



DANSK FINANCIA A/S
EJENDOMSADMINISTRATION

EJERFORENINGEN
"GRØNNEHAVEGAARD"

Matr. nr. 5 sl Frederiksberg, Frederiksberg by, Godthaabs Sogn

Regnskab for året
1/1 2011 - 31/12 2011

Rosenvængels Hovedvej 6

2100 København Ø

Telefon 35 38 19 01

Telefax 35 38 19 50

post@danskfinancia.dk

www.danskfinancia.dk

CVR nr. 21 32 74 17

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Beretning	2
Påtegninger	
Bestyrelsens og administrators erklæring	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til resultatopgørelse og balance	9

Navn Ejerforeningen Grønnehavegaard

Adresse Grøndalsvej 8-10, Godthåbsvej 131-137
Stockflethsvej 39.
2000 Frederiksberg

Cvr.nr. 15072946

Hjemsted Frederiksberg Kommune

Ordinær generalforsamling 28. februar 2012

Bestyrelse Christian Murmann (formand)
Karen Hellemann
Anders Reinholdt
Morten Børkop
Lau Frækjær

Administration Dansk Financia A/S
Rosenvængets Hovedvej 6
2100 København Ø
Kontortid:
Mandag - fredag

Tlf. 35 38 19 01
post@danskfinancia.dk
http://www.danskfinancia.dk
10.00 - 14.00

Ejendommens varmemester Gunnar Ingemann Rasmussen

Andre oplysninger Varmeregnskabsperiode: 1/9 - 31/8
Varmemålerfirma: Brunata a/s
Varmeanlægsnummer: 34149
Revision: Deloitte Statsaut.revisionspartnerselskab
Forsikringselskab: Købstædernes Forsikring
Tv forhold: Yousee Kabel tv, grundpakke
Fælles vaskeri: Ja
Antal lejligheder: 85
Samlet fordelingstal: 6854
Opførelsesår: 1934
Generalforsamling: Afholdes inden udgangen af april. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal indgives skriftligt til bestyrelsens formand eller til administrator senest den 15. januar.

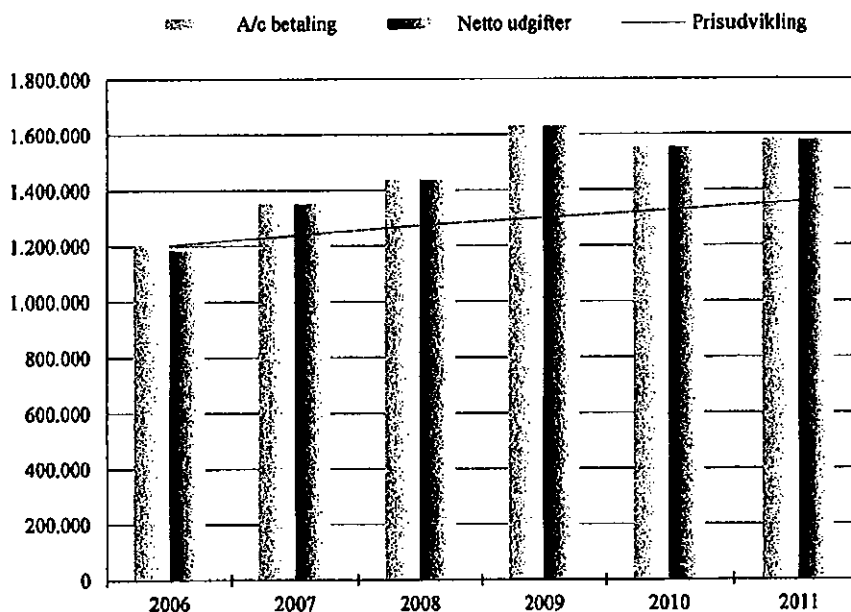
Årets resultat

Årets a conto indbetalinger til fællesudgifter udgør kr. 1.580.513. Dertil kommer leje- og renteindtægter på i alt kr. 11.019, således at foreningens samlede indtægter udgør kr. 1.591.532.

