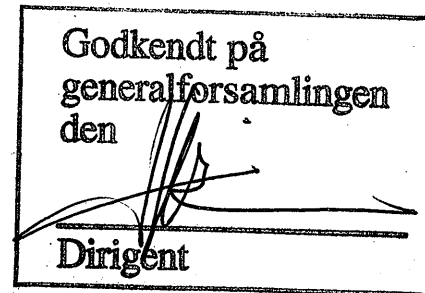




DANSK FINANCIA A/S  
EJENDOMSADMINISTRATION



**EJERFORENINGEN**  
**"GRØNNEHAVEGAARD"**

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

-----  
Regnskab for året

**1/1 2012 - 31/12 2012**

Dansk Financia A/S  
Charlottenlund Stationsplads 2  
2920 Charlottenlund  
CVR 21 32 74 17

MEDLEM AF:  
  
EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK  
ADMINISTRATORSEKTIONEN

Telefon 35 38 19 01  
Telefax 35 38 19 50  
Mail [post@danskfinancia.dk](mailto:post@danskfinancia.dk)  
Web [www.danskfinancia.dk](http://www.danskfinancia.dk)

## Indholdsfortegnelse

---

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

**Foreningsoplysninger**

Navn Ejerforeningen Grønnehavegaard

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

Cvr.nr. 15072946

Hjemsted Frederiksberg Kommune

Ordinær generalforsamling 23. april 2013

Bestyrelse Anders Reinholdt (formand)  
Ib Jørgensen  
Christian Murmann  
Morten Børkop  
Lau Frøkjær

Administration Dansk Financia A/S Tlf. 35 38 19 01  
Charlottenlund Stationsplads 2 post@danskfinancia.dk  
2920 Charlottenlund http://www.danskfinancia.dk  
Kontortid:  
Mandag - fredag 10.00 - 14.00

Ejendommens varmemester Gunnar Ingemann Rasmussen Tlf. / 22661387  
Herlev Bygade 74B, 2. tv., bogir@msn.com  
2730 Herlev

Andre oplysninger Varmeregnskabsperiode: 1/9 - 31/8  
Varmemålerfirma: Brunata a/s  
Varmeanlægsnummer: 34149  
Revision: Deloitte Statsaut.revisionspartnerselskab  
Forsikringsselskab: 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.

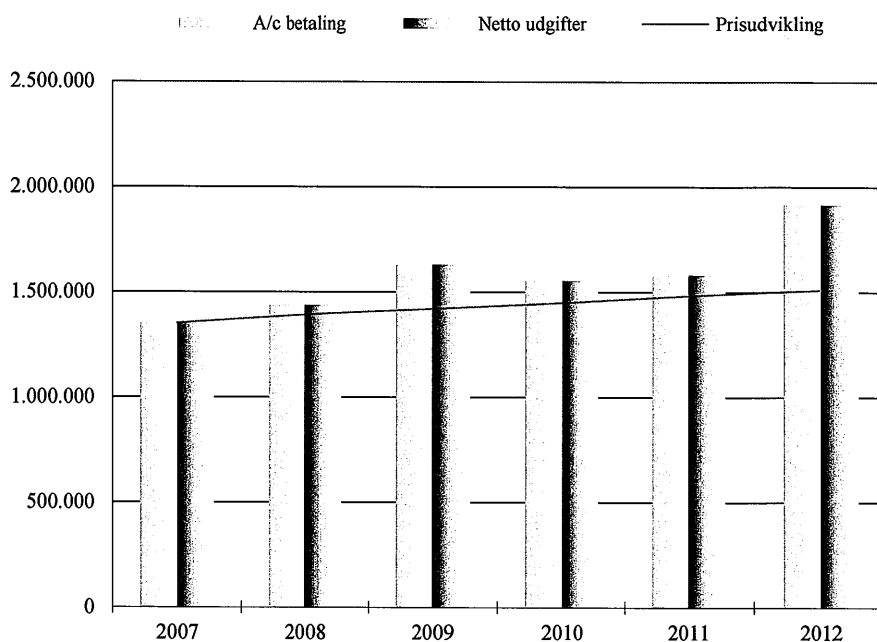
### Årets resultat

Årets a conto indbetalinger til fællesudgifter udgør kr. 1.647.960. Dertil kommer ekstraordinær opkrævning til istandsættelse af Grøndalsvej samt leje-, vaskeri- og renteindtægter på i alt kr. 302.509, således at foreningens samlede indtægter udgør kr. 1.950.469.

