



REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F DREJØGÅRDEN

Den 21. september 2021 kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Drejøgården med følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Valg af stemmetællingsudvalg på 3 medlemmer**
3. **Information fra bestyrelsen.**
Bestyrelsens beretning
Anlægsprojekter 2021-2026
4. **Godkendelse af årsregnskab v/ Bestyrelsen**
Regnskab for 2020
5. **Indkomne forslag**
 - A. **Forslag fra bestyrelsen**
Ingen forslag fra bestyrelsen
 - B. **Forslag fra medlemmerne**
Forslag vedr. kælderrum
6. **Godkendelse af budget**
Budgetforslag for 2021
7. **Valg af revisor**
8. **Valg til bestyrelsen**
 - A. **Valg af formand**
På valg er formand Jens-Olsen Hansen, der ikke genopstiller. Til gengæld opstiller nuværende næstformand Jakob Olsen som formand.
 - B. **Valg af bestyrelsesmedlemmer**
På valg er medlemmerne Poul Jacobsen og Karl-Emil Pedersen. Poul Jacobsen genopstiller ikke. Karl-Emil Pedersen genopstiller ligesom begge suppleanter Christian Lundgaard og Mads Holfort stiller op som egentlige bestyrelsesmedlemmer.
 - C. **Valg af suppleanter**
På valg er suppleanterne Christian Lundgaard og Mads Holfort, der begge opstiller som bestyrelsesmedlemmer. Der mangler altså opstilling af 2 suppleanter. Afgående formand Jens-Ole Hansen og afgående kasserer Poul Jacobsen opstiller som suppleanter, hvis ingen andre opstiller.
9. **Eventuelt**

Ad punkt 1 - Valg af dirigent og referent.

Advokat, Niels Hupfeld, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, herunder at 40 ejerforeningsmedlemmer var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt på generalforsamlingen, svarende til et fordelingstal på 161/1000.

Ad punkt 2 – stemmetællingsudvalg.

Til stemmetællingsudvalg blev valgt Morten Christensen, Kristina Jalonska og Frederik Ørtoft.

Ad punkt 3 – Information fra bestyrelsen.

I forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen havde ejerforeningens bestyrelse udsendt en skriftlig årsberetning, der er vedhæftet nærværende referat. Sammen med årsberetningen var tillige udsendt oplysning om kommende anlægsprojekter i perioden 2021-2026.

I henseende til sidstnævnte oplyste bestyrelsesmedlem Jakob Olsen, at afslutning af faldstammeprojekt med Greenpipe forventes at ske i oktober/november 2021. Herefter vil afsluttende regnskab for udgifterne hertil kunne udsendes til ejerforeningsmedlemmerne med anmodning om indbetaling af deres forholdsmæssige andel af udgifterne til projektet kontant, hvilket vil være med opkrævning enten 1. december 2021 eller 1. januar 2022.

De ejerforeningsmedlemmer, som ikke indbetaler kontant, vil automatisk deltage i et fælleslån optaget af ejerforeningen, som vil blive afviklet ved månedlige indbetalinger fra de i fælleslånet deltagende ejerforeningsmedlemmer.

Endvidere oplyste Jakob Olsen, at de kommende facadearbejder på foreningens ejendoms murværk, der var planlagt til udførelse i 2022, muligvis bliver udskudt. Priserne på arbejdets udførelse og materialer er steget meget, hvorfor bestyrelsen ikke er sikker på, at man kan gennemføre disse arbejder i 2022, således at det måske må vente til 2023.

Et ejerforeningsmedlem forespurgte til udbedring af de skader, der er sket på ting, som står i ejerforeningsmedlemmernes kælderrum i forbindelse med Greenpipes udførelse af renovering af faldstammer.

Bestyrelsesmedlem Karl-Emil Pedersen oplyste, at forsikringstaksator skulle være rekvireret, og at de 3-4 ejerforeningsmedlemmer, der var blevet ramt af skader i deres kælderrum i forbindelse med Greenpipes udførelse af deres arbejder på ejendommen, alle var i proces i henseende til forsikringsmæssig behandling, taksering m.v.

Endvidere oplyste Karl-Emil Pedersen, at betaling af de sidste 10% af enterprisesummen til Greenpipe er tilbageholdt, indtil bestyrelsen har sikret sig, at alle forhold er udbedret.

Et ejerforeningsmedlem forespurgte endvidere til betalingerne til YouSee. Bestyrelsen kunne bekræfte, at betalingerne til YouSee var ophørt pr. 1. juli 2021, hvorved ejerforeningen opnår en årlig besparelse på ca. kr. 456.000 fremadrettet.

