



GENERALFORSAMLING I E/F DREJØGÅRDEN

Den 24 april 2023 kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Drejøgårdens fælleslokale 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 2022
5. Indkomne forslag
 - A. Forslag fra bestyrelse: *Der var ingen forslag*
 - B. Forslag fra medlemmer: *Der var ingen forslag*
6. Godkendelse af budget for 2023
7. Valg af revisor
8. Valg til bestyrelsen:
 - A. Valg af formand: *Bestyrelsesmedlemmerne Karl-Emil og Mads Holfort var på valg, begge genopstillede, samt Christian Lundgaard som genopstillede som suppleant. Suppleant Eskild Johannesen opstillede som bestyrelsesmedlem.*
 - B. Valg af suppleanter: *På valg var suppleanterne Cat Warner og Eskild Johannesen. Cat Warner samt bestyrelsesmedlem Christian Lundgaard opstillede.*
9. Eventuelt: *Udskiftning af gamle vinduer og bænke foran bygningen (fra Anna Tripepi, 26D-603)*

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 41 ejerforeningsmedlemmer var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt på generalforsamlingen, svarende til et fordelingstal på 182/1000.

Ad punkt 2 – stemmetællingsudvalg.

Til stemmetællingsudvalg blev følgende valgt; Morten Christensen, Kristina Jelowicka og Søren Møller Hansen.

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.

Bestyrelsesformand Jakob Olsen supplerede det udsendte materiale med oplysning om, at udskydelsen af murerarbejderne som ifølge anlægsplanen skulle have været udført i 2022, men som blev udskudt på grund af de meget høje håndværkerpriser, er årsagen til, at der er et meget stort overskud på 2022 årsregnskab. Bestyrelsen vil søge arbejderne udført i indeværende år, hvis dette vel og mærke kan ske til de rigtige priser.

Endvidere knyttede bestyrelsesformanden en række supplerende bemærkninger til den udsendte skriftlige årsberetning, hvorefter der var anledning til at kommentere på samme.

Et ejerforeningsmedlem forespurgte til gennemførelse af cykeloprydning, hvortil bestyrelsen oplyste, at denne ikke var gennemført endnu i 2023. Den vil formentlig blive gennemført i efteråret 2023, på samme vis som tidligere.

Et andet ejerforeningsmedlem beklagede sig over, at der blev henstillet / henlagt affald og skrald på ejerforeningens ejendom, angiveligt fra beboere fra naboejendommen. Bestyrelsen har ikke tidligere været opmærksom på dette, men vil holde øje med det og orientere ejerforeningens viceværter om at holde øje med samme.

Da der ikke var yderligere til bestyrelsens beretning, blev denne taget til efterretning af de forsamlede.

Ad punkt 4 – Godkendelse af årsregnskab:

Administrator, Advokat Niels Hupfeld, gennemgik årsregnskabet for 2022, herunder resultatopgørelse samt opgørelse over aktiver og passiver, hvorefter der var lejlighed til at stille spørgsmål eller kommentere på samme.

Der var ingen spørgsmål og bemærkninger til årsregnskabet, hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5 – Indkomne forslag.

Forslag A:

Der var ikke forslag fra bestyrelsen.

Forslag B:

Der var ikke indkommet forslag fra ejerforeningsmedlemmerne

Ad pkt. 6. Godkendelse af budget.

Administrator, advokat Niels Hupfeld, gennemgik budgetforslag for 2023.

Der var ingen spørgsmål til budgettet, hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 7. Valg af revisor.

Revisor Henrik Degn blev genvalgt

Ad punkt 8- valg til bestyrelsen.

A. Valg af formand.

Karl-Emil Pedersen og Mads Holfort genopstillede til bestyrelsen, og blev begge genvalgt uden modkandidater. Som nyt bestyrelsesmedlem blev valgt tidligere suppleant Eskild Johannesen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Jakob Olsen, formand	(1 år)
Lars Thisted	(1 år)
Karl-Emil Pedersen	(2 år)
Mads Holfort	(2 år)
Eskild Johannesen	(2 år)

Suppleanter: Cat Warner og Christian Lundgård (begge 1 år).