Foreningen har i året afholdt samlede fællesudgifter for kr. 1.950.469 (inkl. hensættelse til senere vedligeholdelse på kr. 199.053). Således fremkommer resultatet kr. 0.

De samlede fællesudgifter med fradrag for leje- vaskeri- og renteindtægter udgør kr. 279,40 pr. fordelingstal (2011: kr. 230,60 pr. fordelingstal).

### Udviklingen i ordinære fællesudgifter



### Budgetafvigelser

Som tidligere adviseret er foreningen blevet påbudt at istandsætte Grøndalsvej, og en ekstra ordinær opkrævning hertil er i den forbindelse sket samtidig med arbejdets udførelse i 2012.

Enkelte planlagte vedligeholdelsesprojekter er ikke gennemført som budgetteret i 2012. Årets samlede overskud, som primært er opstået i forlængelse heraf, er derfor hensat til vedligeholdelse der forventes udført næste regnskabsår. Der henvises i den forbindelse til regnskabsnoterne 4 og 10 samt til bestyrelsens beretning og budgetforslaget for 2013.

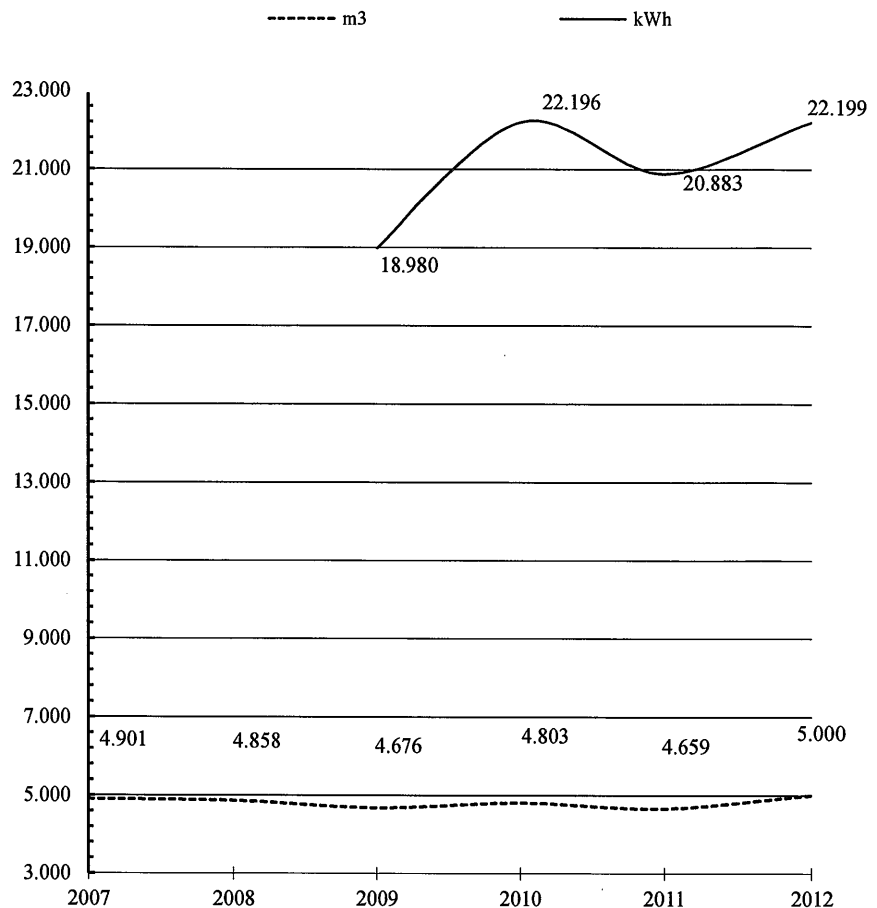
Der var i budgettet afsat penge til advokatombudsninger, der er ingen udgifter afholdt hertil.

Der er afholdte ikke budgetteret udgifter til bestyrelsesgodtgørelse.