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning af de forsamlede.

Ad punkt 4 – Godkendelse af årsregnskab.

Administrator, Advokat Niels Hupfeld, gennemgik årsregnskabet for 2020, herunder resultatopgørelse samt opgørelse over aktiver og passiver, hvorefter der var lejlighed til at stille spørgsmål eller kommentere på samme.

Et ejerforeningsmedlem forespurgte til prisen for parkering, hvortil bestyrelsen oplyste, at udgiften til parkering andrager kr. 150 pr. måned.

Samme ejerforeningsmedlem beklagede sig over rengøringsniveauet i ejendommen, samt at ejerforeningens udenomsarealer, herunder hæk mv., ikke bliver holdt ordentligt.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke har fundet det hensigtsmæssigt at gennemføre større rengøring i ejendommen, førend Greenpipe er færdige med deres arbejder. Dette er snart tilfældet, hvorefter bestyrelsen vil foranstalte udførelse af en større rengøring af indendørsarealerne. I henseende til udendørsarealerne har der tilsyneladende været en dårlig kommunikation mellem foreningen og gartneren, som bestyrelsen mente var den primære årsag til, at en række opgaver tilsyneladende ikke var udført. Bestyrelsen vil følge op på dette.

Endelig opfordrede et ejerforeningsmedlem til, at bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til ejerforeningens husorden om, at når ejerforeningsmedlemmer laver større byggearbejder i deres ejerlejligheder, skal dette udføres i tæt samarbejde med repræsentanter for bestyrelsen/ejerforeningen.

Herefter blev årsregnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5 – Indkomne forslag.

Ad forslag 5.A

Bestyrelsen stillede ikke forslag.

Ad forslag 5.B

Ejerforeningsmedlem Bodil Knudsen stillede forslag angående kælderrum gående ud på, at der bliver sat en anordning på kælderrummene, hvoraf det fremgår, hvilke ejere henholdsvis lejere, der benytter det pågældende kælderrum, herunder hvorledes man kan komme i telefonisk kontakt med samme. De som ikke efterkommer dette, skal kunne opkræves et gebyr herfor.

Forslagsstiller motiverede sit forslag med, at hun var træt af, at man fortsat ikke havde fået styr på fordelingen af kælderrummene, og hvem der bruger hvilke kælderrum.

Bestyrelsen erklærede sig positivt stemt over for forslaget, men fandt det dog hensigtsmæssigt, at man begrænsede orienteringen på kælderrummene til at anføre, hvilken ejerlejlighed det pågældende kælderrum tilhører. Mange ejerlejlighedsmedlemmer ønsker ikke deres navn og telefonnummer sat på kælderrummene.

Dette erklærede forslagsstiller sig indforstået med.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Ad pkt. 6 - Godkendelse af budget.

Administrator, advokat Niels Hupfeld, gennemgik budgetforslag for 2021, som ikke indeholder stigning i ejerforeningsbidraget.

Et ejerforeningsmedlem opfordrede til en ændring i budgettet, således at P-afgiften for parkering i gården forhøjes til kr. 180 pr. måned, ligesom samme ejerforeningsmedlem ønskede, at ejerforeningsbidraget skulle nedsættes med kr. 30 pr. måned pr. fordelingstal med virkning fra 1. november 2021.

Dirigenten tilkendegav, at forslaget om stigning i P-afgiften ikke kunne behandles på generalforsamlingen, idet det havde forudsat, at der forinden var stillet forslag herom i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter.

I henseende til forslagsstillers ønske om en reduktion af ejerforeningsbidraget blev dette sat til afstemning. 3 stemte for en reduktion af ejerforeningsbidraget i henhold til forslagsstillers ønske, de resterende 37 ejerforeningsmedlemmer stemte for det budget, som bestyrelsen havde lagt frem om bibeholdelse af det nuværende niveau for opkrævning af ejerforeningsbidrag.

Dirigenten konstaterede herefter, at det af bestyrelsen fremlagte budget var endeligt vedtaget på generalforsamlingen.

Ad pkt. 7 - Valg af revisor.

Revisor Henrik Degn blev genvalgt.

Ad punkt. 8 - valg til bestyrelsen.

A. Valg af formand.

Bestyrelsesformand Jens-Ole Hansen og bestyrelsesmedlem Poul Jacobsen fratrådte bestyrelsen efter henholdsvis 19 og 16 års medlemskab af ejerforeningens bestyrelse.

