



DANSK FINANCIA A/S  
EJENDOMSADMINISTRATION

Godkendt på  
generalforsamlingen  
den \_\_\_\_\_  
Dingent

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

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

-----

Regnskab for året  
**1/1 2013 - 31/12 2013**

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

MEDLEM AF:  
  
EJENDOMSFORENINGEN  
DANMÅRK  
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

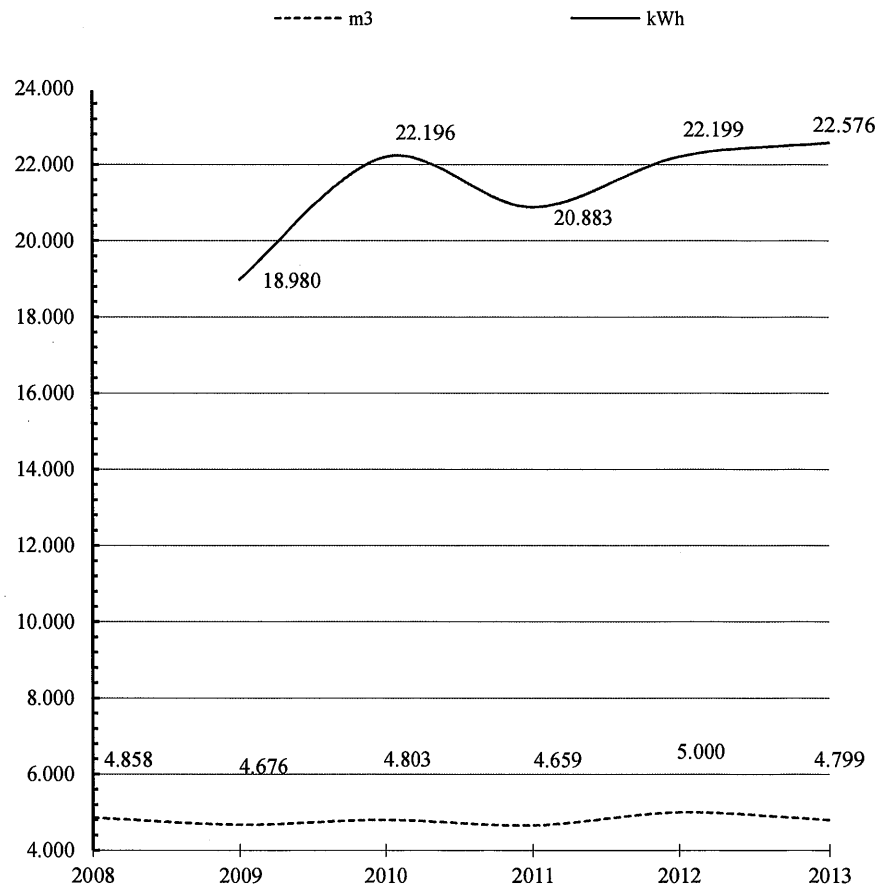
---

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

Senest opgjorte vandforbrug er faldet med ca. 4% i forhold til året før, og andrager i gennemsnit ca. 56 m<sup>3</sup> pr. lejlighed. Faldet har afstedkommet tilbagebetaling i året, hvor en del heraf vedrører 2012.

Elektricitetsforbruget er steget en lille smule i forhold til året før, udgiften er dog lidt mindre end sidste år idet der i sidste års udgift var indregnet en regulering (efterbetaling) vedr. året før.

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 balance, der henvises i den forbindelse til 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 foreningens 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 11. april 2014

#### Administrationen:

Dansk Financia A/S

#### Bestyrelse:



Morten Børkop



Anders Reinholdt  
formand



Christian Murmann

## 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 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lovgivningen og foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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 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 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter.

