

Ejerforeningen Grønnehavegaard

Årsrapport for 2021

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2022**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2021	6
Balance pr. 31. december 2021	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
Morten Engemand
Anders Reinholdt
Ove Nissen

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

Årsregnskabet's godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2021 for Ejersforeningen 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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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 22. marts 2022

Bestyrelse

Nina Leppänen
Formand

Morten Engemand

Anders Reinholdt

Ove Nissen

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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerforeningen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 2021 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. 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 22. marts 2022

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 2021

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2021	budget 2021	2020
	Ejerforeningsbidrag	1.600.058	1.600.000	1.800.065
	Lejeindtægter	83.175	80.000	80.500
	Andre indtægter	4.000	0	0
1	Vaskeri	26.671	60.000	-29.669
		<u>1.713.904</u>	<u>1.740.000</u>	<u>1.850.896</u>
	Omkostninger			
	Elforbrug	52.119	60.000	74.122
	Vandforbrug	334.950	225.000	225.042
	Renovation	145.503	145.500	130.077
2	Forsikringer og abonnementer	132.495	140.000	127.801
3	Anden renholdelse	118.498	125.000	125.615
4	Personaleomkostninger	193.989	225.000	199.522
5	Foreningsomkostninger og administration	221.277	217.000	206.614
6	Vedligeholdelse og genopretning	1.152.981	1.873.050	923.442
		<u>2.351.812</u>	<u>3.010.550</u>	<u>2.012.235</u>
	Resultat før finansielle poster	-637.908	-1.270.550	-161.339
	Finansielle udgifter	-13.489	0	-10.254
	Årets resultat	<u>-651.397</u>	<u>-1.270.550</u>	<u>-171.593</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-651.397	-1.270.550	-171.593
	Disponeret i alt	<u>-651.397</u>	<u>-1.270.550</u>	<u>-171.593</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Aktiver	2021	2020
	Finansielle anlægsaktiver		
	Fælleslån med ejere:		
	Renoveringsprojekt VVS, altaner mv.	9.478.256	15.241.837
	Kloak, gårdrenovering og cykelstativer	0	3.134.587
		<u>9.478.256</u>	<u>18.376.424</u>
	Omsætningsaktiver		
7	Tilgodehavender	7.762	14.666
10	Antenneregnskab	0	1.411
12	Internetregnskab	9.195	0
	Forudbetalte omkostninger	145.210	133.084
		<u>162.167</u>	<u>149.161</u>
8	Likvide beholdninger	<u>1.247.904</u>	<u>1.986.339</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.410.071</u>	<u>2.135.500</u>
	Aktiver i alt	<u>10.888.327</u>	<u>20.511.924</u>

Balance pr. 31. december 2021

Passiver		2021	2020
Egenkapital			
9	Mellemregning med ejere	906.483	1.557.880
		<u>906.483</u>	<u>1.557.880</u>
Egenkapital i alt		<u>906.483</u>	<u>1.557.880</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
	Feriepengeforpligtelse, indefrosset	0	23.311
		<u>0</u>	<u>23.311</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	Fælleslån Nykredit 8117 4838569	9.466.342	18.537.610
10	Antenneregnskab	1.598	0
11	Varmeregnskab	78.613	77.163
13	Anden gæld	435.291	315.960
		<u>9.981.844</u>	<u>18.930.733</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.981.844</u>	<u>18.930.733</u>
Passiver i alt		<u>10.888.327</u>	<u>20.511.924</u>
14	Eventualforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2021	2021	2020
1.	Vaskeri			
	Indbetalt	69.194		60.639
	Gas- og elforbrug	-12.075		-3.694
	Vaskepulver, kort, bredbånd mm.	-23.075		-29.740
	Montering af ny vaskemaskine	0		-51.612
	Vedligeholdelse	-7.373		-5.262
		<u>26.671</u>	<u>60.000</u>	<u>-29.669</u>
Vandforbruget, der vedrører vaskeriet, indgår i det samlede vandforbrug.				
2.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	130.295		125.601
	Arbejdsskadeforsikring	2.200		2.200
		<u>132.495</u>	<u>140.000</u>	<u>127.801</u>
3.	Anden renholdelse			
	Trappevask	109.439	125.000	116.249
	Skadedyrsbekæmpelse	0		5.528
	Fortov og graffiti afrensning	2.750		0
	Snerydning	1.580		0
	Vinduespolering	1.750		1.750
	Storskrald	2.979		2.088
		<u>118.498</u>	<u>125.000</u>	<u>125.615</u>
4.	Personaleomkostninger			
	Løn, varmemester	181.421		180.900
	Sociale forpligtelser	1.681		1.126
	Feriepengeregulering	-580		6.029
	Lønsumsafgift	11.467		11.467
		<u>193.989</u>	<u>225.000</u>	<u>199.522</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2021	2021	2020
5.	Foreningsomkostninger og administration			
	Generalforsamling og møder	8.150	15.000	5.644
	Kontorhold, porto og gebyrer	11.441	15.000	13.647
	Gaver	490	0	1.467
	Bestyrelsesgodtgørelser	16.683	25.000	19.250
	Revision og regnskab	22.615	24.000	22.125
	Administrationshonorar	99.810	100.000	97.375
	Anden assistance, administrator	6.970	3.000	6.250
	Advokathonorar	24.797	0	12.505
	Varmeregnskabshonorar	19.787	25.000	19.027
	Elevatortelefon	10.309	10.000	9.324
	Tab på fraflyttere	225	0	0
		<u>221.277</u>	<u>217.000</u>	<u>206.614</u>
6.	Vedligeholdelse og genopretning			
	Afskrevet tidligere års byggesag	0		465.216
	Udgravning af asfalt / fjord / brokker	0		20.625
	Blikkenslager	4.974		15.941
	VVS-varmeinstallationer	19.022		24.581
	Elektriker	65.121		26.901
	Renovering af kloak og belægninger	124.435		1.313
	Murer	0		15.625
	Elevatoreftersyn, reparationer mv.	44.385		76.818
	Elevator afskærmning af roterende dele	0		212.625
	Tømrer og snedker	51.938		3.729
	Låsesmed	10.763		26.290
	Småanskaffelser	18.025		12.464
	Glarmester	0		391
	Gård og have	26.403		20.923
	Tilstandsrapport	23.500		0
	Teknisk rådgivning	58.750		0
	Istandsættelse af trapper	705.665	1.273.050	0
	Vedligeholdelse jf. budget		<u>600.000</u>	
		<u>1.152.981</u>	<u>1.873.050</u>	<u>923.442</u>