Foreningen har i året afholdt samlede fællesudgifter for kr. 1.591.532 (inkl. hensættelse til senere vedligeholdelse på kr. 91.790). Således fremkommer resultatet kr. 0.

De samlede fællesudgifter med fradrag for leje- og renteindtægter udgør kr. 230,60 pr. fordelingstal (2010: kr. 226,64 pr. fordelingstal).

Udviklingen i ordinære fællesudgifter



Budgetafvigelser

Der er indkøbt nye vaskemaskiner og etableret nyt betalingssystem til vaskeriet, hvilket der ikke var afsat penge til i budgettet.

Udgiften til renovation er lidt større end budgetteret idet der i budgettet ikke var afsat penge til leje og tømnning af container.

Udgiften til varmemester er lidt mindre end budgetteret, årsagen hertil er, at varmemesteren pr. balancedagen havde afholdt mere ferie end forudsat ved budgetudarbejdelsen.

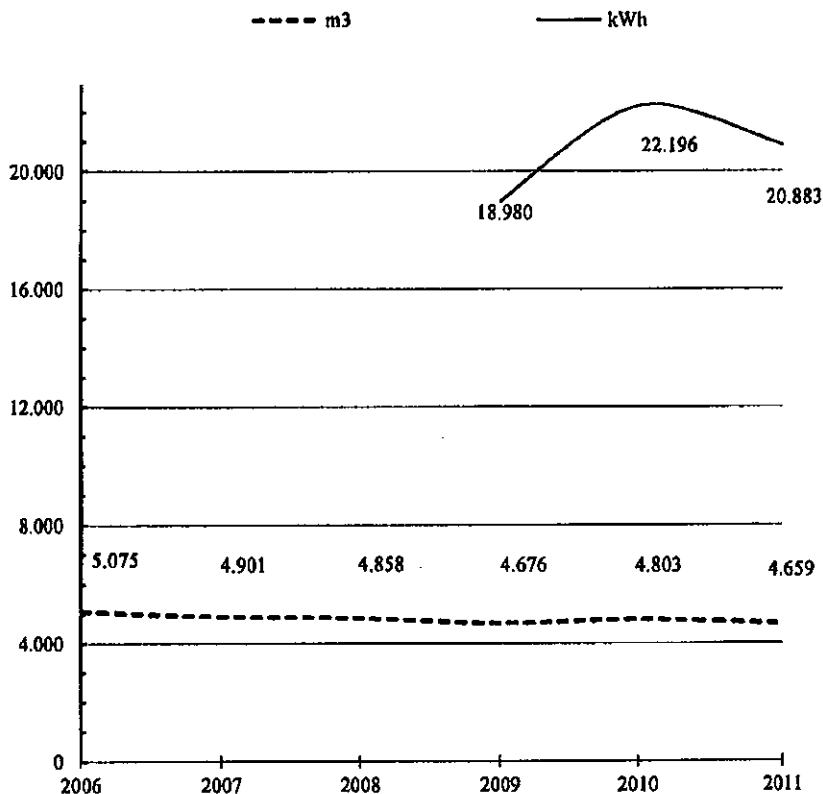
Der er afholdt færre udgifter til vedligeholdelse end budgetlagt. Dels er den i budgettet planlagte tagunderstrykning sat i bero, og dels er der ikke afholdt så mange penge til projekteringsarbejde som der var afsat midler til. Årets samlede overskud er endvidere - under vedligeholdelsesudgifterne - hensat til vedligeholdelse der forventes udført i 2012. Der henvises i den forbindelse til bestyrelsens beretning, noterne 4 og 9 samt til budgetforslaget for 2012.

Posten diverse udgifter er større end budgetteret på grund af afholdte udgifter til ekstraordinær generalforsamling.

Det er blevet konstateret, at en elektricitetsmålers el-forbrug fejlagtigt har været registreret som vaskeriets el-forbrug. Dette er der nu rettet op på, men der var ikke taget højde herfor i budgetposten "elektricitet", der derfor er overskredet. På grund af ændringen er der også foretaget ændringer i nedenstående graf i forhold til tidligere år.