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

#### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2013. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### 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 S, den 11. april 2014

**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.

Note	Regnskab 2013	Budget 2013 (Ej revideret)	Regnskab 2012	
<i>Indtægter:</i>				
	Opkrævet ejerforeningsbidrag	1.698.036	1.698.000	1.647.960
	Ekstra opkrævet til istandsættelse af Grøndalsvej	0	0	267.033
	Leje	55.546	60.000	26.310
1	Vaskeri	0	0	8.826
	Renter	504	0	340
	<b>1.754.086</b>	<b>1.758.000</b>	<b>1.950.469</b>	
<i>Udgifter:</i>				
1	Vaskeri	35.134	40.000	0
2	Renovation m.v.	129.758	145.000	141.044
	Vand	169.419	180.000	188.109
	Elektricitet	48.935	48.000	49.224
	Forsikringer	90.627	50.000	64.166
	Elevator, lovpligtigt eftersyn mv.	45.698	50.000	54.537
	Kabel-tv	109.233	108.000	100.791
3	Varmemester	222.636	205.000	257.231
	Trappevask og vinduespolering	72.517	80.000	79.002
	Salt, grus, snerydning m.v.	0	1.000	113
4	Vedligeholdelse (inkl. hensættelse kr. 186.503)	585.100	645.000	548.941
	Istandsættelse af Grøndalsvej - påbud	0	0	267.016
5	Administrationshonorar	126.915	127.000	124.429
	Konsulentbistand	31.625	0	0
	Revisionshonorar	17.000	17.000	16.500
	Varmeopgørelse	33.478	33.000	31.884
	Bestyrelsesgodtgørelse	14.800	16.000	16.000
	Renter	0	0	1.658
6	Diverse	21.211	13.000	9.824
	<b>1.754.086</b>	<b>1.758.000</b>	<b>1.950.469</b>	
7	<b>Årets resultat til afregning med ejerne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Opkrævet ejerforeningsbidrag pr. fordelingstal (6.854)	247,74	247,74	240,44
	Ekstra opkrævet ejerforeningsbidrag pr. fordelingstal (6.854)	0,00	0,00	38,96

Balance pr. 31. december

Note	Aktiver	2013	2012
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kassebeholdning, vicevært	337	329
	Danske Bank, driftskonto	546.085	433.775
	Nykredit, aftalekonto	0	1.000.000
	Nykredit, konto til tag-projekt	788.400	2.672.944
	Nykredit, aftalekonto	0	2.000.000
	Mellemregning med Dansk Financia A/S	290	0
	<i>Tilgodehavender:</i>		
9	Restancer vedr. fællesudgifter mv.	1.428	475
	Forsikringstilgodehavender	21.544	2.008
	Diverse udlæg	98	13.447
	<i>Særskilte forbrugs- og fællesregnskaber:</i>		
	Saldo varmeregnskab 31/12 2012	0	1.625
	<i>Forudbetalte udgifter:</i>		
	Forsikring	3.722	0
	Øvrige forudbetalte udgifter	2.008	1.932
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.363.912</u></b>	<b><u>6.126.535</u></b>
	<b>Passiver</b>		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Ejerforeningens egenkapital	0	0
10	<i>Hensættelser:</i>		
	Hensættelse til planlagt udvendig vedligeholdelse (kr. 56,25 pr. m2)	385.556	199.053
	<i>Modtagne forudbetalinger:</i>		
	Fællesudgifter m.v.	2.642	5.536
	Deposita og forudbetalt leje m.v.	535	780
	<i>Større renoveringsprojekter:</i>		
11	Tag-projekt	726.604	4.095.062
	Varmeudgifter (1/9 - 31/12 2013)	-197.274	
	Opkrævet aconto varmebidrag (1/9 - 31/12 2013)	<u>211.215</u>	13.941
	<i>Gæld:</i>		
	Mellemregning med Dansk Financia A/S	0	274
	Leverandører mv.	65.658	1.613.539
	Skyldig revision	17.000	16.500
	A-skat mv.	14.054	13.607
	Feriepengeforpligtelse - ejendomsfunktionærer	42.357	20.524
	Varmaefregning (pr. 31/8 2013)	22.684	79.365
	Varmeudgift, afsat	72.881	81.057
	Diverse skyldige omkostninger	0	1.238
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.363.912</u></b>	<b><u>6.126.535</u></b>
8	Sikkerhedsstillelse		



