

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33 96 35 56  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C  
Telefon: 36 10 20 30  
Telefax: 36 10 20 40  
[www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

**Ejerforeningen "Grønnehavegaard"**  
**CVR-nr. 15 07 29 46**  
**Frederiksberg Kommune**

**Årsrapport 2015**

**Udkast af 29.03.2016**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	5
Balance pr. 31.12.2015	6
Noter til årsregnskabet	7

## Foreningsoplysninger

### Forening

Ejerforeningen "Grønnehavegaard"  
Grøndalsvej 8-10, Godthåbsvej 131-137 samt Stockflethsvej 39  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 15 07 29 46  
Hjemstedskommune: Frederiksberg Kommune  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Opførelsesår: 1934  
Antal lejligheder: 85  
Samlet fordelingstal: 6854

### Bestyrelse

Anders Reinholdt, formand  
Morten Børkop  
Jens Kristian Rasmussen  
Connie Leth  
Christian Sabroe-Hansen

E-mail: gronnehavegaard@gmail.com

### Varmemester

Gunnar Ingemann Rasmussen  
Godthåbsvej 133, kld.  
Telefon: 22 66 13 87  
E-mail: bogir@msn.com

### Administrator

REC Administration A/S  
Islands Brygge 3  
2300 København S  
Telefon: 39 20 61 61  
Telefax: 39 20 42 50  
E-mail: post@rec-administration.dk

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

### Dirigent

---

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejerforeningen "Grønnehavegaard".

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflægelsen.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2015, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

### **Administrator**

REC Administration A/S

### **Bestyrelse**

Anders Reinholdt  
formand

Morten Børkop

Jens Kristian Rasmussen

Connie Leth

Christian Sabroe-Hansen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Ejerforeningen "Grønnehavegaard"

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen "Grønnehavegaard" for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter lovgivningens og foreningens vedtægters krav til regnskabsaflægelse.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lovgivningens og foreningens vedtægters krav til regnskabsaflægelse. 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 og fejl.

### Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 regnskabet, 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, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med lovgivningens og foreningens vedtægters krav til regnskabsaflægelse.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

De i årsregnskabet, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

København, den

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Z. Skanborg

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæg- gelsen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

### Indtægter

Ejerforeningsbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ejerforeningsbidrag er fordelt efter fordelingstal i henhold til vedtægternes bestemmelser herom. Det samlede fordelingstal er opgjort i forbindelse med ejerforeningens stiftelse.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabs- perioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

### Forslag til resultatdisponering

Såfremt årets samlede omkostninger overstiger årets samlede indtægter skal dette underskud opkræves hos de enkelte ejere. Såfremt årets samlede indtægter overstiger årets samlede omkostninger, kan general- forsamlingen beslutte enten at overfører overskudet til reserve for kommende års konkrete vedligeholdelses- omkostninger eller udbetale overskudet til ejerne.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelsesarbejde.

### Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

		Ikke revideret	
	Realiseret	budget	Realiseret
	2015	2015	2014
Note	kr.	kr.	kr.
Ejerforeningsbidrag	1.861.721	1.919.714	1.863.804
Lejeindtægter	64.225	60.000	61.575
Vaskeri	1	13.257	25.000
Øvrige indtægter	2	7.754	0
<b>Indtægter</b>	<b>1.946.957</b>	<b>2.004.714</b>	<b>2.646.964</b>
Forsikringer	(140.753)	(97.000)	(95.504)
Forbrugsafgifter	3	(197.725)	(215.000)
Renholdelse	4	(411.323)	(436.000)
Vedligeholdelse	5	(552.067)	(920.000)
Administrationsomkostninger	6	(276.427)	(259.000)
Øvrige foreningsomkostninger	7	(127.403)	(129.000)
<b>Omkostninger</b>	<b>(1.705.698)</b>	<b>(2.056.000)</b>	<b>(2.835.244)</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>241.259</b>	<b>(51.286)</b>	<b>(188.280)</b>
Finansielle indtægter	8	67	0
<b>Årets resultat</b>	<b>241.326</b>	<b>(51.286)</b>	<b>1.573</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
<b>Overført til "Andre reserver"</b>			
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	198.849
Anvendt til vedligeholdelse	(170.000)	(170.000)	(385.556)
	<b>(170.000)</b>	<b>(170.000)</b>	<b>(186.707)</b>
<b>Overført til "Overført resultat mv."</b>			
Overført restandel af årets resultat	411.326	118.714	0
	<b>411.326</b>	<b>118.714</b>	<b>0</b>
<b>Disponeret</b>	<b>241.326</b>	<b>(51.286)</b>	<b>(186.707)</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Varmeafregning		0	8.375
Varmeregnskab, igangværende	12	0	26.871
Tilgodehavende ejerforeningsbidrag mv.		7.237	1.207
Andre tilgodehavender	9	12.086	35.142
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.323</b>	<b>71.595</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	10	<b>591.382</b>	<b>307.442</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>610.705</b>	<b>379.037</b>
<b>Aktiver</b>		<b>610.705</b>	<b>379.037</b>
Overført resultat mv.		411.326	0
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<b>411.326</b>	<b>0</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til vedligeholdelse		28.849	198.849
<b>Andre reserver</b>		<b>28.849</b>	<b>198.849</b>
<b>Egenkapital</b>	11	<b>440.175</b>	<b>198.849</b>
Deposita		535	535
Varmeregnskab, igangværende (01.09-31.08)	12	78.486	0
Forudbetalt ejerforeningsbidrag mv.		7.042	3.375
Mellemregning administrator		0	3.656
Anden gæld	13	84.461	172.622
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>170.524</b>	<b>180.188</b>
<b>Passiver</b>		<b>610.699</b>	<b>379.037</b>
Hæftelsesforhold	14		



## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2015 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2015 kr.</b>	<b>Realiseret 2014 kr.</b>
<b>1. Vaskeri</b>			
Elektricitet	(4.000)		(5.049)
Gasforbrug	(4.390)		0
Vaskepulver, kort, bredbånd mm.	(23.811)		(106)
Vedligeholdelse	(7.166)		(3.071)
	<b>(39.367)</b>		<b>(8.226)</b>
Opkrævet ifgl. vaskekort	52.624		35.821
	<b>13.257</b>	<b>25.000</b>	<b>27.595</b>
Forbruget af vand vedrørende vaskeri, indgår i det samlede vandforbrug.			
<b>2. Øvrige indtægter</b>			
Resultat af tag-projekt	0	0	693.990
Diverse øvrige indtægter	7.754	0	0
	<b>7.754</b>	<b>0</b>	<b>693.990</b>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Elektricitet	42.528	50.000	44.051
Vand	153.976	165.000	157.969
Varmeforbrug	1.221	0	0
	<b>197.725</b>	<b>215.000</b>	<b>202.020</b>

## Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
<b>4. Renholdelse</b>			
Renovation	129.758	134.000	129.758
Afhentning af storskrald	2.628	0	440
Renholdelse fortov, graffiti mm	8.181	0	10.075
Vinduespolering og hovedrengøring	17.500	20.000	14.912
Salt, grus, snerydning m.v.	0	2.000	1.640
Løn, trappevask mm.	56.728	60.000	63.967
Løn, varmemester	188.698	220.000	192.228
Atp	1.620	0	1.560
Lønsumsafgift	16.931	0	17.607
Feriepenge	7.908	0	0
Feriepengeforpligtelse, regulering	(23.650)	0	2.958
Øvrige sociale forpligtelser	1.519	0	2.901
Diverse	3.502	0	2.375
	<b>411.323</b>	<b>436.000</b>	<b>440.421</b>
<b>5. Vedligeholdelse</b>			
<b>Løbende vedligeholdelse:</b>			
Maler	6.998		9.522
Murer	1.000		200
Tømrer/snedker	0		15.916
VVS	115.144		41.921
Varmeanlæg	36.145		1.650
Nye varmemålere	0		994
Elektriker	59.382		49.942
Kloakarbejde	47.653		0
Glarmester	5.106		0
Haveredskaber	10.138		0
Fælles gårdanlæg	6.928		11.504
Låseservice	2.205		4.620
Navneskilte	0		2.744
Dør- og videotelefon	0		5.281
Elevatorer	45.323		23.572
Forsikringssager	35.142		0
Småanskaffelser	8.928		492
Øvrig vedligeholdelse	0		29.036
<b>Løbende vedligeholdelse i alt</b>	<b>380.092</b>	<b>750.000</b>	<b>197.394</b>

## Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 kr.	Realiseret 2014 kr.
<b>5. Vedligeholdelse (fortsat)</b>			
<b>Større enkeltarbejder:</b>			
Kloak- & gårdrenovering	0	0	1.321.298
Nye varmemålere	91.634	100.000	0
Ny vaskemaskine, belysning samt vaskekar, vaskeri	80.341	70.000	0
<b>Større enkeltarbejder i alt</b>	<b>171.975</b>	<b>170.000</b>	<b>1.321.298</b>
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>552.067</b>	<b>920.000</b>	<b>1.518.692</b>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Administration, ordinært	102.875	105.000	126.855
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.000	18.000	17.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest tidl. år	3.000	0	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	18.500	23.000	22.200
Advokathonorar	0	0	6.250
Varmeregnskabsshonorar	34.626	38.000	36.978
Rådgiver honorar	16.244	0	139.097
Møder og beboerarrangementer	11.464	9.000	13.974
Gebyrer, PBS, bank, Dataløn mv.	8.229	7.000	10.053
Kontorhold og porto	10.365	9.000	15.244
Repræsentation, gaver og blomster	801	0	800
Elevator, lovpligtigt eftersyn mv.	31.181	50.000	53.883
Elevatortelefon	10.142	0	7.467
Diverse	0	0	10.446
	<b>276.427</b>	<b>259.000</b>	<b>460.247</b>
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Kabel-tv, YouSee grundpakke	127.403	129.000	118.360
	<b>127.403</b>	<b>129.000</b>	<b>118.360</b>
<b>8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, pengeinstitutter	67	0	1.573
	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>1.573</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Forsikringssager, igangværende	12.086	35.142
	<b>12.086</b>	<b>35.142</b>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	7.978	7.978
Danske Bank, konto 3001 10850835 (driftskonto)	583.404	299.464
	<b>591.382</b>	<b>307.442</b>
<b>11. Egenkapital</b>		
<b>Overført resultat mv.</b>		
Saldo primo	0	0
Overført restandel af årets resultat	411.326	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>411.326</b>	<b>0</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse</b>		
Saldo primo	198.849	385.556
Reserveret til vedligeholdelse i året	0	198.849
Årets forbrug	(170.000)	(385.556)
<b>Saldo ultimo</b>	<b>28.849</b>	<b>198.849</b>
<b>Egenkapital i alt 31.12</b>	<b>440.175</b>	<b>198.849</b>
<b>12. Varmeregnskab, igangværende (01.09-31.08)</b>		
Indbetalt aconto (01.09-31.12)	201.773	203.248
Afholdte omkostninger (01.09-31.12)	(123.287)	(230.119)
	<b>78.486</b>	<b>(26.871)</b>
<b>13. Anden gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.000	17.000
Leverandører mv.	16.792	1.938
Varmeudgift, afsat	0	84.420
Skyldig lønsumsafgift	8.075	0
A-skat, AM-bidrag og ATP	8.133	23.949
Skyldige feriepenge	796	0
Feriepengeforpligtelse	21.665	45.315
	<b>84.461</b>	<b>172.622</b>

## Noter til årsregnskabet

### 14. Hæftelsesforhold

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifterne m.v. har 73 (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 fællesudgifter m.v. er foreningens gældende vedtægter tinglyst med pantstiftende sikkerhed på 52 t.kr. pr. lejlighed.

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