Ad punkt 9 – Eventuelt.

Et ejerforeningsmedlem forespurgte til, om bestyrelsen havde planlagt fremtidig renovering/udskiftning af vinduer, som sidder ved balkon/altaner. Bestyrelsen oplyste, at de pågældende arbejder ikke er prioriteret i den nuværende vedligeholdelsesplan, som løber frem til 2026. Bestyrelsen oplyste endvidere, at det vil være forbundet med meget store omkostninger for ejerforeningens medlemmer, at udskifte altan og balkon vinduer mv.

Endvidere blev drøftet muligheden for opsætning af bænke foran ejerforeningens ejendom, og et ejerforeningsmedlem forespurgte til, hvad der sker med Netto's lokaler, hvortil bestyrelsen kunne oplyse, at man ikke har fået orientering om, at der skulle være nye lejere eller skulle være sket noget andet med lokalerne. Netto betaler fortsat for lejen af samme i henhold til den indgåede kontrakt.

Endvidere blev drøftet ulovlig parkering af cykler, samt larm fra naboejendommens ventilationsanlæg.

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

Mads Hofort

Lars Thisted

Eskild Johannesen

BESTYRELSENS BERETNING

APRIL 2023

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.

Anlægsprojekter

I separat bilag til generalforsamlingen er en beskrivelse af Anlægsprojekter 2021-2026. Det seneste år blev **Renovering af Faldstammer** helt afsluttet og afregnet. Det var planen at **Renovering af murværksfacade** Fase 1 skulle være udført i 2022, men grundet høje priser på materialer og håndværkere, blev dette udskudt. Derfor har Anlægsprojekterne ligget rimelig stille det seneste år.

Elevatorer

Elevatorene i 26D og 28 blev renoveret. Dette for at se om denne renovering vil få antallet af udkald grundet stop til at falde. Hvis det er tilfældet, er det planen at elevatorerne i de øvrige opgange også skal renoveres.

Digital parkering

Pr. 1. januar 2023 overgik ejendommen til digital parkering både for faste p-licenser og for gæsteparkering.

For faste licenser betyder det, at man nu har sin nummerplade registreret i Q-parks system, og dermed kan holde på parkeringsarealet uden at skulle have et klistermærke i forruden.

For gæsteparkeringer, har alle beboere (pr. lejlighed) et login til Q-parks parkeringsapp, hvor man kan tildele parkering i tidsintervaller til sine gæster ved at registrere deres nummerplade i app'en. Hver lejlighed har 100 timer pr. måned til at fordele blandt sine gæster.

Myrer

Myreproblemet er opstået igen efter nogle år, hvor der ikke har været de store problemer med myrer. Derfor blev der i januar og februar 2023 gennemført i myrebekæmpelse i opgangene 26C, 26D, 26E, 26F og 28. Indtil videre ser det positivt ud. 15 lejligheder har meldt ind, at de efter endt behandling har set myrer, og de har fået en ekstra behandling. Der følges fortsat op, så hvis du ser farao myrer i din lejlighed, så send en mail til kontoret@drejoegaarden.dk.

Skralderum

Skralderummet er blevet samlet i ét rum, som er rummet på udbygningen på bagsiden af den gamle Netto forretning ved udkørslen fra parkeringsarealet ved siden af opgang 28. Dette er bedre end at have

det delt i 2 (i kælderen under 26F samt i skuret ud mod Drejøgade nede ved 26A. De to rum/skur anvendes nu af viceværterne til opbevaring (det, der tidligere var i det, der nu er skralderum).

