

Ejerforeningen Grønnehavegaard

Årsrapport for 2020

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

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2020	6
Balance pr. 31. december 2020	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

Nina Leppänen
Michael Jensen
Christian Sabroe-Hansen
Sture Brøgger Andersen
Anders Reinholdt

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 2020 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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 31. marts 2021

Bestyrelse

Nina Leppänen
Formand

Michael Jensen

Christian Sabroe-Hansen

Sture Brøgger Andesen

Anders Reinholdt

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerforeningen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. 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 31. marts 2021

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 2020

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2020	budget 2020	2019
	Ejerforeningsbidrag	1.800.065	1.800.000	1.941.819
	Lejeindtægter	80.500	80.000	80.500
	Andre indtægter	0	0	1.800
1	Vaskeri	-29.669	30.000	24.500
		<u>1.850.896</u>	<u>1.910.000</u>	<u>2.048.619</u>
	Omkostninger			
	Elforbrug	74.122	75.000	78.021
	Vandforbrug	225.042	200.000	178.844
	Renovation	130.077	130.000	113.192
2	Forsikringer og abonnementer	127.801	155.000	141.392
3	Anden renholdelse	125.615	125.000	105.321
4	Personaleomkostninger	199.522	245.000	216.710
5	Foreningsomkostninger og administration	206.614	234.000	263.693
6	Vedligeholdelse og genopretning	923.442	600.000	221.330
		<u>2.012.235</u>	<u>1.764.000</u>	<u>1.318.503</u>
	Resultat før finansielle poster	-161.339	146.000	730.116
	Finansielle udgifter	-10.254	0	-5.270
	Årets resultat	<u>-171.593</u>	<u>146.000</u>	<u>724.846</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-171.593	146.000	724.846
	Disponeret i alt	<u>-171.593</u>	<u>146.000</u>	<u>724.846</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	Aktiver	2020	2019
	Finansielle anlægsaktiver		
	Fælleslån med ejere:		
	Renoveringsprojekt VVS, altaner mv.	15.241.837	7.942.473
	Kloak, gårdrenovering og cykelstativer	3.134.587	0
		<u>18.376.424</u>	<u>7.942.473</u>
	Omsætningsaktiver		
7	Tilgodehavender	14.666	154.767
10	Antenneregnskab	1.411	1.403
	Forudbetalte omkostninger	133.084	134.991
		<u>149.161</u>	<u>291.161</u>
8	Likvide beholdninger	<u>1.986.339</u>	<u>1.174.633</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.135.500</u>	<u>1.465.794</u>
	Aktiver i alt	<u>20.511.924</u>	<u>9.408.267</u>

Balance pr. 31. december 2020

Passiver	2020	2019
Egenkapital		
9 Mellemregning med ejere	1.557.880	1.729.473
	<u>1.557.880</u>	<u>1.729.473</u>
Egenkapital i alt	<u>1.557.880</u>	<u>1.729.473</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
Feriepengeforpligtelse, indefrosset	23.311	8.268
	<u>23.311</u>	<u>8.268</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Byggelån Nykredit 8117 4838569	18.537.610	6.196.118
11 Varmeregnskab	77.163	75.169
12 Anden gæld	315.960	1.399.239
	<u>18.930.733</u>	<u>7.670.526</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>18.930.733</u>	<u>7.670.526</u>
Passiver i alt	<u>20.511.924</u>	<u>9.408.267</u>
13 Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2020	2020	2019
1.	Vaskeri			
	Indbetalt	60.639		62.125
	Gasforbrug	-3.694		-7.127
	Vaskepulver, kort, bredbånd mm.	-29.740		-15.853
	Montering af ny vaskemaskine	-51.612		0
	Vedligeholdelse	-5.262		-14.645
		<u>-29.669</u>	<u>30.000</u>	<u>24.500</u>
Vandforbruget, der vedrører vaskeriet, indgår i det samlede vandforbrug.				
2.	Forsikringer og abonnemeter			
	Ejendomsforsikring	125.601		139.192
	Arbejdsskadeforsikring	2.200		2.200
		<u>127.801</u>	<u>155.000</u>	<u>141.392</u>
3.	Anden renholdelse			
	Trappevask	116.249	125.000	101.569
	Skadedyrsbekæmpelse	5.528		2.533
	Fortov og graffiti afrensning	0		1.009
	Vinduespolering	1.750		0
	Storskrald	2.088		210
		<u>125.615</u>	<u>125.000</u>	<u>105.321</u>
4.	Personaleomkostninger			
	Løn, varmemester	180.900		198.810
	Sociale forpligtelser	1.126		1.162
	Feriepengeregulering	6.029		5.581
	Lønsumsafgift	11.467		11.157
		<u>199.522</u>	<u>245.000</u>	<u>216.710</u>

Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret		
		budget	
	2020	2020	2019
5. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	5.644	15.000	5.336
Kontorhold, porto og gebyrer	13.647	15.000	16.099
Gaver	1.467	0	1.248
Bestyrelsesgodtgørelser	19.250	25.000	19.250
Revision og regnskab	22.125	23.000	21.600
Administrationshonorar	97.375	98.000	95.000
Anden assistance, administrator	6.250	3.000	4.189
Advokathonorar	12.505	0	73.325
Varmeregnskabshonorar	19.027	45.000	18.225
Elevatortelefon	9.324	10.000	8.730
Tab på fraflyttere	0	0	691
	<u>206.614</u>	<u>234.000</u>	<u>263.693</u>
6. Vedligeholdelse og genopretning			
Afskrevet tidligere års byggesag	465.216		0
Udgravning af asfalt / fjord / brokker	20.625		0
Blikkenslager	15.941		43.255
VVS-varmeinstallationer	24.581		40.717
Elektriker	26.901		7.430
Kloak	1.313		4.478
Murer	15.625		0
Elevatoreftersyn, reparationer mv.	76.818		54.190
Elevator afskærmning af roterende dele	212.625		0
Tømrer og snedker	3.729		29.373
Låsesmed	26.290		13.964
Småanskaffelser	12.464		5.461
Glarmester	391		0
Selvrisiko forsikring, reparation af loft	0		17.462
Gård og have	20.923		0
Forlig inkassosag, Peter Kanstrup	0		5.000
Vedligeholdelse jf. budget		600.000	
	<u>923.442</u>	<u>600.000</u>	<u>221.330</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
7. Tilgodehavender		
Restancer	6.048	1.698
Igangværende forsikringssager	2.000	2.000
Mellemregning Boligexperten	415	0
DEAS A/S	0	150.000
Udlæg for ejer	6.203	1.069
	<u>14.666</u>	<u>154.767</u>
8. Likvide beholdninger		
Danske Bank, konto 3001 10850835	1.980.705	1.174.436
Danske Bank, varmemesterkonto	5.634	197
	<u>1.986.339</u>	<u>1.174.633</u>
9. Mellemregning med ejere		
Saldo primo	1.729.473	1.004.627
Overført restandel af årets resultat	-171.593	724.846
	<u>1.557.880</u>	<u>1.729.473</u>
10. Antenneregnskab		
Primo	1.403	0
Indbetalt aconto	-146.158	-158.633
Betalte udgifter	146.166	160.036
	<u>1.411</u>	<u>1.403</u>
11. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	218.008	209.492
Køb af varme	-123.845	-134.323
Energimærkning	-17.000	0
	<u>77.163</u>	<u>75.169</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
12. Anden gæld		
Grant Thornton	22.125	21.600
Forudbetalt ejerforeningsbidrag	6.151	5.617
Ørsted	10.780	38.529
Skyldig lønsumsafgift	2.867	2.867
Skyldig A-skat, ATP og AM-bidrag	25.579	5.079
Feriepengeforpligtelse	7.522	16.536
Byggesag 1-2	222.250	1.281.139
Kreditorer	<u>18.686</u>	<u>27.872</u>
	<u>315.960</u>	<u>1.399.239</u>

13. 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.”

Anders Reinholdt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-703341228324

IP: 139.112.xxx.xxx

2021-05-04 16:08:44Z

NEM ID 

Michael Przeklasa Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-799023412635

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-05-04 16:33:58Z

NEM ID 

Christian Sabroe-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-869468454773

IP: 80.210.xxx.xxx

2021-05-05 08:04:11Z

NEM ID 

Johnny C. Rieck

Administrator

Serienummer: CVR:21397245-RID:60849796

IP: 85.129.xxx.xxx

2021-05-07 08:13:52Z

NEM ID 

Nina Pauliina Leppänen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-642372863537

IP: 95.175.xxx.xxx

2021-05-07 19:57:58Z

NEM ID 

Sture Brøgger Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-657738416910

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-05-12 11:35:22Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-05-12 12:09:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z4WUE-UJM8H-ZYUSM-4QNGI-7V4HF-88055

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>