

Ejerforeningen Grønnehavegaard

Årsrapport for 2019

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabet's godkendelse	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2019	6
Balance pr. 31. december 2019	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

Jan Hoby Warner
Connie Leth
Nina Leppänen
Michael Jensen
Christian Sabroe-Hansen

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
Tlf. nr. 33 22 99 41

Revisor

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

Årsregnskabets godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 24. marts 2020

Bestyrelse

Jan Hoby Warner

Connie Leth

Nina Leppänen

Michael Jensen

Christian Sabroe-Hansen

Administrator

Boligexperten A/S

Den uafhængige revisors erklæring

Til medlemmerne i Ejerforeningen Grønnehavegaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Grønnehavegaard for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerforeningen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabskik for ejerforeninger.

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 ejerforeninger. 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

Ejerforeningen Grønnehavegaard har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. 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 ejerforeninger 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 24. marts 2020

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 2019

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2019	budget 2019	2018
	Ejerforeningsbidrag	1.941.819	1.942.000	1.885.260
	Lejeindtægter	80.500	75.000	87.675
1	Andre indtægter	1.800	0	5.445
2	Vaskeri	24.500	30.000	10.091
		<u>2.048.619</u>	<u>2.047.000</u>	<u>1.988.471</u>
	Omkostninger			
	Elforbrug	78.021	45.000	34.511
	Vandforbrug	178.844	200.000	192.360
	Renovation	113.192	150.000	145.013
3	Forsikringer og abonnementer	141.392	155.000	147.233
4	Anden renholdelse	105.321	125.000	96.139
5	Personaleomkostninger	216.710	245.000	163.908
6	Foreningsomkostninger og administration	263.693	221.000	229.150
7	Vedligeholdelse og genopretning	221.330	600.000	870.822
		<u>1.318.503</u>	<u>1.741.000</u>	<u>1.879.136</u>
	Resultat før finansielle poster	730.116	306.000	109.335
	Finansielle udgifter	<u>-5.270</u>	<u>0</u>	<u>-4.206</u>
	Årets resultat	<u>724.846</u>	<u>306.000</u>	<u>105.129</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0
	Anvendt af reservation	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	<u>724.846</u>	<u>306.000</u>	<u>105.129</u>
	Disponeret i alt	<u>724.846</u>	<u>306.000</u>	<u>105.129</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	2019	2018
	Omsætningsaktiver		
8	Tilgodehavender	154.767	187.291
	Tilgodehavende hos ejere, renoveringsprojekt	7.942.473	465.216
11	Antenneregnskab	1.403	1.203
12	Varmeregnskab	0	202.068
	Forudbetalte omkostninger	134.991	2.126
		<u>8.233.634</u>	<u>857.904</u>
9	Likvide beholdninger	<u>1.174.633</u>	<u>484.302</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.408.267</u>	<u>1.342.206</u>
	Aktiver i alt	<u>9.408.267</u>	<u>1.342.206</u>

Balance pr. 31. december 2019

Passiver	2019	2018
Egenkapital		
10 Mellemregning med ejere	1.729.473	1.004.627
	<u>1.729.473</u>	<u>1.004.627</u>
Egenkapital i alt	<u>1.729.473</u>	<u>1.004.627</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
Feriepengeforpligtelse, indefrosset	16.536	0
	<u>16.536</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Byggelån Nykredit	6.196.118	0
12 Varmeregnskab	75.169	0
13 Anden gæld	1.390.971	337.579
	<u>7.662.258</u>	<u>337.579</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.662.258</u>	<u>337.579</u>
Passiver i alt	<u>9.408.267</u>	<u>1.342.206</u>
14 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2019	2019	2018
1.	Andre indtægter			
	Indtægtsført ved fraflyttere	0	0	3.445
	Solgt maskine	0	0	2.000
	Øvrige indtægter	1.800	0	0
		<u>1.800</u>	<u>0</u>	<u>5.445</u>
2.	Vaskeri			
	Indbetalt	62.125		50.293
	Elektricitet	0		-3.500
	Gasforbrug	-7.127		-12.738
	Vaskepulver, kort, bredbånd mm.	-15.853		-13.669
	Vedligeholdelse	-14.645		-10.295
		<u>24.500</u>	<u>30.000</u>	<u>10.091</u>
	Vandforbruget, der vedrører vaskeriet, indgår i det samlede vandforbrug.			
3.	Forsikringer og abonnemeter			
	Ejendomsforsikring	139.192	150.000	144.291
	Arbejdsskadeforsikring	2.200	5.000	2.171
	Ulykkesforsikring	0	0	771
		<u>141.392</u>	<u>155.000</u>	<u>147.233</u>
4.	Anden renholdelse			
	Trappevask	101.569	125.000	96.059
	Skadedyrsbekæmpelse	2.533		0
	Fortov og graffiti afrensning	1.009		0
	Diverse renholdelse	210		80
		<u>105.321</u>	<u>125.000</u>	<u>96.139</u>
5.	Personaleomkostninger			
	Løn, varmemester	198.810	245.000	160.191
	Sociale forpligtelser	1.162		1.635
	Feriepengeregulering	5.581		-7.672
	Lønsumsafgift	11.157		9.754
		<u>216.710</u>	<u>245.000</u>	<u>163.908</u>

Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret		
		budget	
	2019	2019	2018
6. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	5.336	15.000	14.267
Kontorhold, porto og gebyrer	16.099	15.000	21.989
Gaver	1.248	0	594
Hjemmeside og bestyrelsesweb	0	0	400
Bestyrelsesgodtgørelser	19.250	25.000	22.450
Revision og regnskab	21.600	23.000	21.100
Administrationshonorar	95.000	95.000	104.675
Anden assistance, administrator	4.189	3.000	2.350
Advokathonorar	73.325	0	0
Varmeregnskabshonorar	18.225	35.000	30.128
Elevatortelefon	8.730	10.000	11.197
Tab på fraflyttere	691	0	0
	<u>263.693</u>	<u>221.000</u>	<u>229.150</u>
7. Vedligeholdelse og genopretning			
Maler	0		16.844
VVS-sanitet, vandrør mv.	43.255		39.352
VVS-Varmeinstallationer	40.717		28.317
Elektriker	7.430		34.259
Kloak	4.478		0
Div. rep. døre, sikkerhedsskinner, dørlukker mv.	0		64.492
Elevatoreftersyn, reparationer mv.	54.190		131.465
Tømrer og snedker	29.373		0
Låsesmed	13.964		0
Småanskaffelser	5.461		22.271
Klimarenovering af kældervæg	0		121.874
Forsikrings sag 2016	0		9.555
Selvrisiko forsikring, reparation af loft	17.462		0
5. års gennemgang og syn, arkitekt samt DEAS	0		47.263
Renovering af elevatorer	0		248.750
Altanrenovering mm.	0		106.380
Forlig inkassosag, Peter Kanstrup	5.000		0
Vedligeholdelse jf. budget		600.000	
	<u>221.330</u>	<u>600.000</u>	<u>870.822</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
8. Tilgodehavender		
Restancer	1.698	34.016
Igangværende forsikringssager	2.000	0
DEAS A/S	150.000	150.000
Udlæg for ejer	<u>1.069</u>	<u>3.275</u>
	<u>154.767</u>	<u>187.291</u>
9. Likvide beholdninger		
Danske Bank, konto 3001 10850835	1.174.436	479.997
Danske Bank, varmemesterkonto	<u>197</u>	<u>4.305</u>
	<u>1.174.633</u>	<u>484.302</u>
10. Mellemregning med ejere		
Saldo primo	1.004.627	18.627
Overført restandel af årets resultat	<u>724.846</u>	<u>986.000</u>
	<u>1.729.473</u>	<u>1.004.627</u>
11. Antenneregnskab		
Indbetalt aconto	-158.633	151.046
Betalte udgifter	<u>157.230</u>	<u>-152.249</u>
	<u>-1.403</u>	<u>-1.203</u>
12. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	209.492	191.024
Køb af varme	-134.323	-384.559
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	<u>0</u>	<u>-8.533</u>
	<u>75.169</u>	<u>-202.068</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
13. Anden gæld		
Grant Thornton	21.600	21.100
Forudbetalt ejerforeningsbidrag	5.617	6.972
Frederiksberg Forsyning	0	260.626
Ørsted	38.529	0
Skyldig lønsumsafgift	2.867	1.558
Skyldig A-skat, ATP, AM-bidrag og feriepenge	5.079	6.620
Feriepengeforpligtelse	8.268	19.223
Byggesag 1-2	1.281.139	0
Kreditorer	<u>27.872</u>	<u>21.480</u>
	<u>1.390.971</u>	<u>337.579</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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Hoby Warner

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-897843292843

IP: 93.166.xxx.xxx

2020-03-25 12:27:44Z

NEM ID 

Connie Leth

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-061379917578

IP: 94.145.xxx.xxx

2020-03-25 17:45:35Z

NEM ID 

Christian Sabroe-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-869468454773

IP: 77.221.xxx.xxx

2020-03-26 09:22:27Z

NEM ID 

Johnny C. Rieck

Administrator

Serienummer: CVR:21397245-RID:60849796

IP: 85.129.xxx.xxx

2020-03-26 10:27:47Z

NEM ID 

Michael Przeklasa Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-799023412635

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-03-26 15:31:40Z

NEM ID 


Nina Pauliina Leppänen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-642372863537

IP: 95.175.xxx.xxx

2020-04-10 14:31:53Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2020-04-11 08:47:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DVCSA-1TEEI-GHU20-LE005-OCAEO-5YEMG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>