Igen må vi fra bestyrelsens side kraftigt opfordre til at alle (både ejere og lejere) holder orden i rummet, så viceværternes tid ikke skal gå med at gøre rent og rydde op i affaldsrummet i stedet for at gøre rent og holde orden i opgangene og det øvrige areal der tilhører ejendommen.

Økonomi

Set ift. budgettet, er regnskabet for 2022 rigtigt godt, hvor der var budgetteret med et underskud på ca. 1,4 mDKK, og er endt med et overskud på ca. 1,5 mDKK. Årsagen skal dog findes i, at der var budgetteret med første etape af renovering af murværk på ca. 2,8 mDKK, og dette blev ikke udført. Så tages dette ud af ligningen, passer regnskabet stort set med det budgetterede.

Egenkapitalen er på ca. 5,2 mDKK, hvilket er langt højere end ønsket, men igen skyldes dette, at der er indbetalt løbende til renovering af murværk, men at dette store projekt endnu ikke er startet.

I 2023 forventes et underskud på ca. 1,5 mDKK, da det er forventningen af fase 1 af Renovering af murværksfacaden bliver gennemført. Udover det er der lagt en større prisstigning ind for forsikring, da Købstædernes Forsikring har varslet om en markant prisstigning på præmien. Bestyrelsen arbejder på at finde et andet forsikringselskab, som forhåbentligt er billigere end den varslede stigning.

Det kommende år

Såfremt der indgås en aftale ang. renovering af murværksfacaden ved opgang 28, vil det blive det store projekt i det kommende år. Udover støjgener og stillads, forventes der ikke nogen påvirkning for beboerne. Der vil komme en nærmere udmelding om dette i ejerforeningens nyhedsbreve.

Hvis det ikke lykkedes at finde en entreprenør, der kan igangsætte opgaven i løbet af 2023, vil bestyrelsen overveje i stedet at igangsætte fugning af nedløbsrør på altanerne. I det tilfælde kræver det adgang til alle altaner én gang. I fald dette projekt igangsættes, vil det også blive meldt ud i nyhedsbrev og på hjemmesiden.

Øvrig information

Ejendommens forsikring

I marts 2023 blev bestyrelsen varslet om en meget stor prisstigning på ejendommens forsikring fra vores forsikringselskab Købstædernes Forsikring. Dette skyldes bl.a. den store brand der var i tagetagen i en ejendom i Vanløse i 2022, men også at vores ejendom har haft en del forsikringskader i løbet af årene.

Bestyrelsen har sammen med ejerforeningens forsikringsmægler hurtigt indhentet tilbud på nye forsikringer, og er meget tæt på at indgå ny aftale om forsikring for ejendommen med Gjensidige Forsikring. Denne forsikring er noget dyrere end hvad vi havde hos Købstædernes, men billigere end den nye varslede pris. Som udgangspunkt er der ikke den store forskel i indholdet af forsikringen. Dog

er selvriskoen for rør skader anderledes, og forskellig ift. rørens alder. Hvis røret er nyere end 30 år, er selvriskoen pt. på 5.870 kr. og hvis røret er over 30 år, er selvriskoen pt. på 12.500 kr. Hos vores tidligere forsikring var selvriskoen mellem 10.000 kr. og 25.000 kr.

Det vil også sige, at håndteringen af rør skader og følge vandskader i lejlighederne justeres til flg.:

Skader på vandrette rør i lejlighederne (og deraf flg. følgeskader), håndteres således:

- Al skade i egen lejlighed dækkes af ejeren selv, og hvis skaden kun er i egen lejlighed, oprettes ikke en forsikringssag. Dette inkluderer rør skade, badeværelsesgulv samt vandskade i egen lejlighed.
- Hvis der som følge af skaden opstår en følgeskade i andre lejligheder (typisk vandskade i underliggende lejligheder), meldes denne del af skaden til ejendommens forsikringsselskab. Her er der en selvrisiko, som betales af ejeren af lejligheden hvor rør skaden opstod. ***Pt. er selvriskoen på 5.870 kr. hvis røret er nyere end 30 år, og 12.500 kr. hvis røret er ældre end 30 år.***

STATUS PÅ ANLÆGSPROJEKTER 2021-2026

Præsenteret på generalforsamlingen
24. april 2023

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 hjemmesiden, hvor der er en specifik underside.

