

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Ejerforeningen Grønnehavegaard

Årsrapport for 2018

Penneo dokumentnøgle: TZLBA-MBA3V-D6J7F-1XKSZ-Y8H83-OVYD8

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 8/4 2019**



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2018	6
Balance pr. 31. december 2018	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
Connie Leth
Nina Leppänen
Jan Hoby Warner

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 2018 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 20. marts 2019

Bestyrelse

Christian Sams

Bettina Nielsen

Connie Leth

Nina Leppänen

Jan Hoby Warner

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 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerforeningen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik 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 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. 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 20. marts 2019

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 2018

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2018	2018	2017
	Ejerforeningsbidrag	1.885.260	2.039.400	1.975.112
	Lejeindtægter	87.675	70.000	68.685
1	Andre indtægter	5.445	0	0
2	Vaskeri	10.091	30.000	30.517
		<u>1.988.471</u>	<u>2.139.400</u>	<u>2.074.314</u>
	Omkostninger			
	Elforbrug	34.511	45.000	39.283
	Vandforbrug	192.360	166.400	166.279
	Renovation	145.013	145.000	136.215
3	Forsikringer og abonnementer	147.233	148.000	145.215
4	Anden renholdelse	96.139	125.000	145.304
5	Personaleomkostninger	163.908	245.000	237.932
6	Foreningsomkostninger og administration	229.150	200.000	238.873
	Kabel-TV	0	154.140	144.146
7	Vedligeholdelse og genopretning	870.822	1.000.000	696.825
		<u>1.879.136</u>	<u>2.228.540</u>	<u>1.950.072</u>
	Resultat før finansielle poster	109.335	-89.140	124.242
	Finansielle udgifter	-4.206	0	-2.561
	Årets resultat	<u>105.129</u>	<u>-89.140</u>	<u>121.681</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserveret til vedligeholdelse	0	0	631.250
	Anvendt af reservation	-880.871	0	0
	Overført restandel af årets resultat	986.000	-89.140	-509.569
	Disponeret i alt	<u>105.129</u>	<u>-89.140</u>	<u>121.681</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Aktiver	2018	2017
	Omsætningsaktiver		
8	Tilgodehavender	187.291	16.032
	Tilgodehavende hos ejere, renoveringsprojekt	465.216	0
12	Antenneregnskab	1.203	0
13	Varmeregnskab	202.068	0
	Forudbetalte omkostninger	2.126	2.945
		<u>857.904</u>	<u>18.977</u>
9	Likvide beholdninger	<u>484.302</u>	<u>1.162.671</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.342.206</u>	<u>1.181.648</u>
	Aktiver i alt	<u>1.342.206</u>	<u>1.181.648</u>