Vandforbruget er faldet med ca. 3% jf. seneste årsafregning og andrager i gennemsnit ca. 55 m3 pr. lejlighed.

Udviklingen i forbrug
af el og vand



Renoveringsprojekt

I forbindelse med igangsat byggesag, er alle regninger som er modtaget af administrationen i 2011, bogført og betalt i dette regnskabsår. Administrationen har ikke kendskab til yderligere udgifter, afholdt i 2011, vedr. byggesagen.

Bestyrelsen i

Ejerforeningen Grønnehavegaard

Bestyrelsens og administrators erklæring

Årsregnskabet er dags dato behandlet og vedtaget af bestyrelsen og administrator. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Regnskabsberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold den omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. februar 2012

Administrationen:

Dansk Financia A/S

Bestyrelse:

Karen Hellemann

Christian Murmann
formand

Anders Reinholdt

Morten Børkop

Lau Frøkjær

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Grønnehavegaard

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Grønnehavegaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lovgivningen og vedtægterne.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne.

Udtalelse om regnskabsberetningen

Vi har gennemlæst regnskabsberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i regnskabsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. februar 2012

Deloitte

Statsaut. Revisionspartnerselskab

Peter Z. Skanborg
statsautoriseret revisor

Generelle bemærkninger

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Indtægter:

Ejernes a conto ejerforeningsbidrag indtægtsføres ved forfald, og medtages dermed i årsregnskabet uanset om indbetaling har fundet sted. Øvrige indtægter, herunder renteindtægter af mellemregning med administrator, periodiseres ligeledes så de henføres til den periode de vedrører.

Udgifter:

Samtlige udgifter periodiseres, dvs. de henføres til den periode de vedrører, uanset forfaldstidspunkt eller betalingstidspunkt. Eventuelle tab på tilgodehavende ejerforeningsbidrag i forbindelse med tvangsauktion udgiftsføres som udgangspunkt først, når et tab er endeligt konstateret. I tilfælde af, at det på regnskabsafslutningstidspunktet med rimelig sikkerhed kan konstateres, at der vil opstå et tab, vil der blive hensat til dette tab.

Årets resultat til afregning med ejerne:

Såfremt årets samlede udgifter overstiger årets samlede indtægter skal dette underskud opkræves hos de enkelte ejere. Såfremt årets samlede indtægter overstiger årets samlede udgifter kan generalforsamlingen beslutte enten at overføre dette overskud til modregning i det kommende års vedligeholdelsesudgifter ved en hensættelse til konkrete vedligeholdelsesarbejder eller udbetale overskuddet til ejerne.

Fordelingstal

A conto opkrævningen til fællesudgifter samt evt. afregningsbeløb er fordelt efter fordelingstal i henhold til vedtægternes bestemmelser herom. Det samlede fordelingstal er opgjort i forbindelse med ejerforeningens stiftelse.

Balancen

Ejerforeningens tilgodehavende i form af restancer vedrørende a conto fællesudgifter m.v. består hovedsageligt af forfaldne, endnu ikke indgåede ejerforeningsbidrag og varmebidrag, herunder eventuelle beløb som er under retsforfølgning.

Posten "Særskilte forbrugsregnskaber" består af a conto varmeudgifter betalt af ejerforeningen samt af opkrævet a conto varmebidrag fra ejerne for det igangværende varmeregnskabsår. Herudover kan der i posten indgå ikke afregnede varmereguleringsbeløb fra det senest afsluttede varmeregnskabsår.

Eventuelle hensættelser til vedligeholdelse i det kommende år opføres særskilt under passiverne.

Skyldige omkostninger består af endnu ikke betalte fællesudgifter vedrørende regnskabsåret, jvf. det under resultatopgørelsen anførte periodiseringsprincip.



Note

Indlæg:

Opkrævet ejerforeningsbidrag

Leje

Renter

Regnskab	Budget	Regnskab
2011	2011	2011
(Fj. revideret)		
1.580,000	1.580,000	1.580,513
10,000	10,000	10,404
0	0	615
1.569,558	1.590,000	1.591,532

Udgifter:

Vaskeri

Vand

Renovation m.v.