Bestyrelsesmedlem Jakob Olsen takkede på vegne ejerforeningen for Jens-Ole Hansen og Poul Jacobsens mangeårige store arbejde i ejerforeningsregi, og de forsamlede takkede samme ved applaus.

Som ny formand for ejerforeningens bestyrelse uden modkandidater blev valgt tidligere næstformand Jakob Olsen.

B. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Til bestyrelsen blev genvalgt Karl-Emil Pedersen, og som nye medlemmer af bestyrelsen blev valgt tidligere suppleanter Christian Lundgaard og Mads Holfort.

C. Valg af suppleanter.

Som suppleanter blev valgt Celina Buhl Lykkehus og Jens-Ole Hansen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Jakob Olsen, formand, 26F	(1 år)
Karl-Emil Pedersen, 26F	(2 år)
Lars Thisted, 26F	(1 år)
Christian Lundgaard, 26F	(2 år)
Mads Holfort, 26E	(2 år)

Suppleanter: Celina Buhl Lykkehus og Jens-Ole Hansen

Ad punkt 9 – Eventuelt.

Et ejerforeningsmedlem gjorde opmærksom på, at oplysningerne på ProBo, ejerforeningens hjemmeside, om at Dansk Kabel TV tilbyder medlemmerne gratis internet, ikke er korrekt. Bestyrelsen vil undersøge pågældende forhold, og hvis det er korrekt, vil bestyrelsen sørge for, at dette bliver rettet på hjemmesiden.

I henseende til fælleslån vedrørende det igangværende og snart afsluttede faldstammeprojekt, oplyste administrator, advokat Niels Hupfeld, at når projektet blev afsluttet, vil regnskab blive udsendt til alle ejerforeningsmedlemmer, hvoraf det fremgår, hvor meget hver enkelt ejerforeningsmedlem skal betale til dækning af udgifterne til faldstammerenovering pr. fordelingstal. Af skrivelsen vil fremgå hvilken dato, ejerforeningsmedlemmerne senest skal indbetale deres forholdsmæssige andel af disse udgifter til ejerforeningen. Af samme skrivelse vil fremgå, at i fald man ikke har indbetalt sin forholdsmæssige andel af udgifterne inden en given dato, vil man automatisk deltage i et fælleslån, optaget i ejerforeningsregi, som afvikles over en årrække med månedlige opkrævninger fra ejerforeningen til de ejerforeningsmedlemmer, som deltager i fælleslånet.

Et ejerforeningsmedlem gjorde opmærksom på, at elevatoren i opgang 26E ikke altid virker, som den skal. I det hele taget fremstår nogle af elevatorerne i dag som værende slidte, og

vedkommende opfordrede alle ejerforeningsmedlemmerne til at undlade at overfylde elevatorerne og benytte dem med respekt, således at de holder længst muligt.

Afslutningsvis forespurgte et ejerforeningsmedlem til ændring af viceværtens åbningstider, således at det igen bliver muligt at opnå et møde med samme om eftermiddagen. Bestyrelsen oplyste, at viceværten tidligere har haft eftermiddagsåbent, men det blev opgivet, eftersom stort set ingen ejerforeningsmedlemmer benyttede sig heraf. Bestyrelsen vil overveje, om man skal ændre på viceværtens åbningstider fremadrettet.

Da der ikke var yderligere til generalforsamlingen, hævdede dirigenten denne, idet han takkede for god ro og orden.

Den

Som dirigent:

Niels Hupfeld

I bestyrelsen:

Jakob Olsen

Karl-Emil Pedersen

Lars Thisted

Christian Lundgaard

Mads Holfort

BESTYRELSENS BERETNING

SEPTEMBER 2021

Opsamling på det seneste år

Bestyrelsens beretning er en opsamling på de væsentligste aktiviteter, der er foregået i ejendommen og ejerforeningen siden seneste ordinære generalforsamling samt en status på, hvordan bestyrelsen ser på det kommende år.

Da seneste ordinære generalforsamling blev udskudt til september 2020 pga. coronasmitten, er beretningen dog dækkende hele 2020. Bortset fra coronasmitten, har 2020 sådan set være et stille år i ejendommen.

Anlægsprojekter

2020 var året, hvor den gamle plan med anlægsprojekter 2020 var færdiggjort, og eneste udestående var sådan set bare restbetalingen på de 35 kr. pr. fordelingstal, der fortsætter frem til juni 2021.

