

**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 131-135-137
Stockflethsvej 39
2000 Frederiksberg

Bestyrelse

Christian Sams
Bettina Nielsen
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
Stockholmegade 45
2100 København Ø
Tlf. 33 110 220

Årsregnskabet 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 19. april 2018

Bestyrelse

Christian Sams

Bettina Nielsen

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 19. april 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>
	Omkostninger			
	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	238.873	176.000	184.116
	Kabel-TV	144.146	143.000	135.770
7	Vedligeholdelse	696.825	650.000	457.845
	Renovering af elevatorer	0	281.250	0
	Skitseprojektering af vedligeholdelsesrapporten	0	350.000	0
		<u>1.950.072</u>	<u>2.391.250</u>	<u>1.490.465</u>
	Resultat før finansielle poster	124.242	-327.250	528.196
	Finansielle udgifter	-2.561	0	0
	Årets resultat	<u>121.681</u>	<u>-327.250</u>	<u>528.196</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserveret til vedligeholdelse	631.250	0	0
	Anvendt af vedligeholdelse	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-509.569	-327.250	528.196
	Disponeret i alt	<u>121.681</u>	<u>-327.250</u>	<u>528.196</u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Omsætningsaktiver		
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>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.181.648</u>	<u>1.020.704</u>
	Aktiver i alt	<u>1.181.648</u>	<u>1.020.704</u>

Balance pr. 31. december 2017

Passiver	2017	2016
Egenkapital		
10 Mellemregning med ejere	18.627	528.196
11 Reserveret til vedligeholdelse	880.871	249.621
	<u>899.498</u>	<u>777.817</u>
Egenkapital i alt	<u>899.498</u>	<u>777.817</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Deposita	0	535
12 Varmeregnskab	99.429	146.697
13 Anden gæld	182.721	95.655
	<u>282.150</u>	<u>242.887</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>282.150</u>	<u>242.887</u>
Passiver i alt	<u>1.181.648</u>	<u>1.020.704</u>
14 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2017	2017	2016
1.	Andre indtægter			
	Ekstraordinære opkrævninger	0	0	2.900
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.900</u>
2.	Vaskeri			
	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
		<u>30.517</u>	<u>20.000</u>	<u>28.574</u>
	Vandforbruget der vedrører vaskeriet, indgår i det samlede vandforbrug.			
3.	Forsikringer og abonnemeter			
	Ejendomsforsikring	138.533	120.000	107.406
	Arbejdsskadeforsikring	2.046	0	2.691
	Glasforsikring	3.911	0	3.850
	Sygedagpengeforsikring	725	0	1.978
		<u>145.215</u>	<u>120.000</u>	<u>115.925</u>
4.	Anden renholdelse			
	Trappevask	92.750	144.000	0
	Hovedrengøring	45.500		0
	Afhentning af storskrald	0		1.808
	Fortov og graffiti afrensning	972		2.331
	Vinduespolering og måtter	5.350		17.938
	Diverse renholdelse	732		854
		<u>145.304</u>	<u>144.000</u>	<u>22.931</u>
5.	Personaleomkostninger			
	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
		<u>237.932</u>	<u>180.000</u>	<u>244.010</u>

Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret		
	2017	budget 2017	2016
6. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	4.339	4.000	3.355
Kontorhold, porto og gebyrer	13.159	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	1.875	0	6.250
Varmeregnskabshonorar 2015/2016 + 2016/2017	60.024	28.000	-5.220
Ejendommens andel af varmeforbrug	0	0	1.321
Elevatortelefon	11.558	0	8.438
Udgiftsført kassebeholdning	0	0	7.978
Diverse oprydning konti	0	0	4.874
	<u>238.873</u>	<u>176.000</u>	<u>184.116</u>
7. Vedligeholdelse			
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	24.750		204.076
Låseservice	0		6.225
Elevator	48.989		60.701
Dørtelefon	0		568
Fælles gårdanlæg	35.519		16.858
Etablering af containerplads	160.680		0
Lovpligtigt elevatoreftersyn	32.190		36.824
Drift af maskiner, værktøj mv.	0		4.513
Småanskaffelser	8.430		16.374
Tilstandsrapport	50.000		0
Besigtigelse af revnedannelse i væg	2.000		0
Rådgiverhonorar, altanundersøgelse	44.516	50.000	0
Vedligeholdelse jf. budget		<u>600.000</u>	
	<u>696.825</u>	<u>650.000</u>	<u>457.845</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8. Tilgodehavender		
Restancer	6.477	4.487
Igangværende forsikringssager	9.555	9.555
Udlæg for ejer	0	1.593
	<u>16.032</u>	<u>15.635</u>
9. Likvide beholdninger		
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>
10. Mellemregning med ejere		
Saldo primo	528.196	0
Overført restandel af årets resultat	-509.569	528.196
	<u>18.627</u>	<u>528.196</u>
11. Reserveret til vedligeholdelse		
Saldo primo	249.621	249.621
Reserveret til skitseprojektering	350.000	0
Reserveret til reovering elevatorer	281.250	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>880.871</u>	<u>249.621</u>
12. Varmeregnskab		
Varme 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>
13. Anden gæld		
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>31.050</u>	<u>34.875</u>
	<u>182.721</u>	<u>95.655</u>

14. Eventualposter Hæftelsesforhold

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.