Note 4 - Vedligeholdelse	2013 Budget (Ej revideret)	2013	2012
<i>Større planlagte arbejder:</i>			
Renovering af opgange	200.000	0	0
Ny cirkulationspumpe til brugsvand	12.000	0	0
Projekteringsarbejde ifm. tagrenovering	0	0	257.618
El-energi forbedringer	30.000	0	0
Etablering af skraldeskur	113.000	0	0
Etablering af radiatore i opgange	100.000	0	0
Nye opgangsdøre mod gård	150.000	0	0
Hensættelse fra 2012	-199.000	0	-91.790
Større enkeltarbejder i alt	<u>406.000</u>	<u>0</u>	<u>165.828</u>
<i>Løbende vedligeholdelse:</i>			
Grafittiafrensning		7.840	7.726
Centralvarmeanlæg		14.247	653
Radiatormålere		10.764	0
Kloak, brønde		46.758	10.188
Beplantning		7.113	15.819
Legeplads		350	0
Skadedyrsbekæmpelse		30.211	4.950
Elevatorer		20.119	33.423
Låse/nøgler		10.149	7.515
Navneskilte		600	0
Dørtelefoner/-video		30.792	0
Glarmester		0	4.491
Elektriker		24.521	23.641
VVS/Blikkenslager, faldstammer		35.344	11.177
VVS/Blikkenslager, øvrige reparationer		82.527	12.117
Maler		4.131	12.537
Murer		44.797	13.766
Tømrer/snedker		13.765	7.890
Smed		0	2.551
Gulvbelægnings		546	0
Redskaber og værktøj		3.490	4.109
Maskiner		9.339	5.940
Øvrig vedligeholdelse		1.194	5.567
Løbende vedligeholdelse i alt	<u>239.000</u>	<u>398.597</u>	<u>184.060</u>
<i>Hensættelser:</i>			
Hensættelse til planlagte vedligeholdelsesarbejder, der udføres i 2014 (kr. 27,21 pr. m2)	0	186.503	199.053
	<u>645.000</u>	<u>585.100</u>	<u>548.941</u>

#### Note 5 - Administrationshonorar

Administrationshonoraret udgør kr. 126.915, svarende til administrationshonoraret for 2012 reguleret med nettoprisindekset. Vedtægternes bestemmelser om administrationshonorarets fastsættelse har således i lighed med tidligere år, ikke fundet anvendelse.

#### Note 6 - Diverse

2013 2012

Generalforsamling	5.266	2.201
Ekstraordinær generalforsamling	3.876	0
Bestyrelsesomkostninger	0	199
Arrangementer	0	360
Kontorholdsudgifter	2.568	0
Porto	0	96
Nets (pbs) gebyrer	6.279	5.708
Andre gebyrer	569	277
Diverse udgifter	2.653	983
	<u>21.211</u>	<u>9.824</u>

#### Note 7 - Afregningsbeløb, fællesudgifter 2013

Afregningsbeløbet for 2013 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 73 (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 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 2013 opgjort til kr. 1.428.

Det bemærkes, at der pr. regnskabsafslutningsdagen er tale om igangværende sager. Der kan således være usikkerhed om hvorvidt restancerne indgår i fuldt omfang efterfølgende.

Note 10 - Hensættelser	2013	2012
<i>Vedligeholdelse:</i>		
Hensat primo	199.053	91.790
Anvendt til vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>-91.790</u>
	199.053	0
Hensættelse foretaget i året	<u>186.503</u>	<u>199.053</u>
	<u><b>385.556</b></u>	<u><b>199.053</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 2012		1.885.500
Øvrige indbetalinger 2013		2.443.402
Renteindtægter		<u>18.298</u>
		<u>13.518.294</u>
<i>Udgifter:</i>		
Falkon A/S		503.580
Hovedstadens Bygningsentreprise ApS		11.703.353
REC Administration		142.500
Revision		4.375
Hvenegaard & Jens Bo Landinspektører A/S		291.290
Nisgaard		11.238
Niras		25.909
Nielsen & Thomsen		7.875
Ingeniør Kjeld Sivertsen		8.000
Hussvamp Lab.		12.000
Dansk Miljøanalyse		6.563
Goritas		5.000
Axa Forsikring		23.359
Byggestrøm (Skøn)		40.527
König Assurance		3.971
Renteudgifter		1.894
Bankgebyrer		<u>256</u>
		<u>12.791.690</u>
		<u><b>726.604</b></u>