Anlægsprojekter

I starten af 2022 blev projektet **Renovering af faldstammer** afsluttet. På trods af nogle uforudsete udfordringer med bl.a. rør i den gamle Netto forretning, blev projektet afsluttet med en samlet omkostning på ca. 5.665 t.kr. Afregning skete som en engangsindbetaling (eller 10-årigt fælleslån hvis man valgte det) på 5.664,68 kr. pr. fordelingstal.

Det var bestyrelsens plan at igangsætte første etape af **Renovering af murværksfacaderne** i 2022. Dette valgte bestyrelsen dog at udskyde et år grundet de høje priser på håndværkere og materialer. Forhåbningen er, at første fase påbegyndes og forhåbentlig afsluttes i løbet af 2023. Første etape er murværksfacaden ved opgang 28 ud mod Drejøgade. Skulle det vise sig fortsat at være svært (stort set umuligt) at få håndværkere og materialer til rimelig pris, udskydes det nok endnu et år. I stedet vil bestyrelsen påbegynde **Fugning på altaner** i 2023.

Denne udskydelse betyder sandsynligvis også, at 2. og 3. etape udskydes 1 år, så de kommer til at ligge i 2025 og 2027. Det vil i så fald betyde at Anlægsprojekter 2021-2026 først helt afsluttes i løbet af 2027. Det forventes ikke at betalingen til finansieringen forlænges grundet dette, og den vil derfor stadig have sidste betaling i juni 2027.

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

Anlægsprojekt	2021-2022	2023 Estimat	2024-2026 Estimat	Budget
Fugning på altaner			150.000	150.000
Renovering af faldstammer *)	5.665.000			6.000.000
Renovering af murværksfacaderne		2.800.000	4.100.000	6.750.000
Rensning og justering af udsugning			600.000	600.000
I alt			13.315.000	13.500.000

*) Faldstammeprojektet er finansieret direkte af ejerne.

Tallene for 2021-2022 er faktiske beløb. Tallene i de øvrige kolonner er estimater.



Ejerforeningen Drejøgården

Årsrapport for året 2022

Administrator:
Hupfeld Ejendomsadministration A/S
Viemosevej 62
2610 Rødovre

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe - statsautoriserede revisorer

Revisionsfirmaet
Henrik Holmstrøm Degn

Vigerslevvej 131
2500 Valby

Tel: 3630 2211
Fax: 3644 0267

post@revisordegn.dk
www.revisordegn.dk

CVR-nummer: 3000 2644
Danske Bank: 3350 10202450

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	Jakob Olsen (formand) Karl-Emil Pedersen Lars Thisted Christian Lundgaard Mads Holfort
Administrator	Hupfeld Ejendomsadministration A/S 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 2022.

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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den

Administrator:

Hupfeld Ejendomsadministration A/S

København, den

I bestyrelsen:

Jakob Olsen (formand)

Karl-Emil Pedersen

Lars Thisted

Christian Lundgaard

Mads Holfort

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Drejøgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Drejøgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

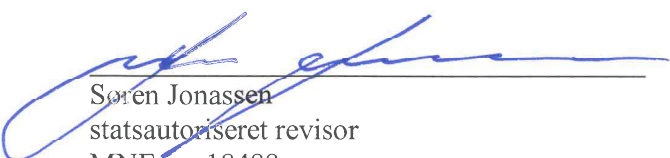
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 5. april 2023