Elektricitet

Forsikringer

Kabel tv

Varmemester

Trappevask og vinduespolering

Salt, grus, snerydning m.v.

Vedligeholdelse (inkl. hensættelse kr. 91.790)

Administrationshonorar

Revisionshonorar

Advokathonorar

Varmeopgørelse

Diverse

7 Arets resultat til afregning med ejerne

133,984	14,000	27,657
152,397	165,000	168,148
147,403	131,000	121,058
43,120	24,000	30,108
64,889	65,000	63,479
90,828	91,000	64,176
198,557	219,000	216,963
77,524	79,000	43,766
3,049	5,000	8,306
448,646	599,000	657,734
121,423	122,000	95,361
16,000	16,000	15,250
0	10,000	0
30,955	25,000	23,811
62,757	25,000	33,741
1.591,532	1.590,000	1.569,558
0	0	0

Opkrævet ejerforeningsbidrag pr. fordelingsst (6.854)

230,60 230,52 226,64

Note	Aktiver	2011	2010
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Danske Bank	270.287	0
	Alm. Brand Bank	0	411.743
	Klientkonto hos Dansk Financia A/S	5.479	33.182
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Restancer vedr. fællesudgifter mv.	0	243
	Vaskeri indtægter	0	5.000
	Forsikringstilgodehavender	15.764	0
	Udlæg vedr. istandsættelse af Grøndalsvej - Opkræves i marts 2012	267.016	0
	Andre tilgodehavender	5.513	0
	<i>Forudbetalte udgifter:</i>		
	Fjernvarme 1/1-29/2 2012	150.994	0
	Telefon i elevator 1/1-31/3 2012	1.848	1.621
	Aktiver i alt	716.901	451.789
	Passiver		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Ejerforeningens egenkapital	0	0
9	<i>Hensættelser:</i>		
	Hensættelse til planlagt udvendig vedligeholdelse (kr. 13,39 pr. m2)	91.790	291.940
	<i>Modtagne forudbetalinger:</i>		
	Fællesudgifter mv.	3.718	863
	Deposita og forudbetalt leje m.v	888	888
	<i>Særskilte forbrugsregnskaber:</i>		
	Varmeudgifter (1/9 - 31/12 2011)	-202.732	
	Opkrævet aconto varmebidrag (1/9 - 31/12 2011)	219.050	
	Varmeafregning (pr. 31/8 2011)	1.751	24.404
	<i>Gæld:</i>		
	Leverandører mv.	554.754	10.170
	Skyldig revision	16.000	15.000
	A-skat mv.	11.983	10.789
	Feriepengeforpligtelse - ejendomsfunktionærer	19.034	34.345
	Varmeudgift, afsat	0	63.390
	Diverse skyldige omkostninger	665	0
	Passiver i alt	716.901	451.789
8	Sikkerhedsstillelse		

Note 1 - Vaskeri	2011	2010
<i>Indtægter:</i>		
Salg af mønter og kort	<u>9.100</u>	<u>14.700</u>
<i>Udgifter:</i>		
Gas og elektricitet	6.287	31.699
Kodning af chipkort	326	0
Vedligeholdelse	8.178	10.658
Udskiftning af 2 vaskemaskiner samt etablering af betalingssystem	<u>128.293</u>	<u>0</u>
	<u>143.084</u>	<u>42.357</u>
	<u>-133.984</u>	<u>-27.657</u>
Forbruget af vand er ikke medtaget i vaskeriregnskabet, men indgår i det samlede vandforbrug.		
Note 2 - Renovation m.v.		
A/c renovationstakst	131.263	94.589
Affaldsgebyrer	0	5.261
Forbrændingsbidrag	0	14.878
Rottebekæmpelsesgebyr	4.950	6.330
Containerleje, tømning m.v.	<u>11.190</u>	<u>0</u>
	<u>147.403</u>	<u>121.058</u>
Note 3 - Varmemester		
<i>Varmemester:</i>		
Løn	190.027	188.740
Feriepengeforpligtelse - regulering	<u>-15.311</u>	<u>7.146</u>
	<u>174.716</u>	<u>195.886</u>
<i>Diverse udgifter:</i>		
ATP	1.440	1.500
Lønsumsafgift	14.175	12.523
AER-bidrag	1.215	563
Den sociale Ankestyrelse	1.533	1.539
Barselsudligningsordning	915	502
Telefon, varmemester	3.656	3.559
Medielicens	<u>907</u>	<u>891</u>
	<u>23.841</u>	<u>21.077</u>
	<u>198.557</u>	<u>216.963</u>

