

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Ejerforeningen Grønnehavegaard

Årsrapport for 2016

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2017**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2016	6
Balance pr. 31. december 2016	7
Noter til årsrapporten	9

Foreningsoplysninger

Ejerforening

Grønnehavegaard
CVR-nr. 15 07 29 46

Adresse

Grøndalsvej 8-10
Godthåbsvej 139
Stockflethsvej 39
2000 Frederiksberg

Bestyrelse

Connie Leth
Christian Sabroe-Hansen
Morten Hansen
Jacob Poulsen
Bettina Nielsen

Administrator

REC Administration A/S
Islands Brygge 3
2300 København S
Tlf. nr. 39 20 61 61

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf. 33 110 220

Årsregnskabets godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 for ejerforeningen Grønnehavegaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2017

Bestyrelse

Connie Leth

Christian Sabroe-Hansen

Morten Hansen

Jacob Poulsen



Bettina Nielsen

Administrator

REC Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i ejerforeningen Grønnehavegaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningen Grønnehavegaard for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder.

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 erklæringens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen 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 i årsregnskabet - anvendt regnskabspraksis og begrænsning i distribution og anvendelse

Vi henleder opmærksomheden på, at regnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Ejerlejlighedsforeningen Grønnehavegaard har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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 revisorerklæring med en konklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 revisorerklæring gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet 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 revisorerklæring. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

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 25. marts 2017

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabskik for ejerforeninger samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ejerbidrag indregnes i det år, indtægterne vedrører.

Ejerforeningsbidrag er fordelt efter fordelingstal i henhold til vedtægternes bestemmelser herom. Det samlede fordelingstal er opgjort i forbindelse med ejerforeningens stiftelse.

Periodiseringen indebærer, at lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balance

Tilgodehavender

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til en individuel vurdering af eventuel tabsrisiko.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2016	2016	2015
	Ejerforeningsbidrag	1.922.837	1.917.573	1.861.021
	Lejeindtægter	64.350	60.000	64.225
1	Andre indtægter	2.900	0	8.454
2	Vaskeri	28.574	20.000	13.257
		<u>2.018.661</u>	<u>1.997.573</u>	<u>1.946.957</u>
	Omkostninger			
	Elforbrug	39.890	43.804	42.528
	Vandforbrug	153.763	165.000	153.976
	Renovation	136.215	134.000	129.758
3	Forsikringer og abonnementer	115.925	144.976	140.753
4	Anden renholdelse	22.931	32.000	31.811
5	Personaleomkostninger	244.010	270.000	249.754
6	Foreningsomkostninger og administration	184.116	208.500	246.461
	Kabel-TV	135.770	139.000	127.403
7	Vedligeholdelse	457.845	432.000	601.833
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	171.975
		<u>1.490.465</u>	<u>1.569.280</u>	<u>1.896.252</u>
	Resultat før finansielle poster	528.196	428.293	50.705
	Finansielle indtægter	0	0	67
	Årets resultat	<u>528.196</u>	<u>428.293</u>	<u>50.772</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserveret til vedligeholdelse	0	0	220.772
	Anvendt af vedligeholdelse	0	0	-170.000
	Overført restandel af årets resultat	528.196	428.293	0
	Disponeret i alt	<u>528.196</u>	<u>428.293</u>	<u>50.772</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Omsætningsaktiver		
9	Tilgodehavender	15.635	19.323
	Forudbetalte omkostninger	<u>5.058</u>	<u>0</u>
		<u>20.693</u>	<u>19.323</u>
10	Likvide beholdninger	<u>1.000.011</u>	<u>591.382</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.020.704</u>	<u>610.705</u>
	Aktiver i alt	<u>1.020.704</u>	<u>610.705</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver	2016	2015
Egenkapital		
11 Mellemregning med ejere	528.196	0
12 Reserveret til vedligeholdelse	249.621	249.621
	<u>777.817</u>	<u>249.621</u>
Egenkapital i alt	<u>777.817</u>	<u>249.621</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Deposita	535	535
13 Varmeregnskab	146.697	78.486
14 Anden gæld	95.655	282.063
	<u>242.887</u>	<u>361.084</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>242.887</u>	<u>361.084</u>
Passiver i alt	<u>1.020.704</u>	<u>610.705</u>
15 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2016	2016	2015
1.	Andre indtægter			
	Ekstraordinære opkrævninger	2.900		700
	Diverse øvrige indtægter	0		7.754
		<u>2.900</u>	<u>0</u>	<u>8.454</u>
2.	Vaskeri			
	Indbetalt	55.009		52.624
	Elektricitet	-3.500		-4.000
	Gasforbrug	-3.730		-4.390
	Vaskepulver, kort, bredbånd mm.	-16.835		-17.536
	Vedligeholdelse	-2.370		-13.441
		<u>28.574</u>	<u>20.000</u>	<u>13.257</u>
Vandforbruget der vedrører vaskeriet, indgår i det samlede vandforbrug.				
3.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	107.406		
	Arbejdsskadeforsikring	2.691		
	Glasforsikring	3.850		
	Sygedagpengeforsikring	1.978		
		<u>115.925</u>	<u>144.976</u>	<u>140.753</u>
4.	Anden renholdelse			
	Afhentning af storskrald	1.808		2.628
	Fortov og graffitirensning	2.331		8.181
	Vinduespolering og hovedrengøring	17.938		17.500
	Diverse renholdelse	854		3.502
		<u>22.931</u>	<u>32.000</u>	<u>31.811</u>
5.	Personaleomkostninger			
	Løn, varmemester	171.118		188.698
	Løn, trappevask	56.811		64.636
	Sociale forpligtelser	2.551		3.139
	Feriepengeregulering	491		-23.650
	Lønsumsafgift	11.229		16.931
	Arbejdstøj	1.810		0
		<u>244.010</u>	<u>270.000</u>	<u>249.754</u>

Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret		
	2016	budget 2016	2015
6. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	3.355	6.000	11.464
Kontorhold, porto og gebyrer	15.177	17.000	18.588
Gaver	1.540	0	801
Hjemmeside og bestyrelsesweb	1.699	2.000	0
Bestyrelseshonorar	14.800	18.500	18.500
Revision og regnskab	20.000	25.000	29.000
Rest revisionshonorar, tidligere år	0	0	3.000
Administrationshonorar	103.904	105.000	102.875
Anden assistance administrator	6.250	0	0
Rådgiverhonorar	0	0	16.244
Varmeregnskabshonorar	-5.220	25.000	34.626
Ejendommens andel af varmeforbrug	1.321	0	1.221
Elevatortelefon	8.438	10.000	10.142
Udgiftsført kassebeholdning	7.978	0	0
Diverse oprydning konti	4.874	0	0
	<u>184.116</u>	<u>208.500</u>	<u>246.461</u>
7. Vedligeholdelse			
Maler	160		197.558
Murer	8.188		1.000
VVS-sanitet, vandrør mv.	58.540		115.144
VVS-Varmeinstallationer	17.662		36.145
Elektriker	27.156		59.382
Kloak	204.076		47.653
Glarmester	0		5.106
Låseservice	6.225		2.205
Elevator	60.701		45.323
Dørtelefon	568		0
Haveredskaber	0		10.138
Fælles gårdanlæg	16.858		6.928
Forsikringssager	0		35.142
Lovpligtigt elevatoreftersyn	36.824	32.000	31.181
Drift af maskiner, værktøj mv.	4.513		0
Småanskaffelser	16.374		8.928
Vedligeholdelse jf. budget		400.000	
	<u>457.845</u>	<u>432.000</u>	<u>601.833</u>

Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret		
		budget	
	2016	2016	2015
8. Vedligeholdelse, renovation og genopretning			
Nye varmemålere	0		91.634
Ny vaskemaskine, belysning samt vaskekar, vaskeri	0		80.341
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>171.975</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
9. Tilgodehavender		
Restancer	4.487	7.237
Igangværende forsikringsager	9.555	12.086
Udlæg for ejer	1.593	0
	<u>15.635</u>	<u>19.323</u>
10. Likvide beholdninger		
Danske Bank, konto 3001 10850835	996.022	583.404
Danske Bank, varmemesterkonto	3.989	0
Kassebeholdning	0	7.978
	<u>1.000.011</u>	<u>591.382</u>
11. Mellemregning med ejere		
Saldo primo	0	0
Overført restandel af årets resultat	528.196	0
	<u>528.196</u>	<u>0</u>
12. Reserveret til vedligeholdelse		
Saldo primo	249.621	198.849
Årets hensættelse	0	220.772
Anvendt af årets hensættelse	0	-170.000
	<u>249.621</u>	<u>249.621</u>
13. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	202.684	201.773
Køb af varme	-127.091	-123.287
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	71.104	0
	<u>146.697</u>	<u>78.486</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
14. Anden gæld		
Grant Thornton	20.000	0
Deloitte	0	29.000
REC Administration ApS	625	0
Forudbetalt ejerforeningsbidrag	8.526	7.042
Skyldig lønsumsafgift	3.524	8.075
Skyldig A-skat, ATP, AM-bidrag og feriepenge	6.931	8.929
Feriepengeforpligtelse	21.174	21.665
Kreditorer	<u>34.875</u>	<u>207.352</u>
	<u>95.655</u>	<u>282.063</u>

15. Eventualposter

Hæftelsesforhold

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifterne m.v. har 73 ud af 85 medlemmer udstedt og tinglyst ejerpantebrev med en hovedstol i størrelsesordenen 20 t.kr. til 40 t.kr.

De enkelte ejerpantebrevs hovedstol reguleres ved ejerskifte til 40 t.kr., ligesom nye ejerpantebreve udstedes med en hovedstol på kr. 40 t.kr.

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifterne m.v. er foreningens gældende vedtægter tinglyst med pantstiftende sikkerhed på 52 t.kr. per lejlighed.

Jf. vedtægternes § 3 hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

ΠΕΝΝΕΟ

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Connie Leth

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-061379917578

IP: 77.213.40.239

2017-03-25 10:50:28Z

NEM ID 

Jesper Rydahl Pedersen

Administrator

Serienummer: CVR:29831769-RID:1253196762984

IP: 87.49.181.122

2017-03-25 13:59:58Z

NEM ID 

Christian Sabroe-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-869468454773

IP: 2.111.75.155

2017-03-26 18:30:23Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.184.60

2017-03-27 11:37:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 608/IP-HK3DO-OQH0-5LLHX-KD6CS-CXE25

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted:

<https://penneo.com/validate>