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 2022

		Budget	
		2022	2021
		1.000 kr.	1.000 kr.
<u>Indtægter</u>			
Fællesomkostninger	4.080.000	4.080	4.086
Ekstraordinær opkrævning, 50 kr. / måned / fordelingstal	600.000	600	510
Vaskeriindtægter	152.479	160	164
Lejeindtægter	450.460	421	442
Diverse indtægter	24.178	0	14
<u>Indtægter i alt</u>	<u>5.307.117</u>	<u>5.261</u>	<u>5.216</u>
<u>Omkostninger</u>			
Vandafgifter	139.061	160	150
Ejendomsskatter inkl. renovation	545.342	550	453
Elektricitet	378.015	377	293
Kontorhold, ejerforeningen	1.946	10	4
Forsikringer	253.034	262	388
Serviceaftaler	195.736	181	365
Almindelig vedligeholdelse	635.120	850	512
Ejendomsservice og renholdelse	835.675	875	840
Administration	381.948	412	379
Revision	32.750	35	32
Rådgiverhonorar	5.750	50	2
Foreningsomkostninger	44.940	68	32
Planlagt vedligeholdelse	295.007	2.800	699
Renteomkostninger	31.024	5	4
IT / signalforsyning	12.927	17	12
Refunderet købsmoms	- 26.899	- 35	- 28
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>3.761.376</u>	<u>6.617</u>	<u>4.137</u>
<u>Årets resultat</u>	<u>1.545.741</u>	<u>- 1.356</u>	<u>1.079</u>

Balance pr. 31. december 2022**Aktiver**

		2021
		<u>1.000 kr.</u>
Fælleslokale	note 11	50.000
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>50.000</u>
Faldstammeprojekt - afsluttet i 2022 (note 16)		0
Restancer		0
Udlæg, vandmålere	note 12	138.830
Udlæg, udskift. af betondæk P-kælder	note 13	3.366.648
Udlæg, varmemålere	note 14	103.615
Udlæg, stigestrengeprojekt	note 15	1.202.227
Udlæg, faldstammeprojekt	note 16	3.217.941
Tilgodehavende forsikringserstatning		33.273
Tilgodehavende vandafregning		29.635
Øvrige tilgodehavender		5.417
Vaskepenge		13.215
Periodeafgrænsningsposter		4.264
Tilgodehavender i alt		<u>8.115.065</u>
Nordea, konto nr. 0756 254073		5.659.241
Nordea, konto nr. 0712 246251		343.281
Jyske Bank, konto nr. 111688-3		98.749
Kassebeholdning		11.896
Likvide beholdninger i alt		<u>6.113.167</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>14.228.232</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u>14.278.232</u>
		<u>13.395</u>

Balance pr. 31. december 2022**Passiver**

		2021
		<u>1.000 kr.</u>
Banklån, vandmålere	111.450	144
Banklån, renovering af betondæk, P-kælder	3.298.210	3.922
Banklån, varmemålere	92.997	143
Banklån, stigestregeprojekt	1.195.572	1.544
Banklån, faldstammeprojekt	<u>3.184.542</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld i alt	<u>7.882.771</u>	<u>5.753</u>
Nordea, konto nr. 9024 398541 (faldstammeprojekt)	0	2.256
Forudbetalte fællesomkostninger m.v.	56.488	76
Mellemregning med administrator	49.972	44
Varmeregnskab 2022	note 17 458.363	463
Vandregnskab 2022	note 18 186.028	154
Varme- og vandregnskab 2019, restafregning fraflyttere	0	11
Deposita	26.554	22
Skyldig omkostninger	note 19 <u>403.495</u>	<u>947</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>1.180.900</u>	<u>3.973</u>
<u>Gæld i alt</u>	<u>9.063.671</u>	<u>9.726</u>
Egenkapital	note 20 <u>5.214.561</u>	<u>3.669</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>5.214.561</u>	<u>3.669</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>14.278.232</u>	<u>13.395</u>