Samtidig var det også året, som bestyrelsen brugte til at planlægge en ny plan for anlægsprojekter frem til 2026. Den plan blev vedtaget på generalforsamlingen d. 28. september 2020, og er sådan set allerede igangsat med det første anlægsprojekt om **Renovering af faldstammer**.

Økonomi

Økonomien i 2020 har været relativt god. Der var budgetteret med et overskud på 432 t.kr., og overskuddet blev 675 t.kr. De ekstra ca. 250 t.kr. skyldes mindre omkostninger til bl.a. elektricitet og administration end budgetteret. Ejerforeningens egenkapital er øget til ca. 2,6 m.kr. Bestyrelsens målsætning er en egenkapital på mellem 2,5 og 3,5 m.kr. over tid, men det er givet, at denne vil have udsving de kommende år grundet anlægsprojekterne, der skal udføres frem til 2026.

I juni 2021 er det sidste gang der skal betales den midlertidige forhøjelse på 35 kr. pr. fordelingstal for anlægsprojekterne 2014-2020. Til gengæld starter i juli 2021 en ny midlertidig forhøjelse på 50 kr. pr. fordelingstal for anlægsprojekterne 2021-2026. Altså reelt en forhøjelse på 15 kr. pr. fordelingstal.

Samtidig har bestyrelsen valgt at sænke ejerforeningsbidraget til 340 kr. pr. fordelingstal også fra juli 2021. Dette er en sænkning på ca. 1 kr. pr. fordelingstal, og gøres for at få et pænt rundt tal.

Ydermere skal der sidst i 2021 finansieres Renovering af faldstammer, som skal betales pr. fordelingstal (forventningen pt. er ca. 6.000 kr. pr. fordelingstal). Dette bliver som en engangsindbetaling fra ejerne, og der bliver mulighed for at indgå i et fælleslån.

Det kommende år

Det kommende år står der primært Renovering af faldstammer på programmet. Dette projekt blev igangsat i februar 2021 og afsluttes i løbet af oktober 2021 – altså som planlagt. Bestyrelsen vil gerne takke alle beboere for i stor udstrækning at have fulgt de anvisninger, der er givet.

Udover Renovering af faldstammer, vil bestyrelsen også bruge 2021 på at forberede det næste anlægsprojekt, der vil være første etape af Renovering af murværksfacaderne. Planen er, at denne første etape skal gennemføres i løbet af 2022.

STATUS PÅ ANLÆGSPROJEKTER 2021-2026

Præsenteret på generalforsamlingen
21. september 2021

Baggrund

På ejerforeningens ordinære generalforsamling d. 28. september 2020 blev det besluttet at igangsætte en række anlægsprojekter i perioden 2021-2026. Hvert år på den ordinære generalforsamling giver bestyrelsen en status på projekterne samt et forslag til hvilke anlægsprojekter, der skal igangsættes i indværende år.

Selve forslaget, der blev godkendt på generalforsamlingen d. 28. september 2020, kan ses på Drejøgårdens hjemmeside, hvor der er en specifik underside. Her kan man læse mere om projekterne og finansiering af disse.

Anlægsprojekter

I 2021 gennemføres projektet **Renovering af faldstammer**. Faldstammerne er efterhånden gamle og slidte, og flere steder rustne. Det har desværre givet anledning til vandskader de senere år i et omfang, så vores ejendomsforsikring ikke længere dækker vandskader forårsaget af faldstammerne. Derfor er det kritisk, at dette projekt udføres så hurtigt som muligt. Løsningen bliver i lighed med den, der blevet foretaget ifm. renovering af stigstrengene, hvor der sker en indvending coating af røret. Efter projektet er afsluttet, hvilket forventes at være i oktober 2021, vil omkostningerne blive fordelt ud på ejerne i forhold til fordelingstal. Der vil være mulighed for at indgå i et fælleslån. Ender omkostningerne med det budgetterede vil der derfor skulle indbetales 6.000 kr. pr. fordelingstal når hele projektet er opgjort.

I 2022 forventes det at første etape af **Renovering af murværksfacaderne** igangsættes. Dette projekt er planlagt i 3 etaper, som forventes i 2022, 2024 og 2026. Det er dog den til enhver tid siddende bestyrelse, der kan beslutte om denne plan skal følges eller der er andre presserende projekter, der skal prioriteres ind i stedet for. Grundet de meget stigende håndværker priser og priser på materiale, kan dette projekt vise sig at blive dyrere end antaget.

