



DANSK FINANCIA A/S
EJENDOMSADMINISTRATION

EJERFORENINGEN
"GRØNNEHAVEGAARD"

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

Regnskab for året

1/1 2014 - 31/12 2014

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



Telefon 35 38 19 01
Telefax 35 38 19 50
Mail post@danskfinancia.dk
Web www.danskfinancia.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Påtegninger	
Bestyrelsens og administrators erklæring	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til resultatopgørelse og balance	7

Foreningsoplysninger

Navn	Ejerforeningen Grønnehavegaard	
Adresse	Grøndalsvej 8-10, Godthåbsvej 131-137 Stockflethsvej 39. 2000 Frederiksberg	
Cvr.nr.	15072946	
Hjemsted	Frederiksberg Kommune	
Ordinær generalforsamling	26. maj 2015	
Bestyrelse	Anders Reinholdt (formand) Jens Kristian Rasmussen Christian Murmann Morten Børkop Daniel Riber Rønne	
	E-mail: gronnehavegaard@gmail.com	
Ejendommens varmemester	Gunnar Ingemann Rasmussen Godthåbsvej 133, kld.	Tlf. 22661387 bogir@msn.com
Andre oplysninger	Varmeregnskabsperiode: 1/9 - 31/8 Varmemålerfirma: Brunata a/s Varmeanlægsnummer: 34149 Revision: Deloitte Forsikringselskab: IF 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 14 dage før generalforsamlingen.	

Bestyrelsens og administrators erklæring

Årsregnskabet er dags dato behandlet og vedtaget af bestyrelsen og administrator. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og i overensstemmelse med beskrivelse under anvendt regnskabspraksis.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den . maj 2015

Administrationen:

Dansk Financia A/S

Bestyrelse:


Jens Kristian Rasmussen


Anders Reinholdt
formand

Christian Murmann


Morten Børkop

Daniel Riber Rønne

Den uafhængige revisors erklæring

Til medlemmerne i Ejerforeningen Grønnehavegaard

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Grønnehavgaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter. 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, og 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt årsregnskabsloven.

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 2014 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2014. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København S, den . maj 2015

Deloitte

Statsaut.revisionspartnerselskab

Peter Z. Skanborg
statsautoriseret revisor

Generelle bemærkninger

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter. 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 2014	Budget 2014 (Ej revideret)	Regnskab 2013
<i>Indtægter:</i>			
	1.863.804	1.732.000	1.698.036
	61.575	58.000	55.546
1 Vaskeri	27.595	0	0
Renter	1.573	0	504
11 Resultat af tag-projekt	693.990	760.000	0
	<u>2.648.537</u>	<u>2.550.000</u>	<u>1.754.086</u>
<i>Udgifter:</i>			
1 Vaskeri	0	0	35.134
2 Renovation m.v.	130.198	130.000	129.758
Vand	157.969	169.000	169.419
Elektricitet	44.051	50.000	48.935
Forsikringer	95.504	92.000	90.627
Elevator, lovpligtigt eftersyn mv.	61.350	40.000	45.698
Kabel-tv	118.360	119.000	109.233
3 Varmemester	218.909	193.000	222.636
Trappevask og vinduespolering	79.599	78.000	72.517
Salt, grus, snerydning m.v.	1.640	0	0
4 Vedligeholdelse (inkl. hensættelse kr. 198.849)	1.342.060	1.465.000	585.100
5 Administrationshonorar	126.855	130.000	126.915
Konsulentbistand (primært nye vedtægter)	139.097	0	31.625
Revisionshonorar	17.000	17.000	17.000
Advokathonorar	6.250	0	0
Varmeopgørelse	36.978	34.000	33.478
Bestyrelsesgodtgørelse	22.200	19.000	14.800
6 Diverse	50.517	14.000	21.211
	<u>2.648.537</u>	<u>2.550.000</u>	<u>1.754.086</u>
7 Årets resultat til afregning med ejerne	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opkrævet ejerforeningsbidrag pr. fordelingstal (6.854)	271,93	252,70	247,74