Noter til årsrapporten for 2022

		Budget	
		2022	2021
		<u>1.000 kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>
<u>Note 1. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægt, Netto	256.017	256	250
Kælder- / loftrum	41.300	35	37
TDC-basisstation	25.855	0	26
P-pladser	116.638	120	121
Salg nøglebrikker	4.150	5	6
Fælleslokale	<u>6.500</u>	<u>5</u>	<u>2</u>
	<u>450.460</u>	<u>421</u>	<u>442</u>
<u>Note 2. Kontorhold, ejerforeningen</u>			
Kontorartikler m.v.	519	5	4
Småanskaffelser	<u>1.427</u>	<u>5</u>	<u>0</u>
	<u>1.946</u>	<u>10</u>	<u>4</u>
<u>Note 3. Forsikringer</u>			
Bygningsforsikring	246.713	254	382
Arbejdsskadeforsikring	2.158	3	2
Bestyrelses- og ledelsesforsikring	<u>4.163</u>	<u>5</u>	<u>4</u>
	<u>253.034</u>	<u>262</u>	<u>388</u>
<u>Note 4. Serviceaftaler</u>			
IT Hardware	21.441	21	20
Thyssen - elevatorer	48.486	50	47
Vaskeri	13.156	15	8
Gartner	65.000	50	0
YouSee grundpakke	0	0	170
Copydan	0	0	76
Måtteservice	21.921	20	20
Kraneftersyn	6.450	5	5
Dansk Brandteknik, eftersyn	<u>19.282</u>	<u>20</u>	<u>19</u>
	<u>195.736</u>	<u>181</u>	<u>365</u>

Noter til årsrapporten for 2022

		Budget	
		2022	2021
		<u>1.000 kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>
<u>Note 5. Almindelig vedligeholdelse</u>			
Maler	61.890		7
Murer	0		7
Snedker og tømrer	31.311		14
Blikkenslager	70.908		110
Varmeanlæg	81.761		118
Elektronisk nøglesystem	8.832		12
El-pærer inkl. gårdsplads	2.067		8
El-installatør	25.712		9
Reparation af køretøjer	0		9
Vaskeri	49.123		3
Elevatorer inkl. lovpligtige eftersyn	162.124		145
Låseservice	39.897		2
Belfor Skadesservice	9.797		0
Udgiftsdel, faldstammeprojekt (note 16)	34.350		0
Genopretning af grønne arealer	0		21
Køb af værktøj, redskaber, materialer m.v.	16.744		26
Selvrisiko ved skader	<u>40.604</u>		<u>21</u>
	<u>635.120</u>	<u>850</u>	<u>512</u>

Note 6. Ejendomsservice og renholdelse

Ejendomsservice	764.275	775	765
Vaskemidler m.v.	42.556	50	23
Rengøring fælleshus	0	35	27
Vandskade	0	0	12
Graffiti afrensning	6.300	0	6
Rengøringsartikler m.v.	14.230	0	0
Container / bortkørsel af affald m.v.	<u>8.314</u>	<u>15</u>	<u>7</u>
	<u>835.675</u>	<u>875</u>	<u>840</u>