Balance pr. 31. december 2018

Passiver		2018	2017
Egenkapital			
10	Mellemregning med ejere	1.004.627	18.627
11	Reserveret til vedligeholdelse	0	880.871
		<u>1.004.627</u>	<u>899.498</u>
Egenkapital i alt		<u>1.004.627</u>	<u>899.498</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
13	Varmeregnskab	0	99.429
14	Anden gæld	<u>337.579</u>	<u>182.721</u>
		<u>337.579</u>	<u>282.150</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>337.579</u>	<u>282.150</u>
Passiver i alt		<u>1.342.206</u>	<u>1.181.648</u>
15	Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret budget	
	2018	2018	2017
1. Andre indtægter			
Indtægtsført ved fraflyttere	3.445	0	0
Solgt maskine	2.000	0	0
	<u>5.445</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Vaskeri			
Indbetalt	50.293		46.440
Elektricitet	-3.500		-3.500
Gasforbrug	-12.738		-4.571
Vaskepulver, kort, bredbånd mm.	-13.669		-4.867
Vedligeholdelse	-10.295		-2.985
	<u>10.091</u>	<u>30.000</u>	<u>30.517</u>
Vandforbruget, der vedrører vaskeriet, indgår i det samlede vandforbrug.			
3. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	144.291	140.000	138.533
Arbejdsskadeforsikring	2.171	2.500	2.046
Ulykkesforsikring	771	0	0
Glasforsikring	0	4.500	3.911
Sygedagpengeforsikring	0	1.000	725
	<u>147.233</u>	<u>148.000</u>	<u>145.215</u>
4. Anden renholdelse			
Trappevask	96.059	125.000	92.750
Hovedrengøring	0		45.500
Fortov og graffiti afrensning	0		972
Vinduespolering og måtter	0		5.350
Diverse renholdelse	80		732
	<u>96.139</u>	<u>125.000</u>	<u>145.304</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret budget	
	2018	2018	2017
5. Personaleomkostninger			
Løn, varmemester	160.191	245.000	216.012
Sociale forpligtelser	1.635		870
Feriepengeregulering	-7.672		5.721
Lønsumsafgift	9.754		12.086
Personaleomkostninger	0		3.243
	<u>163.908</u>	<u>245.000</u>	<u>237.932</u>
6. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	14.267	3.000	4.339
Kontorhold, porto og gebyrer	21.989	8.100	13.159
Gaver	594	0	1.725
Hjemmeside og bestyrelsesweb	400	2.300	2.250
Bestyrelsesgodtgørelser	22.450	18.500	18.500
Revision og regnskab	21.100	21.100	20.500
Administrationshonorar	104.675	105.000	104.943
Databehandlersaftale, DEAS	2.350	0	1.875
Varmeregnskabshonorar	30.128	30.000	60.024
Elevatortelefon	11.197	12.000	11.558
	<u>229.150</u>	<u>200.000</u>	<u>238.873</u>
7. Vedligeholdelse og genopretning			
Maler	16.844		100.619
VVS-sanitet, vandrør mv.	39.352		119.422
VVS-Varmeinstallationer	28.317		0
Elektriker	34.259		69.710
Kloak	0		24.750
Div. rep. døre, sikkerhedsskinner, dørlukker mv.	64.492		0
Elevatoreftersyn, reparationer mv.	131.465		81.179
Fælles gårdanlæg	0		35.519
Etablering af containerplads	0		160.680
Småanskaffelser	22.271		8.430
Tilstandsrapport	0		50.000
Besigtigelse af revnedannelse i væg	0		2.000
Overføres til næste side	<u>337.000</u>		<u>652.309</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret	
		budget	
	2018	2018	2017
7. Vedligeholdelse og genopretning			
Overført fra forrige side	337.000		652.309
Klimarenovering af kældervæg	121.874		0
Forsikringssag 2016	9.555		0
5. års gennemgang og syn, arkitekt samt DEAS	47.263		0
Renovering af elevatorer	248.750		0
Altanrenovering mm.	106.380	400.000	44.516
Vedligeholdelse jf. budget		600.000	
	<u>870.822</u>	<u>1.000.000</u>	<u>696.825</u>
		2018	2017
8. Tilgodehavender			
Restancer		34.016	6.477
Igangværende forsikringssager		0	9.555
DEAS A/S		150.000	0
Udlæg for ejer		3.275	0
		<u>187.291</u>	<u>16.032</u>
9. Likvide beholdninger			
Danske Bank, konto 3001 10850835		479.997	1.157.677
Danske Bank, varmemesterkonto		4.305	4.994
		<u>484.302</u>	<u>1.162.671</u>
10. Mellemregning med ejere			
Saldo primo		18.627	528.196
Overført restandel af årets resultat		986.000	-509.569
		<u>1.004.627</u>	<u>18.627</u>
11. Reserveret til vedligeholdelse			
Reserveret til vedligeholdelse		0	249.621
Reserveret til skitseprojektering		0	350.000
Reserveret til renovering elevatorer		0	281.250
		<u>0</u>	<u>880.871</u>

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
12. Antenneregnskab		
Indbetalt aconto	151.046	0
Betalte udgifter	-152.249	0
	<u>-1.203</u>	<u>0</u>
13. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	191.024	201.438
Køb af varme	-384.559	-143.928
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-8.533	41.919
	<u>-202.068</u>	<u>99.429</u>
14. Anden gæld		
Grant Thornton	21.100	20.500
Mellemregning med DEAS A/S	0	71.255
Forudbetalt ejerforeningsbidrag	6.972	6.476
Frederiksberg Forsyning	260.626	0
Skyldig lønsumsafgift	1.558	3.463
Skyldig A-skat, ATP, AM-bidrag og feriepenge	6.620	23.082
Feriepengeforpligtelse	19.223	26.895
Kreditorer	<u>21.480</u>	<u>31.050</u>
	<u>337.579</u>	<u>182.721</u>
15. 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Johnny C. Rieck

Administrator

Serienummer: CVR:21397245-RID:60849796

IP: 85.129.xxx.xxx

2019-03-20 13:19:38Z

NEM ID 

Bettina Sandal Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-870266816767

IP: 87.60.xxx.xxx

2019-03-20 20:51:07Z

NEM ID 

Christian Torstensen Sams

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-864536774524

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-03-23 17:16:37Z

NEM ID 

Jan Hoby Warner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-897843292843

IP: 93.166.xxx.xxx

2019-03-25 06:23:41Z

NEM ID 

Connie Leth

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-061379917578

IP: 94.145.xxx.xxx

2019-03-25 21:10:45Z

NEM ID 

Nina Pauliina Leppänen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-642372863537

IP: 95.175.xxx.xxx

2019-03-26 21:42:52Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2019-03-26 22:52:26Z

NEM ID 

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>