Vandforbruget er iflg. seneste årsopgørelse fra Frederiksberg Forsyning steget med ca. 7,3% i forhold til året før og andrager i gennemsnit ca. 59 m3 pr. lejlighed. Stigningen i forbruget er årsagen til at udgiften er større end budgetteret.

Elektricitetsforbruget er iflg. årsafregninger fra Dong Energy ligeledes steget (ca. 6,3%), og også denne stigning er årsag til budgetoverskridelsen.

Udviklingen i forbrug  
af el og vand



Tag-projekt

I henhold til beslutning er der i 2012 opkrævet ekstraordinært til- og påbegyndt et tag-projekt. Projektet varetages og bogføres eksternt, saldo pr. balancedagen er dog indregnet i foreningens regnskab i note 11.

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.

Charlottenlund, den . april 2013

Administrationen:



Dansk Financia A/S

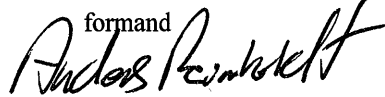
Bestyrelse:

Ib Jørgensen



Anders Reinholdt

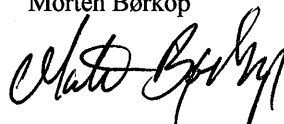
formand



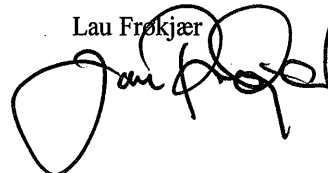
Christian Murmann



Morten Børkop



Lau Frøkjær



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Ejerforeningen Grønnehavegaard

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Grønnehavegaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter lovgivningen og foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 vurdering 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om bestyrelsens 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

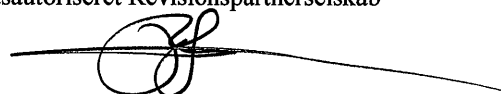
### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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 3. april 2013

Deloitte  
Statsautoriseret 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 frem til balancedagen, 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.



**Resultatopgørelse**

Note	Regnskab 2012	Budget 2012 (Ej revideret)	Regnskab 2011
<i>Indtægter:</i>			
	1.647.960	1.648.000	1.580.513
	267.033	0	0
	26.310	10.000	10.404
1 Vaskeri	8.826	0	0
Renter	340	0	615
	<u>1.950.469</u>	<u>1.658.000</u>	<u>1.591.532</u>
<i>Udgifter:</i>			
1 Vaskeri	0	0	133.984
2 Renovation m.v.	141.044	137.000	142.453
Vand	188.109	172.000	152.397
Elektricitet	49.224	45.000	43.120
Forsikringer	64.166	67.000	64.889
Elevator, lovpligtigt eftersyn mv.	54.537	50.000	36.762
Kabel-tv	100.791	101.000	90.828
3 Varmemester	257.231	238.000	198.557
Trappevask og vinduespolering	79.002	77.000	77.524
Salt, grus, snerydning m.v.	113	5.000	3.049
4 Vedligeholdelse (inkl. hensættelse kr. 199.053)	548.941	561.000	419.598
Istandsættelse af Grøndalsvej - påbud	267.016	0	0
5 Administrationshonorar	124.429	125.000	121.423
Revisionshonorar	16.500	16.000	16.000
Advokathonorar	0	15.000	0
Varmeopgørelse	31.884	31.000	30.955
Bestyrelsesgodtgørelse	16.000	0	0
Renter	1.658	0	0
6 Diverse	9.824	18.000	59.993
	<u>1.950.469</u>	<u>1.658.000</u>	<u>1.591.532</u>
7 <b>Årets resultat til afregning med ejerne</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Opkrævet ejerforeningsbidrag pr. fordelingstal (6.854)	240,44	240,44	230,60
Ekstra opkrævet ejerforeningsbidrag pr. fordelingstal (6.854)	38,96	0,00	0,00