Noter til årsrapporten for 2022

		Budget	
		2022	2021
		<u>1.000 kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>
<u>Note 7. Administration</u>			
Porto, fotokopier m.v.	1.630	5	3
Administration	367.870	365	356
Advokathonorar	0	20	0
Gebyrer bank, giro PBS, m.fl.	<u>12.448</u>	<u>22</u>	<u>20</u>
	<u>381.948</u>	<u>412</u>	<u>379</u>
<u>Note 8. Foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	16.864	20	3
Bestyrelsesgodtgørelse	26.950	40	27
Diverse	<u>1.126</u>	<u>8</u>	<u>2</u>
	<u>44.940</u>	<u>68</u>	<u>32</u>
<u>Note 9. Planlagt vedligeholdelse</u>			
Elevator vedligehold	146.570	150	0
Renovering af murværksfacaderne	148.437	2.650	0
Elevatorrenovering	0	0	113
Røglemme	0	0	136
Udskiftning af defekte strengventiler	0	0	183
Opdatering af filter for varmeanlæg	0	0	150
Vandingssystem for arealer mod Drejøgade	0	0	55
Facadefastgørelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>62</u>
	<u>295.007</u>	<u>2.800</u>	<u>699</u>
<u>Note 10. IT / signalforsyning</u>			
Telefon	4.568	6	5
Internetforbindelse og Hostmaster / hotel	4.289	6	3
Hjemmeside	2.820	3	3
Digital postkasse	<u>1.250</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>12.927</u>	<u>17</u>	<u>12</u>

Noter til regnskabet for 20222021
1.000 kr.Note 11. Fælleslokale

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

Note 12. Udlæg, vandmålere

Saldo pr. 1. januar 2022	169.740	
Renteomkostninger	<u>8.509</u>	
	178.249	
Indbetalt af ejere	<u>39.419</u>	
	<u>138.830</u>	<u>170</u>
Jyske Bank:		
Lån	<u>111.450</u>	<u>144</u>
Udlæg vandmålere, netto	<u>27.380</u>	<u>26</u>

Note 13. Udlæg, renovering af betondæk, P-kælder

Saldo pr. 1. januar 2022	3.887.382	
Renteomkostninger	<u>122.522</u>	
	4.009.904	
Indbetalt af ejere	<u>643.256</u>	
	<u>3.366.648</u>	<u>3.887</u>
Nordea:		
Lån	<u>3.298.210</u>	<u>3.922</u>
Udlæg renovering af betondæk, P-kælder, netto	<u>68.438</u>	<u>- 35</u>

Note 14. Udlæg, varmemålere

Saldo pr. 1. januar 2022	146.156	
Renteomkostninger	<u>4.193</u>	
	150.349	
Indbetalt af ejere	<u>46.734</u>	
	<u>103.615</u>	<u>146</u>
Nordea:		
Lån	<u>92.997</u>	<u>143</u>
Udlæg varmemålere, netto	<u>10.618</u>	<u>3</u>

Noter til årsrapporten for 20222021
1.000 kr.Note 15. Udlæg, stigestrangeprojekt

Saldo pr. 1. januar 2022	1.521.439	
Renteomkostninger	<u>46.070</u>	
	1.567.509	
Indbetalt af ejere	<u>365.282</u>	
	1.202.227	<u>1.521</u>
Nordea:		
Lån	<u>1.195.572</u>	<u>1.544</u>
Udlæg stigestrangeprojekt, netto	<u>6.655</u>	<u>23</u>

Note 16. Udlæg, faldstammeprojekt

Saldo pr. 1. januar 2022	5.509.137	
Afholdte omkostninger i 2022	<u>189.898</u>	
	5.699.035	
Vedligeholdelsesandel - overført til note 5	<u>34.350</u>	
Samlede omkostninger til fordeling mellem ejerne	5.664.685	
Indfrielse ved opstart	<u>2.311.194</u>	
	3.353.491	
Renteomkostninger	<u>53.651</u>	
	3.407.142	
Indbetalt af ejere	<u>189.201</u>	
	3.217.941	<u>0</u>
Nordea:		
Lån	<u>3.184.542</u>	<u>0</u>
Udlæg faldstammeprojekt, netto	<u>33.399</u>	<u>0</u>

Note 17. Varmeregnskab 2022

Indtægter	1.538.997	1.609
Omkostninger	<u>- 1.080.634</u>	<u>- 1.146</u>
	458.363	<u>463</u>

Note 18. Vandregnskab 2022

Indtægter	603.210	606
Omkostninger	<u>- 417.182</u>	<u>- 452</u>
	186.028	<u>154</u>