Det økonomiske overblik over anlægsprojekter 2021-2026 ser ud som tabellen nedenfor.

Anlægsprojekt	2021 Estimat	2022-2026 Estimat	Budget
Fugning på altaner		150.000	150.000
Renovering af faldstammer	6.000.000		*) 6.000.000
Renovering af murværksfacaderne		6.750.000	6.750.000
Rensning og justering af udsugning		600.000	600.000
I alt		13.500.000	13.500.000

*) Faldstammeprojektet er finansieret direkte af ejerne.

Tallene er estimeret.



Ejerforeningen Drejøgården

Årsrapport for året 2020

Administrator:
Hupfeld & Hove Advokataktieselskab
Viemosevej 62
2610 Rødovre

Foreningsoplysninger

Foreningen	Ejerforeningen Drejøgården CVR-nr.: 15 92 23 97 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Drejøgade 26 A-F Drejøgade 28 2100 København Ø
Ejendommen	Matr. nr. 1242, Udenbys Klædebo
Bestyrelse	Jens-Ole Hansen (formand) Poul Jacobsen Karl-Emil Pedersen Lars Thisted Jakob Olsen
Administrator	Hupfeld & Hove Advokataktieselskab Viemosevej 62 2610 Rødovre Tlf. 3527 8020
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Drejøgården for året 2020.

Foreningens bestyrelse har behandlet og vedtaget årsrapporten som er aflagt i overensstemmelse med gældende vedtægts- og regnskabsbestemmelser.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den

Administrator:

Hupfeld & Hove Advokataktieselskab

København, den

I bestyrelsen:

Jens-Ole Hansen (formand)

Poul Jacobsen

Karl-Emil Pedersen

Lars Thisted

Jakob Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Drejøgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Drejøgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af ejerforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

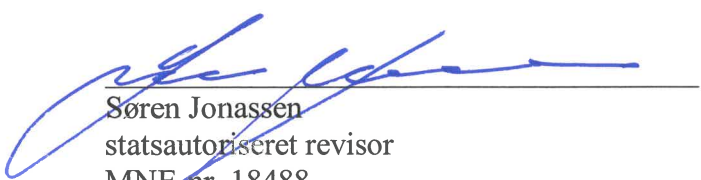
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om ejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 3. marts 2021

Crowe
CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 18488

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Drejøgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med nødvendige tilpasninger samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Fællesomkostninger og andre indtægter

Fællesomkostninger og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen uanset om omkostningerne er betalt af foreningen i regnskabsåret. Omkostninger omfatter drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger omfatter betalte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2020

		Budget 2020 1.000 kr.	2019 1.000 kr.
<u>Indtægter</u>			
Fællesomkostninger	4.092.813	4.090	4.093
Ekstraordinær opkrævning, 35 kr. / måned / fordelingstal	420.000	420	420
Vaskeriindtægter	157.244	160	170
Lejeindtægter note 1	422.381	408	398
Diverse indtægter	<u>205</u>	<u>0</u>	<u>3</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>5.092.643</u>	<u>5.078</u>	<u>5.084</u>
<u>Omkostninger</u>			
Vandafgifter	138.488	140	129
Ejendomsskatter inkl. renovation	429.605	428	393
Elektricitet	222.833	300	259
Kontorhold, ejerforeningen note 2	3.894	9	5
Forsikringer note 3	250.366	253	170
Serviceaftaler note 4	632.529	652	630
Almindelig vedligeholdelse note 5	1.019.666	1.000	670
Ejendomsservice og renholdelse note 6	798.997	870	797
Administration note 7	375.824	407	383
Revision	31.875	35	32
Rådgiverhonorar	32.531	60	56
Foreningsomkostninger note 8	53.870	75	48
Planlagt vedligeholdelse note 9	368.956	355	2.845
Afskrivning maskinpark note 10	79.349	80	79
Renteomkostninger	475	1	1
IT / signalforsyning note 11	10.177	16	13
Refunderet købsmoms	<u>- 32.112</u>	<u>- 35</u>	<u>- 41</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>4.417.323</u>	<u>4.646</u>	<u>6.469</u>
<u>Årets resultat</u>	<u>675.320</u>	<u>432</u>	<u>- 1.385</u>