Note 4 - Vedligeholdelse	2011 Budget (Ej revideret)	2011	2010
<i>Større enkeltarbejder:</i>			
Haveprojekt, videreudvikling	0	0	64.553
Ny trappe- og kældergulvbelægning i 135	58.000	58.250	0
Centralvarmeanlæg: Indregulering og energimærkning	50.000	50.000	213.294
Vedligeholdelsesplan	0	0	34.884
Understrykning af tag	150.000	0	0
Ny cirkulationspumpe på varmeanlæg	7.000	28.688	0
Projekteringsarbejde i f.m. tagrenoverin	365.000	212.271	0
Renovering af opgang 135	16.000	76.989	323.415
Hensættelse fra 2010	-292.000	-291.940	-528.788
Større enkeltarbejder i alt	354.000	134.258	107.358
<i>Løbende vedligeholdelse:</i>			
Blikkenslager		58.694	31.444
Elektriker		11.202	27.402
Glarmester		2.879	8.264
Låse og pumper		10.558	12.911
Maler		27.193	0
Murer		0	25.927
Tømrer / Snedker		12.962	10.426
Diverse vedligeholdelse		4.958	0
Tag, tagvinduer, -render og -hætter		0	3.451
Centralvarmeanlæg		16.247	15.149
Reparationer af elevator		31.124	40.647
Lovpligtig eftersyn af elevator m.v.		36.762	50.673
Asfalt, fliser m.v.		0	8.250
Grund, beplantning m.v.		2.594	16.692
Graffitiadfrensning		7.425	7.200
Løbende vedligeholdelse i alt	245.000	222.598	258.436
<i>Hensættelser:</i>			
Hensættelse til planlagte vedligeholdelsesarbejder, der udføres i 2012 (kr. 13,39 pr. m2)	0	91.790	291.940
	599.000	448.646	657.734

Ifølge vedtægternes § 19 skal reparationer og fornyelser af varmeanlæg medtages i varmeregnskabet. Disse udgifter er gennem fast praksis i mange år blevet medtaget i ejerforeningens fællesudgifter.

Note 5 - Administrationshonorar

Administrationshonoraret udgør kr. 121.423, svarende til administrationshonoraret for 2010 reguleret med nettoprisindekset - Dog med tillæg af moms pr. 1. januar 2011. Vedtægternes bestemmelser om administrationshonorarets fastsættelse har således i lighed med tidligere år, ikke fundet anvendelse.

Note 6 - Diverse	2011	2010
Køb af maskiner	1.799	0
Drift af maskiner	965	300
Generalforsamling	2.594	4.548
Ekstraordinær generalforsamling	48.456	15.741
Bestyrelsesomkostninger	0	500
Arrangementer	219	1.868
Porto, papir m.v.	861	2.443
Telefon	800	0
Gaver, blomster m.v.	349	554
PBS gebyrer m.v.	6.715	7.560
Diverse udgifter	-1	227
	<u>62.757</u>	<u>33.741</u>

Note 7 - Afregningsbeløb, fællesudgifter 2011

Afregningsbeløbet for 2011 andrager ifølge årsregnskabet kr. 0.

I tilfælde af ejerskifte er det op til køber og sælger selv at aftale, hvorvidt der skal foretages særskilt refusion af lejlighedens andel af beløb, som er hensat til vedligeholdelse i det kommende år.