Balance pr. 31. december

Note	Aktiver	2014	2013
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kassebeholdning, vicevært	7.978	337
	Danske Bank, driftskonto	299.464	546.085
	Nykredit, konto til tag-projekt	0	788.400
	Mellemregning med Dansk Financia A/S	0	290
	<i>Tilgodehavender:</i>		
9	Restancer vedr. fællesudgifter mv.	1.207	1.428
	Diverse udlæg	0	98
	Forsikringstilgodehavender	35.142	21.544
	Varmeafregning (pr. 31/8 2014)	8.375	0
	<i>Særskilte forbrugs- og fællesregnskaber:</i>		
	Varmeudgifter (1/9 - 31/12 2014)	230.119	
	Opkrævet aconto varmebidrag (1/9 - 31/12 2014)	<u>-203.248</u>	0
	<i>Forudbetalte udgifter:</i>		
	Forsikring	0	3.722
	Øvrige forudbetalte udgifter	<u>0</u>	<u>2.008</u>
	Aktiver i alt	<u>379.037</u>	<u>1.363.912</u>
	Passiver		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Ejerforeningens egenkapital	0	0
10	<i>Hensættelser:</i>		
	Hensættelse til planlagt udvendig vedligeholdelse (kr. 29,01 pr. m ²)	198.849	385.556
	<i>Modtagne forudbetalinger:</i>		
	Fællesudgifter m.v.	3.375	2.642
	Deposita og forudbetalt leje m.v.	535	535
	<i>Større renoveringsprojekter:</i>		
	Tag-projekt	0	726.604
	<i>Særskilte forbrugs- og fællesregnskaber:</i>		
	Varmeudgifter (1/9 - 31/12 2014)	-230.119	
	Opkrævet aconto varmebidrag (1/9 - 31/12 2014)	<u>203.248</u>	0
	<i>Gæld:</i>		
	Mellemregning med Dansk Financia A/S	3.656	0
	Leverandører mv.	1.938	65.658
	Skyldig revision	17.000	17.000
	A-skat mv.	23.949	14.054
	Feriepengeforpligtelse - ejendomsfunktionærer	45.315	42.357
	Varmeafregning (pr. 31/8 2014)	0	22.684
	Varmeudgift, afsat	<u>84.420</u>	<u>72.881</u>
	Passiver i alt	<u>379.037</u>	<u>1.363.912</u>
8	Sikkerhedsstillelse		

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 1 - Vaskeri	2014	2013
<i>Indtægter:</i>		
Opkrævet iflg. vaskekort	<u>35.821</u>	<u>24.023</u>
<i>Udgifter:</i>		
Elektricitet	5.049	6.272
Vaskekort	106	0
Bredbåndsforbindelse	0	2.985
Vedligeholdelse	3.071	0
Ny tørrerumbler	<u>0</u>	<u>49.900</u>
	<u>8.226</u>	<u>59.157</u>
	<u>27.595</u>	<u>-35.134</u>

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

Note 2 - Renovation m.v.

A/c renovationstakst	62.935	66.823
Genbrugsordning	66.823	62.935
Afhentning af storskrald	<u>440</u>	<u>0</u>
	<u>130.198</u>	<u>129.758</u>

Note 3 - Varmemester

<i>Varmemester:</i>		
Løn	192.228	179.913
Atp	840	780
Lønsumsafgift	17.607	15.734
Feriepengeforpligtelse - regulering	<u>2.958</u>	<u>21.832</u>
	<u>213.633</u>	<u>218.259</u>
<i>Diverse udgifter:</i>		
AES-/AER-bidrag	844	825
Sygdoms-/helbredssikring	1.541	2.311
Barselsudligningsordning	516	408
Medielicens	0	833
Diverse udgifter, varmemester	<u>2.375</u>	<u>0</u>
	<u>5.276</u>	<u>4.377</u>
	<u>218.909</u>	<u>222.636</u>