Balance pr. 31. december 2020**Aktiver**

			2019 <u>1.000 kr.</u>
Fælleslokale	note 12	50.000	50
Vaskeri	note 13	0	79
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		50.000	129
Restancer		33.672	35
Udlæg, vandmålere	note 14	196.380	223
Udlæg, nye vinduer	note 15	0	99
Udlæg, udskift. af betondæk P-kælder	note 16	4.341.229	4.834
Udlæg, varmemålere	note 17	183.740	222
Udlæg, stigstrengeprojekt	note 18	1.812.644	2.107
Tilgodehavende vandaafregning		0	24
Tilgodehavende forsikringserstatning		67.852	0
Øvrige tilgodehavender		846	2
Vaskepenge		12.377	15
Periodeafgrænsningsposter		127.418	116
<u>Tilgodehavender i alt</u>		6.776.158	7.677
Nordea, konto nr. 0756 254073		2.691.750	1.968
Nordea, konto nr. 0712 246251		821.728	709
Jyske Bank, konto nr. 111688-3		72.830	45
Kassebeholdning		8.973	22
<u>Likvide beholdninger i alt</u>		3.595.281	2.744
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		10.371.439	10.421
<u>Aktiver i alt</u>		10.421.439	10.550

Balance pr. 31. december 2020**Passiver**

		2019 <u>1.000 kr.</u>
Banklån, vandmålere	170.707	201
Banklån, vinduer	0	89
Banklån, renovering af betondæk, P-kælder	4.339.542	4.878
Banklån, varmemålere	180.581	222
Banklån, stigestrengeprojekt	<u>1.810.472</u>	<u>2.123</u>
Langfristet gæld i alt	<u>6.501.302</u>	<u>7.513</u>
Forudbetalte fællesomkostninger m.v.	104.455	71
Mellemregning med administrator	29.151	10
Varmeregnskab 2020 note 19	466.550	422
Vandregnskab 2020 note 20	185.246	218
Varmer- og vandregnskab 2019, restafregning	10.350	0
Deposita	21.248	21
Skyldig omkostninger note 21	<u>513.453</u>	<u>381</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>1.330.453</u>	<u>1.123</u>
<u>Gæld i alt</u>	<u>7.831.755</u>	<u>8.636</u>
Egenkapital note 22	<u>2.589.684</u>	<u>1.914</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>2.589.684</u>	<u>1.914</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>10.421.439</u>	<u>10.550</u>

Noter til årsrapporten for 2020

		Budget 2020 <u>1.000 kr.</u>	2019 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 1. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægt, Netto	243.681	244	238
Kælder- / loftrum	34.388	34	34
TDC-basisstation	25.096	25	25
P-pladser	110.941	90	92
Salg nøglebrikker	7.275	5	5
Fælleslokale	<u>1.000</u>	<u>10</u>	<u>4</u>
	<u>422.381</u>	<u>408</u>	<u>398</u>
<u>Note 2. Kontorhold, ejerforeningen</u>			
Kontorartikler m.v.	2.176	4	2
Småanskaffelser	<u>1.718</u>	<u>5</u>	<u>3</u>
	<u>3.894</u>	<u>9</u>	<u>5</u>
<u>Note 3. Forsikringer</u>			
Bygningsforsikring	244.541	245	164
Arbejdsskadeforsikring	1.662	3	2
Bestyrelses- og ledelsesforsikring	<u>4.163</u>	<u>5</u>	<u>4</u>
	<u>250.366</u>	<u>253</u>	<u>170</u>
<u>Note 4. Serviceaftaler</u>			
IT Hardware	19.946	21	20
Thyssen - elevatorer	46.772	50	46
Vaskeri	14.001	15	14
Gartner	47.464	50	47
YouSee grundpakke	315.411	320	322
Copydan	149.342	155	143
Måtteservice	18.843	20	18
Kraneftersyn	2.856	3	3
Dansk Brandteknik, eftersyn	17.438	18	17
Overvågning pumpebrønd	<u>456</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>632.529</u>	<u>652</u>	<u>630</u>

Noter til årsrapporten for 2020

		Budget 2020 <u>1.000 kr.</u>	2019 <u>1.000 kr.</u>
<u>Note 5. Almindelig vedligeholdelse</u>			
Maler	50.656		2
Murer	18.797		8
Snedker og tømrer	10.068		15
Blikkenslager	221.667		151
Varmeanlæg	124.995		111
Elektronisk nøglesystem, låsesmed m.v.	17.272		93
El-pærer inkl. gårdsplads	11.021		11
El-installatør	251.571		8
Ventilationsanlæg	6.370		9
Glimester	16.182		3
Reparation af køretøjer	1.778		6
Vaskeri	2.475		6
Elevatorek inkl. lovpligtige eftersyn	190.584		170
Låseservice	7.884		12
Tagrender og nedløb	9.123		16
Køb af værktøj, redskaber, materialer m.v.	48.183		45
Selvrisko ved skade	31.040		73
Forsikringsersatninger	0		- 69
	<u>1.019.666</u>	<u>1.000</u>	<u>670</u>

