

**Ejerforeningen  
Grønnehavegaard**

**Årsrapport for 2017**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den / 2018**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2017	6
Balance pr. 31. december 2017	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

Bettina Nielsen  
Christian Sams  
Daniel Dittlau  
Allan Hvenegaard Thomsen  
Nina Leppänen

### Administrator

DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Tlf. nr. 70 30 20 20

### Revisor

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

## Årsregnskabets godkendelse

### Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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 23. marts 2018

### Bestyrelse

---

Bettina Nielsen

---

Christian Sams

---

Daniel Dittlau

---

Allan Hvenegaard Thomsen

---

Nina Leppänen

### Administrator

---

DEAS A/S

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til medlemmerne i ejerforeningen Grønnehavegaard

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningen Grønnehavegaard for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2017. 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 erklæring

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 bestyrelsen 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 23. marts 2018

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

Anders Holmgaard Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34111

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik 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 2017

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2017	budget 2017	2016
	Ejerforeningsbidrag	1.975.112	1.980.000	1.922.837
	Lejeindtægter	68.685	64.000	64.350
1	Andre indtægter	0	0	2.900
2	Vaskeri	30.517	20.000	28.574
		<u>2.074.314</u>	<u>2.064.000</u>	<u>2.018.661</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Elforbrug	39.283	45.000	39.890
	Vandforbrug	166.279	160.000	153.763
	Renovation	136.215	142.000	136.215
3	Forsikringer og abonnementer	145.215	120.000	115.925
4	Anden renholdelse	145.304	144.000	22.931
5	Personaleomkostninger	237.932	180.000	244.010
6	Foreningsomkostninger og administration	285.388	226.000	184.116
	Kabel-TV	144.146	143.000	135.770
7	Vedligeholdelse	650.309	600.000	457.845
		<u>1.950.071</u>	<u>1.760.000</u>	<u>1.490.465</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	124.243	304.000	528.196
	Finansielle udgifter	-2.561	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>121.682</u>	<u>304.000</u>	<u>528.196</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0
	Anvendt af vedligeholdelse	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	121.682	304.000	528.196
	Disponeret i alt	<u>121.682</u>	<u>304.000</u>	<u>528.196</u>



## Balance pr. 31. december 2017

Note	Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
8	Tilgodehavender	16.032	15.635
	Forudbetalte omkostninger	<u>2.945</u>	<u>5.058</u>
		<u>18.977</u>	<u>20.693</u>
9	Likvide beholdninger	<u>1.162.671</u>	<u>1.000.011</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.181.648</u>	<u>1.020.704</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>1.181.648</u>	<u>1.020.704</u>

## Balance pr. 31. december 2017

<b>Passiver</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Egenkapital</b>		
10 Mellemregning med ejere	649.878	528.196
11 Reserveret til vedligeholdelse	249.621	249.621
	<u>899.499</u>	<u>777.817</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>899.499</u>	<u>777.817</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Deposita	0	535
12 Varmeregnskab	99.429	146.697
13 Anden gæld	182.720	95.655
	<u>282.149</u>	<u>242.887</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>282.149</u>	<u>242.887</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>1.181.648</u>	<u>1.020.704</u>
14 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2017	2017	2016
<b>1.</b>	<b>Andre indtægter</b>			
	Ekstraordinære opkrævninger	0	0	2.900
		0	0	2.900
<b>2.</b>	<b>Vaskeri</b>			
	Indbetalt	46.440		55.009
	Elektricitet	-3.500		-3.500
	Gasforbrug	-4.571		-3.730
	Vaskepulver, kort, bredbånd mm.	-4.867		-16.835
	Vedligeholdelse	-2.985		-2.370
		30.517	20.000	28.574
	Vandforbruget der vedrører vaskeriet, indgår i det samlede vandforbrug.			
<b>3.</b>	<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
	Ejendomsforsikring	138.533	120.000	107.406
	Arbejdsskadeforsikring	2.046	0	2.691
	Glasforsikring	3.911	0	3.850
	Sygedagpengeforsikring	725	0	1.978
		145.215	120.000	115.925
<b>4.</b>	<b>Anden renholdelse</b>			
	Trappevask	92.750	144.000	0
	Hovedrengøring	45.500		0
	Afhentning af storskrald	0		1.808
	Fortov og grafitiafrensning	972		2.331
	Vinduespolering og måtter	5.350		17.938
	Diverse renholdelse	732		854
		145.304	144.000	22.931
<b>5.</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
	Løn, varmemester	216.012	180.000	171.118
	Løn, trappevask	0		56.811
	Sociale forpligtelser	870		2.551
	Feriepengeregulering	5.721		491
	Lønsumsafgift	12.086		11.229
	Personaleomkostninger	3.243		1.810
		237.932	180.000	244.010

## Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret		
	2017	budget 2017	2016
<b>6. Foreningsomkostninger og administration</b>			
Generalforsamling og møder	4.339	4.000	3.355
Kontorhold, porto og gebyrer	13.158	16.000	15.177
Gaver	1.725	0	1.540
Hjemmeside og bestyrelsesweb	2.250	3.000	1.699
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	0	14.800
Revision og regnskab	20.500	20.000	20.000
Administrationshonorar	104.943	105.000	103.904
Anden assistance administrator	0	0	6.250
Rådgiverhonorarer	48.391	50.000	0
Varmeregnskabshonorar 2015/2016 + 2016/2017	60.024	28.000	-5.220
Ejendommens andel af varmekonsum	0	0	1.321
Elevatortelefon	11.558	0	8.438
Udgiftsført kassebeholdning	0	0	7.978
Diverse oprydning konti	0	0	4.874
	<u>285.388</u>	<u>226.000</u>	<u>184.116</u>
<b>7. Vedligeholdelse</b>			
Maler	100.619		160
Murer	0		8.188
VVS-sanitet, vandrør mv.	119.422		58.540
VVS-Varmeinstallationer	0		17.662
Elektriker	69.710		27.156
Kloak	0		204.076
Afmontering af 10 rottespærer	24.750		0
Låseservice	0		6.225
Elevator	48.989		60.701
Dørtelefon	0		568
Fliser og brolægning	96.408		0
Fælles gårdanlæg	35.519		16.858
Belægning til containerplads	64.272		0
Lovpligtigt elevatoreftersyn	32.190		36.824
Drift af maskiner, værktøj mv.	0		4.513
Småanskaffelser	8.430		16.374
Tilstandsrapport	50.000		
Vedligeholdelse jf. budget		600.000	
	<u>650.309</u>	<u>600.000</u>	<u>457.845</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>8. Tilgodehavender</b>		
Restancer	6.477	4.487
Igangværende forsikringsager	9.555	9.555
Udlæg for ejer	0	1.593
	<u>16.032</u>	<u>15.635</u>
<b>9. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank, konto 3001 10850835	1.157.677	996.022
Danske Bank, varmemesterkonto	4.994	3.989
	<u>1.162.671</u>	<u>1.000.011</u>
<b>10. Mellemlægning med ejere</b>		
Saldo primo	528.196	0
Overført restandel af årets resultat	121.682	528.196
	<u>649.878</u>	<u>528.196</u>
<b>11. Reserveret til vedligeholdelse</b>		
Saldo primo	249.621	249.621
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>249.621</u>	<u>249.621</u>
<b>12. Varmeregnskab</b>		
Varmer indbetalt aconto	201.438	202.684
Køb af varme	-143.928	-127.091
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	41.919	71.104
	<u>99.429</u>	<u>146.697</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>13. Anden gæld</b>		
Grant Thornton	20.500	20.000
Mellemregning med DEAS as	71.255	625
Forudbetalt ejerforeningsbidrag	6.476	8.526
Skyldig lønsumsafgift	3.463	3.524
Skyldig A-skat, ATP, AM-bidrag og feriepenge	23.082	6.931
Feriepengeforpligtelse	26.895	21.174
Kreditorer	<u>31.049</u>	<u>34.875</u>
	<u>182.720</u>	<u>95.655</u>

## 14. 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.