Note 4 - Vedligeholdelse	2014	2014	2013
	Budget		
	(Ej revideret)		
<i>Større enkeltarbejder:</i>			
Kloak- & gårdrenovering	1.500.000	1.321.298	0
Modregnet hensættelse fra 2013	<u>-385.000</u>	<u>-385.556</u>	<u>0</u>
Større enkeltarbejder i alt	<u>1.115.000</u>	<u>935.742</u>	<u>0</u>
 <i>Løbende vedligeholdelse:</i>			
Graffiti afrensning		10.075	7.840
Centralvarmeanlæg		1.650	14.247
Radiator målere		994	10.764
Kloak, brønde		0	46.758
Bepantning		11.504	7.113
Legeplads		0	350
Skadedyrsbekæmpelse		0	30.211
Elevatore		23.572	20.119
Låse/nøgler		4.620	10.149
Navneskilte		2.744	600
Dørtelefoner/-video		5.281	30.792
Elektriker		49.942	24.521
VVS/Blikkenslager, faldstammer		8.397	35.344
VVS/Blikkenslager, øvrige reparationer		33.524	82.527
Maler		9.522	4.131
Murer		200	44.797
Tømrer/snedker		15.916	13.765
Gulvbelægninger		0	546
Redskaber og værktøj		79	3.490
Maskiner		413	9.339
Øvrig vedligeholdelse		<u>29.036</u>	<u>1.194</u>
Løbende vedligeholdelse i alt	<u>350.000</u>	<u>207.469</u>	<u>398.597</u>
 <i>Hensættelser:</i>			
Hensættelse til planlagte vedligeholdelsesarbejder, der udføres i 2015 (kr. 29,01 pr. m2)	<u>0</u>	<u>198.849</u>	<u>186.503</u>
	<u>1.465.000</u>	<u>1.342.060</u>	<u>585.100</u>

Note 5 - Administrationshonorar

Administrationshonoraret udgør kr. 126.855, svarende til administrationshonoraret for 2013 reguleret med nettoprisindekset.

Note 6 - Diverse	2014	2013
Generalforsamling	4.483	5.266
Ekstraordinær generalforsamling	9.491	3.876
Bestyrelsesomkostninger	279	0
Porto, kopiering og kontorholdsudgifter	14.965	2.568
Gaver, blomster m.v.	800	0
Nets (pbs) gebyrer	7.160	6.279
Bankgebyrer	1.018	0
Andre gebyrer	1.875	569
Diverse udgifter	10.446	2.653
	<u>50.517</u>	<u>21.211</u>

Note 7 - Afregningsbeløb, fællesudgifter 2014

Afregningsbeløbet for 2014 andrager ifølge årsregnskabet kr. 0.

I henhold til vedtægternes § 15 skal eventuelle restbidrag fra medlemmerne indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens godkendelse af regnskabet. Af administrative og praktiske grunde har man gennem fast praksis i mange år valgt at denne opkrævning sker sammen med næste betaling af fællesudgifter m.v., hvilket kan være mere end 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, som ellers anført i vedtægterne.

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, samt evt. fremført underskud på vaskeriet.

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.

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter m.v. er foreningens gældende vedtægter tinglyst med pantstiftende sikkerhed på kr. 52.000 pr. lejlighed.

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 2014 opgjort til kr. 1.207.

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

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 10 - Hensættelser	2014	2013
<i>Vedligeholdelse:</i>		
Hensat primo	385.556	199.053
Anvendt til vedligeholdelse	<u>-385.556</u>	<u>0</u>
	0	199.053
Hensættelse foretaget i året	<u>198.849</u>	<u>186.503</u>
	<u>198.849</u>	<u>385.556</u>
Note 11 - Tag-projekt		
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
Øvrige indbetalinger 2014		97.581
Renteindtægter		<u>18.298</u>
		<u>13.615.875</u>
Udgifter		
Falkon A/S		523.721
Hovedstadens Bygningsentreprise ApS		11.703.353
REC Administration		168.093
Revision		6.875
Hvenegaard & Jens Bo Landinspektører A/S		291.290
Nisgaard		11.238
Niras		55.406
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
Kønig Assurance		3.971
Brdr. Steinfath A/S		52.444
Renteudgifter		1.894
Bankgebyrer		<u>276</u>
		<u>12.921.885</u>
		<u>693.990</u>