Note 6. Ejendomsservice og renholdelse

Ejendomsservice	746.302	775	721
Vaskemidler m.v.	41.255	50	45
Rengøring fælleshus	11.440	30	17
Container / bortkørsel af affald	0	15	14
	<u>798.997</u>	<u>870</u>	<u>797</u>

Noter til årsrapporten for 2020

Budget	
2020	2019
<u>1.000 kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>

Note 7. Administration

Porto, fotokopier m.v.	2.733	5	2
Administration	354.479	360	352
Advokathonorar	0	20	10
Gebyrer bank, giro PBS, m.fl.	18.612	22	19
	<u>375.824</u>	<u>407</u>	<u>383</u>

Note 8. Foreningsomkostninger

Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	13.228	20	13
Bestyrelsesgodtgørelse	26.950	40	31
Fælleslokale / festlokale	3.757	8	0
Kontingenter	9.000	4	3
Diverse	935	3	1
	<u>53.870</u>	<u>75</u>	<u>48</u>

Note 9. Planlagt vedligeholdelse**Anlægsprojekter 2014-2020:**

0	2.212
---	-------

Anden planlagt vedligehold:

Elevatorrenovering	318.375	280	
Afkast fra tørretumblere	50.581	50	
Afløb fra tag over elevatorskakt 26F	<u>0</u>	25	
	<u>368.956</u>		<u>633</u>
	<u>368.956</u>	<u>355</u>	<u>2.845</u>

Note 10. Afskrivning maskinpark

Vaskeri	<u>79.349</u>	<u>80</u>	<u>79</u>
	<u>79.349</u>	<u>80</u>	<u>79</u>

Note 11. IT / signalforsyning

Telefon	4.790	6	6
Internetforbindelse og Hostmaster / hotel	1.317	6	4
Hjemmeside	2.820	3	2
Digital postkasse	<u>1.250</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>10.177</u>	<u>16</u>	<u>13</u>

Noter til regnskabet for 2020**2019**
1.000 kr.**Note 12. Fælleslokale**

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 150.000 og er ikke ændret siden.

Note 13. Vaskeri

Saldo pr. 1. januar 2020	79.349	158
Afskrivning, 20% af kr. 396.741	<u>79.349</u>	<u>79</u>
<u>Bogført værdi pr. 31. december 2020</u>	<u>0</u>	<u>79</u>

Note 14. Udlæg, vandmålere

Saldo pr. 1. januar 2020	223.423	
Renteomkostninger	<u>12.420</u>	
	235.843	
Indbetalt af ejere	<u>- 39.463</u>	
	<u>196.380</u>	<u>223</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>- 170.707</u>	<u>- 201</u>
Udlæg vandmålere, netto	<u>25.673</u>	<u>22</u>

Note 15. Udlæg, nye vinduer

Saldo pr. 1. januar 2020	98.647	
Renteomkostninger	<u>850</u>	
	99.497	
Indbetalt af ejere	<u>- 99.497</u>	
	<u>0</u>	<u>99</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>0</u>	<u>- 89</u>
Udlæg nye vinduer, netto	<u>0</u>	<u>10</u>

Noter til årsrapporten for 2020**2019
1.000 kr.****Note 16. Udlæg, renovering af betondæk, P-kælder**

Saldo pr. 1. januar 2020	4.834.458	
Renteomkostninger	<u>162.632</u>	
	4.997.090	
Indbetalt af ejere	<u>- 655.861</u>	
	<u>4.341.229</u>	<u>4.834</u>
Nordea:		
Lån	<u>4.339.542</u>	<u>- 4.878</u>
Udlæg renovering af betondæk, P-kælder, netto	<u>1.687</u>	<u>- 44</u>

Note 17. Udlæg, varmemålere

Saldo pr. 1. januar 2020	222.237	
Renteomkostninger	<u>7.135</u>	
	229.372	
Indbetalt af ejere	<u>- 45.632</u>	
	<u>183.740</u>	<u>222</u>
Nordea:		
Lån	<u>180.581</u>	<u>- 221</u>
Udlæg varmemålere, netto	<u>3.159</u>	<u>1</u>