Noter til årsregnskabet

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
7.	Tilgodehavender		
	Restancer	6.048	6.048
	Igangværende forsikringssager	0	2.000
	Mellemregning Boligexperten	0	415
	Udlæg for ejer	<u>1.714</u>	<u>6.203</u>
		<u>7.762</u>	<u>14.666</u>
8.	Likvide beholdninger		
	Danske Bank, konto 3001 10850835	1.247.202	1.980.705
	Danske Bank, varmemesterkonto	<u>702</u>	<u>5.634</u>
		<u>1.247.904</u>	<u>1.986.339</u>
9.	Mellemregning med ejere		
	Saldo primo	1.557.880	1.729.473
	Overført restandel af årets resultat	<u>-651.397</u>	<u>-171.593</u>
		<u>906.483</u>	<u>1.557.880</u>
10.	Antenneregnskab		
	Primo	1.411	1.403
	Indbetalt aconto	-141.438	-146.158
	Betalte udgifter	<u>138.429</u>	<u>146.166</u>
		<u>-1.598</u>	<u>1.411</u>
11.	Varmeregnskab		
	Varme indbetalt aconto	223.658	218.008
	Køb af varme	-129.745	-123.845
	Energimærkning	<u>-15.300</u>	<u>-17.000</u>
		<u>78.613</u>	<u>77.163</u>
12.	Internetregnskab		
	Etablering af bredbånd	259.431	0
	Udgifter til bredbånd	12.144	0
	Indbetalt aconto	<u>-262.380</u>	<u>0</u>
		<u>9.195</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
13. Anden gæld		
Grant Thornton	22.615	22.125
Forudbetalt ejerforeningsbidrag	16.224	6.151
Ørsted	17.801	10.780
Skyldig lønsumsafgift	2.867	2.867
Skyldig A-skat, ATP og AM-bidrag	6.577	25.579
Feriepengeforpligtelse	7.500	7.522
Byggesag 1-2	0	222.250
Istandsættelse trapper	298.806	0
Kreditorer	62.901	18.686
	<u>435.291</u>	<u>315.960</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.”

Johnny C. Rieck

Administrator

Serienummer: CVR:21397245-RID:60849796

IP: 85.129.xxx.xxx

2022-03-22 12:28:10 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-703341228324

IP: 139.112.xxx.xxx

2022-03-22 13:24:25 UTC

NEM ID 

Ove Nissen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-978476241060

IP: 46.246.xxx.xxx

2022-03-26 12:04:18 UTC

NEM ID 

Nina Pauliina Leppänen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-642372863537

IP: 95.175.xxx.xxx

2022-03-28 05:10:51 UTC

NEM ID 

Morten Glenstrup Engemand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-471935819084

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-03-28 20:11:48 UTC

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-03-28 23:39:50 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CTVK0-WPBVE-G5LOU-S2DTS-YE2VD-P3NEW

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>