Note	Aktiver	2012	2011
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kassebeholdning, vicevært	329	0
	Danske Bank	433.775	270.287
	Nykredit, aftalekonto	1.000.000	0
	Nykredit, konto til tag-projekt	2.672.944	0
	Nykredit, aftalekonto	2.000.000	0
	Klientkonto hos Dansk Financia A/S	0	5.479
	<i>Tilgodehavender:</i>		
9	Restancer vedr. fællesudgifter mv.	475	0
	Forsikringstilgodehavender	2.008	15.764
	Diverse udlæg	13.447	272.529
	<i>Særskilte forbrugs- og fællesregnskaber:</i>		
	Varmeudgifter (1/9 - 31/12 2012)	217.775	
	Opkrævet aconto varmebidrag (1/9 - 31/12 2012)	<u>-216.150</u>	0
	<i>Forudbetalte udgifter:</i>		
	Fjernvarme	0	150.994
	Øvrige forudbetalte udgifter	<u>1.932</u>	<u>1.848</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.126.535</u></b>	<b><u>716.901</u></b>
	<b>Passiver</b>		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Ejerforeningens egenkapital	0	0
10	<i>Hensættelser:</i>		
	Hensættelse til planlagt udvendig vedligeholdelse (kr. 29,04 pr. m2)	199.053	91.790
	<i>Modtagne forudbetalinger:</i>		
	Fællesudgifter mv.	5.536	3.718
	Deposita og forudbetalt leje m.v	780	888
	<i>Større renoveringsprojekter:</i>		
11	Tag-projekt	4.095.062	0
	<i>Særskilte forbrugs- og fællesregnskaber:</i>		
	Varmeudgifter (1/9 - 31/12 2012)	-217.775	
	Opkrævet aconto varmebidrag (1/9 - 31/12 2012)	<u>216.150</u>	0
	<i>Gæld:</i>		
	Mellemregning med Dansk Financia A/S	274	0
	Leverandører mv.	1.613.539	554.754
	Skyldig revision	16.500	16.000
	A-skat mv.	13.607	11.983
	Feriepengeforpligtelse - ejendomsfunktionærer	20.524	19.034
	Varmaefregning (pr. 31/8 2012)	79.365	1.751
	Varmeudgift, afsat	81.057	0
	Diverse skyldige omkostninger	<u>1.238</u>	<u>665</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.126.535</u></b>	<b><u>716.901</u></b>
8	Sikkerhedsstillelse		

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 1 - Vaskeri	2012	2011
<i>Indtægter:</i>		
Optrævet i h.t. vaskekort	2.565	0
Salg af mønter og kort	16.646	9.100
	<u>19.211</u>	<u>9.100</u>
<i>Udgifter:</i>		
Gas & elektricitet	5.650	6.287
Vaskekort	0	326
Internetforbindelse	2.985	0
Vedligeholdelse	1.750	8.178
Udskiftning af maskiner	0	128.293
	<u>10.385</u>	<u>143.084</u>
	<u>8.826</u>	<u>-133.984</u>

Forbruget af vand er ikke medtaget i vaskeriregnskabet, men indgår i det samlede vandforbrug.

Note 2 - Renovation m.v.

Renovationstakst	126.785	131.263
Containerleje, tømning m.v.	14.259	11.190
	<u>141.044</u>	<u>142.453</u>

Note 3 - Varmemester

<i>Varmemester:</i>		
Løn	204.393	190.027
Atp	1.140	1.440
Lønsumsafgift	16.348	14.175
Feriepengeforpligtelse - regulering	26.299	-15.311
	<u>248.180</u>	<u>190.331</u>

*Diverse udgifter:*

AES-/AER-bidrag	1.437	1.215
Sygdoms-/helbredssikring	2.235	1.533
Barselsudligningsordning	823	915
Telefon, varmemester	879	3.656
Medielicens	927	907
Diverse udgifter, varmemester	2.750	0
	<u>9.051</u>	<u>8.226</u>
	<u>257.231</u>	<u>198.557</u>