Note 18. Udlæg, stigestrengeprojekt

Saldo pr. 1. januar 2020	2.107.315	
Renteomkostninger	<u>69.330</u>	
	2.176.645	
Indbetalt af ejere	<u>- 364.001</u>	
	<u>1.812.644</u>	<u>2.107</u>
Nordea:		
Lån	<u>1.810.472</u>	<u>2.123</u>
Udlæg stigestrengeprojekt, netto	<u>2.172</u>	<u>- 16</u>

Noter til årsrapporten for 2020**2019
1.000 kr.****Note 19. Varmeregnskab 2020**

Indtægter	1.614.378	1.623
Omkostninger	<u>1.147.828</u>	<u>- 1.201</u>
	<u>466.550</u>	<u>422</u>

Note 20. Vandregnskab 2020

Indtægter	608.310	612
Omkostninger	<u>423.064</u>	<u>- 394</u>
	<u>185.246</u>	<u>218</u>

Note 21. Skyldige omkostninger

Fjernvarmeafregning	170.034	140
Vandafregning	39.759	0
El	39.874	45
Moms	35.082	32
Bestyrelsesgodtgørelse	15.400	17
Revisionshonorar	31.875	32
Advokathonorar	0	13
Rådgiverhonorar	23.362	0
Ejendomsservice	59.729	61
Vedligeholdelse m.v.	<u>98.338</u>	<u>41</u>
	<u>513.453</u>	<u>381</u>

Note 22. Egenkapital

Saldo pr. 1. januar 2020	1.914.364	3.299
Årets resultat	<u>675.320</u>	<u>- 1.385</u>
	<u>2.589.684</u>	<u>1.914</u>

Noter til årsrapporten for 2020**2019**
1.000 kr.**Note 23. Likviditetsoversigt****Disponible beløb:**

Tilgodehavender i alt	6.776.158	7.677
Likvide beholdninger	<u>3.595.281</u>	<u>2.744</u>
	10.371.439	10.421

Gældsposter:

Langfristet gæld	6.501.302	7.513
Kortfristet gæld	<u>1.330.453</u>	<u>1.123</u>
	7.831.755	8.636

Beløb til disposition	<u>2.539.684</u>	<u>1.785</u>
-----------------------------	------------------	--------------

Note 24. Likviditetsforklaring

Saldo pr. 1. januar 2020	1.785.015
Årets resultat	675.320
Afskrivninger, vaskeri	<u>79.349</u>
Saldo pr. 31. december 2020	<u>2.539.684</u>

5/6 2019.

Bestyrelsen
D. I. Ø. Gaarden.

Forslag vedr. kælderum.

Mit forslag er at der bliver sat
en anordning på kælderrumme
hvor de første ejere og lejere skal
sætte sit telf. kontakt op.

Hvis det ikke er gjort, kan der opkræ-
ves et gebyr.

Jeg er træt af at høre der ikke
er styr på kælderrum, også for
os gamle.

VH.

Bodil

26 F-001

Budget 2021

E/F Drejøgården

	Budget 2021	Budget 2020	Regnskab 2020	Regnskab 2019
	kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
<u>Indtægter</u>				
Ejerbidrag	4.080.000	4.090	4.093	4.093
Ekstraordinær opkrævning 35/50 kr/måned/ford.t	510.000	420	420	420
Vaskeriindtægter	160.000	160	157	171
Lejeindtægter	439.000	408	422	397
Renteindtægter	0	0	0	0
Diverse indtægter	0	0	0	3
Indtægter i alt	5.189.000	5.078	5.092	5.084
<u>Omkostninger</u>				
Vandafgifter	160.000	140	138	128
Ejendomsskatter og renovation	455.000	428	430	393
Elektricitet	275.000	300	223	259
Kontorhold, ejerforening	11.000	9	4	6
Forsikringer	394.000	253	250	170
Serviceaftaler	425.000	652	632	631
Almindelig vedligeholdelse	1.000.000	1.000	1.020	670
Ejendomsservice	875.000	870	799	797
Administration	412.000	407	376	383
Revision	35.000	35	32	31
Rådgiverhonorar	60.000	60	33	56
Foreningsomkostninger	68.000	75	54	49
Planlagt vedligeholdelse	625.000	355	369	2.844
Afskrivning maskinpark	0	80	79	79
Renteomkostninger	5.000	1	0	1
IT / Signalforsyning	17.000	16	10	13
Refunderet købsmoms	-35.000	-35	-32	-41
Omkostninger i alt	4.782.000	4.646	4.417	6.469
Årets resultat	407.000	432	675	-1.385