Noter til årsrapporten for 20222021
1.000 kr.Note 19. Skyldige omkostninger

Fjernvarmeafregning	124.931	137
Vandafregning	0	32
El	64.153	67
Moms	21.185	23
Bestyrelsesgodtgørelse	13.475	16
Revisionshonorar	32.750	32
Kasseafregning	1.011	0
Ejendomsservice	65.485	62
Faldstammeprojekt	0	530
Vedligeholdelse m.v.	<u>80.505</u>	<u>49</u>
	<u>403.495</u>	<u>947</u>

Note 20. Egenkapital

Saldo pr. 1. januar 2022	3.668.820	2.590
Årets resultat	<u>1.545.741</u>	<u>1.079</u>
	<u>5.214.561</u>	<u>3.669</u>

Note 21. Likviditetsoversigt**Disponible beløb:**

Tilgodehavender i alt	8.115.065	11.353
Likvide beholdninger	<u>6.113.167</u>	<u>1.992</u>
	<u>14.228.232</u>	<u>13.345</u>

Gældsposter:

Langfristet gæld	7.882.771	5.753
Kortfristet gæld	<u>1.180.900</u>	<u>3.973</u>
	<u>9.063.671</u>	<u>9.726</u>

Beløb til disposition	<u>5.164.561</u>	<u>3.619</u>
-----------------------------	------------------	--------------

Note 23. Likviditetsforklaring

Saldo pr. 1. januar 2022	3.618.820
Årets resultat	<u>1.545.741</u>
Saldo pr. 31. december 2022	<u>5.164.561</u>

Budget 2023

E/F Drejøgården

	Budget 2023	Budget 2022	Regnskab 2022	Regnskab 2021
	kr.	1.000 kr.	1.000 kr.	1.000 kr.
<u>Indtægter</u>				
Ejerbidrag	4.080.000	4.080	4.080	4.086
Ekstraordinær opkrævning 50 kr/måned/ford.tal	600.000	600	600	510
Vaskeriindtægter	160.000	160	152	164
Lejeindtægter	466.000	421	450	442
Renteindtægter	0	0	0	0
Diverse indtægter	0	0	25	13
Indtægter i alt	5.306.000	5.261	5.307	5.215
<u>Omkostninger</u>				
Vandafgifter	160.000	160	139	150
Ejendomsskatter og renovation	550.000	550	545	453
Elektricitet	380.000	377	378	292
Kontorhold, ejerforening	10.000	10	2	3
Forsikringer	462.500	263	253	388
Serviceaftaler	208.000	181	196	365
Almindelig vedligeholdelse	850.000	850	636	512
Ejendomsservice	875.000	875	836	840
Administration	412.000	412	390	379
Revision	35.000	35	33	32
Rådgiverhonorar	50.000	50	0	2
Foreningsomkostninger	68.000	68	45	32
Planlagt vedligeholdelse	2.800.000	2.800	291	699
Afskrivning maskinpark	0	0	0	0
Renteomkostninger	5.000	5	31	4
IT / Signalforsyning	17.000	17	13	12
Refunderet købsmoms	-35.000	-35	-27	-27
Omkostninger i alt	6.847.500	6.618	3.761	4.136
Årets resultat	-1.541.500	-1.357	1.546	1.079



[Tilbage](#)

Skriv besked



Anna Monia Tripepi

3. april 2023 16:15

Modtagere: Bestyrelsesmedlemmer

Input for general meeting for Drejogade

Hi,

I would like to include following elements for the discussion:

Plan to replace old windows - if any

Possibility to have few benches in front of the building to enjoy the sun

Thanks and brgds

[Videresend besked](#)

Svarer som Bestyrelsesmedlem

Modtagere:*

[Vælg fra liste](#)

Bestyrelsesmedlemmer
Anna Monia Tripepi - Drejøgade 26 D lejl. 603



Menu

Profil

Beskeder

Hjemmeside