**Note 4 - Vedligeholdelse**

	2012	2012	2011
	<b>Budget</b>		
	(Ej revideret)		
<i>Større enkeltarbejder:</i>			
Renovering af opgang	0	0	76.989
Ny trappe- og kældergulvbelægning i 135	0	0	58.250
Centr.varmeanlæg: Indreg.+energimærkning	0	0	50.000
Ny cirkulationspumpe til brugsvand	7.000	0	28.688
Projekteringsarbejde i f.m. tagrenoverin	256.000	257.618	212.271
Isolering varmerør i kld, etape I - III	113.000	0	0
Ny fejmaskine	40.000	0	0
El-energi forbedringer	30.000	0	0
Hensættelse fra 2011	-91.000	-91.790	-291.940
Større enkeltarbejder i alt	<u>355.000</u>	<u>165.828</u>	<u>134.258</u>
<i>Løbende vedligeholdelse:</i>	250.000		
Grafitiafrensning		7.726	7.425
Centralvarmeanlæg		653	16.247
Kloak, brønde		10.188	0
Beplantning mv		0	2.594
Sandkasse		15.819	0
Skadedyrsbekæmpelse	5.000	4.950	4.950
Elevatorer		33.423	31.124
Låse/nøgler		7.515	0
Dørpumper		0	10.558
Glarmester		4.491	2.879
Elektriker		23.641	11.202
VVS/Blikkenslager, faldstammer		11.177	19.241
VVS/Blikkenslager, øvrige reparationer		12.117	39.453
Maler		12.537	27.193
Murer		13.766	0
Tømrer/snedker		7.890	12.962
Smed		2.551	0
Redskaber og værktøj		4.109	1.799
Maskiner	1.000	5.940	965
Øvrig vedligeholdelse		5.567	4.958
Løbende vedligeholdelse i alt	<u>206.000</u>	<u>184.060</u>	<u>193.550</u>
<i>Hensættelser:</i>			
Hensættelse til planlagte vedligeholdelsesarbejder, der udføres i 2013 (kr. 29,04 pr. m2)	0	199.053	91.790
	<u>561.000</u>	<u>548.941</u>	<u>419.598</u>

**Note 5 - Administrationshonorar**

Administrationshonoraret udgør kr. 124.429, svarende til administrationshonoraret for 2011 reguleret med nettoprisindekset. Vedtægternes bestemmelser om administrationshonorarets fastsættelse har således i lighed med tidligere år, ikke fundet anvendelse.

**Noter til resultatopgørelse og balance**

<b>Note 6 - Diverse</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Generalforsamling	2.201	2.594
Ekstraordinær generalforsamling	0	48.456
Bestyrelsesomkostninger	199	0
Arrangementer	360	219
Porto	96	861
Telefon	0	800
Gaver, blomster m.v.	0	349
Nets (pbs) gebyrer	5.708	6.190
Bankgebyrer	0	150
Andre gebyrer	277	375
Diverse udgifter	983	-1
	<b>9.824</b>	<b>59.993</b>

**Note 7 - Afregningsbeløb, fællesudgifter 2012**

Afregningsbeløbet for 2012 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 69 (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 - Restancer**

De samlede restancer vedr. a conto fællesudgifter/varme mv. er pr. 31/12 2012 opgjort til kr. 475.

Restancerne er indgået efter balancedagen

**Noter til resultatopgørelse og balance**

<b>Note 10 - Hensættelser</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i>Vedligeholdelse:</i>		
Hensat primo	91.790	291.940
Anvendt til vedligeholdelse	<u>-91.790</u>	<u>-291.940</u>
	0	0
Hensættelse foretaget i året	<u>199.053</u>	<u>91.790</u>
	<u><b>199.053</b></u>	<u><b>91.790</b></u>

**Note 11 - Tag-projekt**

I h.t. beslutning er der i 2012 opkrævet til og igangsat et tag-projekt. Regnskabsførelse heraf varetages af eksternt administrationsfirma, pr. balancedagen kan indtægter og udgifter vedr. projektet opgøres således:

<i>Indtægter:</i>		
Opkrævet hos ejere	9.420.000	
- Ej betalt (herunder stillede garantier)	<u>-248.906</u>	9.171.094
Øvrige indbetalinger		1.885.500
Renteindtægter		<u>14.808</u>
		<u><b>11.071.402</b></u>
<i>Udgifter:</i>		
Falkon A/S		321.696
Hovedstadens Bygningsentreprise ApS		6.517.560
REC Administration		47.500
Nisgaard		11.238
Niras		17.922
Nielsen & Thomsen		7.875
Ingeniør Kjeld Sivertsen		8.000
Hussvamp Lab.		12.000
Goritas		5.000
Axa Forsikring		23.359
König Assurance		3.971
Bankgebyrer		<u>219</u>
		<u><b>6.976.340</b></u>
		<u><b>4.095.062</b></u>