Som det fremgår af vedtægternes § 4 indtræder den nye ejer ved ejerskifte i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, også med hensyn til eventuelle restancer, hvis betaling den hidtidige ejer dog fortsat hæfter for sammen med den nye ejer. Den nye ejer hæfter dog kun for den tidligere ejers restance indenfor ejerpantebrevets pålydende.

Note 8 - Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter m.v. har 66 (af 85) medlemmer udstedt og tinglyst ejerpantebreve med forskellig hovedstol i størrelsesordenen kr. 20.000 til kr. 40.000.

De enkelte ejerpantebrevs hovedstol reguleres ved ejerskifte til kr. 40.000 i overensstemmelse med vedtægterne og bestyrelsens beslutning, ligesom nye ejerpantebreve udstedes med en hovedstol på kr. 40.000.

Medlemmerne hæfter personligt og direkte, forholdsmæssigt i h.t. fordelingstal, for foreningens forpligtelser.

Note 9 - Hensættelser	2011	2010
<i>Vedligeholdelse:</i>		
Hensat primo	291.940	528.788
Anvendt til vedligeholdelse (se note 4)	<u>-291.940</u>	<u>-528.788</u>
	0	0
Hensættelse foretaget i året (se note 4)	<u>91.790</u>	<u>291.940</u>
	<u>91.790</u>	<u>291.940</u>

Ejerforeningen Grønnehavegaard

Budgetforslag 2012 til behandling på generalforsamling den 28. februar 2012

	Budgetforslag 2012	Regnskab 2011	Budget 2011
<i>Indtægter:</i>			
Opkrævning til fællesudgifter.....	1.648.000	1.580.513	1.580.000
Leje.....	10.000	10.404	10.000
Renter.....	0	615	0
	<u>1.658.000</u>	<u>1.591.532</u>	<u>1.590.000</u>
<i>Udgifter:</i>			
Vaskeri.....	0	133.984	14.000
Vand.....	172.000	152.397	165.000
Renovation m.v.....	142.000	147.403	131.000
Elektricitet.....	45.000	43.120	24.000
Forsikringer.....	67.000	64.889	65.000
Kabel tv.....	101.000	90.828	91.000
Varmemester.....	238.000	198.557	219.000
Trappevask og vinduespolering.....	77.000	77.524	79.000
Salt, grus, snerydning m.v.....	5.000	3.049	5.000
Vedligeholdelse.....	605.000	448.646	599.000
Administrationshonorar.....	125.000	121.423	122.000
Revisionshonorar.....	16.000	16.000	16.000
Advokathonorar.....	15.000	0	10.000
Varmeopgørelse.....	31.000	30.955	25.000
Diverse.....	19.000	62.757	25.000
	<u>1.658.000</u>	<u>1.591.532</u>	<u>1.590.000</u>
Budgetteret resultat.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opkrævning pr. fordelingstal.....	<u>240,44</u>	<u>230,60</u>	<u>230,52</u>

Budgetforslaget for 2012 resulterer i uændret opkrævning til fællesudgifter i forhold til nuværende månedlige opkrævning.

Endvidere foreslås opkrævning til fællesudgifter sat op med 3% pr 1. januar 2013.

Ejerforeningen Grønnhavegaard
Vedligeholdelsesplan for 1/1 2012 - 31/12 2012

Budgetforslag
2012

Større enkeltarbejder:

Projekteringsfasen (Falcon).....	256.000
Ny fejmaskine.....	40.000
Ny lav-energi cirkulationspumpe til brugsvand.....	7.000
El-energi forbedringer.....	30.000
Isolering af varmfordelingsrør i kældere, etape I jf. energi-rapport.....	13.000
Isolering af varmfordelingsrør i kældere, etape II jf. energi-rapport.....	40.000
Isolering af varmfordelingsrør i kældere, etape III jf. energi-rapport.....	60.000
Hensættelse fra 2011.....	-91.000
	<hr/>
	355.000

Løbende vedligeholdelse:

Diverse reparationer (Blikkenslager, murer, snedker m.v.).....	250.000
	<hr/>
	605.000