

Til medlemmerne af E/F
Godthåbs Have

Den 9. april 2015
5902/JAH/hb

Vedr.: E/F Godthåbs Have – eftersendelse af årsrapport

Med henvisning til indkaldelse af 8. april 2015 til ordinær generalforsamling eftersendes til dagsordenens pkt. 2 og 3:

- Årsrapport 2014 indeholdende budget 2015.

Med venlig hilsen
Qvortrup Administration A/S



v/Jens Anker Hansen
advokat

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Foreningen af Ejerlejlighedsejere i Ejendommen Godthåbs Have

Årsrapport for 2014

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
Den 23. april 2015**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens underskrifter	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	5
Balance pr. 31. december 2014	6
Noter	8
Likviditetsbudget	14

Foreningsoplysninger

- Forening:** Foreningen af ejerlejlighedsejere i Ejendommen Godthåbs Have
Stiftelsesdato: 21. august 1971.
CVR. nr. 15 78 40 83
- Adresse:** Matr. 11 lc: Godthåbsvej 35-41 og Aksel Møllers Have 2-4
Matr. 11 le: Aksel Møllers Have 6-18
Matr. 11 lf: Aksel Møllers Have 20-30
- Lejlighedsoplysninger:** Tinglyste enheder i alt: 387 - heraf til beboelse: 333
Ejendommens samlede fordelingstal udgør 22.140.
Samlet tinglyst areal udgør 24.903 m².
- Forsikring:** Ejendomsforsikringen (incl. selvrisko) omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, angreb af træ- og murødelæggende svampe og insekter, huslejetab, husejer og bestyrelsesansvar samt glas. Endvidere er der tegnet lovpligtig arbejdsskadeforsikring.
- Bestyrelse:** Ole Møller (Formand)
Asta Wendt-Larsen
Bente Schwartz
Anne Marie Bowen
Michael Graae
- Administrator:** Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N.
Tlf. nr. 35 35 43 00
- Revisor:** Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220
www.grantthornton.dk

Årsregnskabets godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende resultatopgørelse giver et retvisende billede af de forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter samt at efterfølgende balance giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2014.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

Frederiksberg, den 8. april 2015

Bestyrelse

Tais Brüiche-Olsen
(Formand)

Michael Graae

Asta Wendt Larsen

Ole Møller

Bente Schwartz

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i ejerforeningen Godthåbshave

Vi har revideret årsregnskabet for ejerforeningen **Godthåbshave** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 8. april 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsmodel A i Årsregnskabsloven tillempet de særlige forhold i ejerforeningen og dets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2014.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2014.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens stiftelse i 1971.

Balance

Aktiver:

Viceværtlejlighed er solgt i 2014.

Garage og kælder er ikke medtaget i regnskabet. Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2013 er 1.770.000.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Driftsmidler	5 år	Eller	20 %
Installationer	5-10 år	Eller	10-20 %

Gæld:

Gæld optages til amortiseret restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2014

Note	Omkostninger	Ikke revideret		
		2014	budget 2014	2013
1	Renovation	544.706	544.000	544.336
	Forsikringer	268.874	258.000	270.198
2	El og vand	948.647	1.094.000	1.129.366
	Elevatordrift, lovpligtigt eftersyn	77.490	85.000	77.746
3	Renholdelse	439.337	475.800	442.959
4	EjendomsPasning	876.643	916.100	922.623
5	Antenneregnskab	42.522	50.000	52.750
6	Administration	481.876	481.000	531.538
	Revision og regnskabsudarbejdelse	37.850	36.900	35.900
	Varmeregnskab	110.731	114.000	109.951
7	Kontingenter og abonnementer	36.367	39.200	38.098
	Garage og kælder, fællesydelse	55.833	55.900	53.433
8	Møder og generalforsamling m.m	44.964	43.500	41.412
9	Øvrige administrationsomkostninger	16.604	40.000	65.424
	Drift vaskeri	11.657	10.000	13.424
10	Reparation og vedligeholdelse	2.461.978	1.753.600	980.948
	Afskrivninger	366.909	367.000	366.909
	Bruttoudgifter i alt	6.822.988	6.364.000	5.677.015
Indtægter				
	Lejeindtægter, P-pladser	-33.600	-35.000	-33.600
	Vaskemønter	-295.919	-310.000	-300.329
	Kælderleje	-14.665	-15.000	-14.665
	Antenneleje	-1.200	-1.200	-1.200
	Diverse indtægter	-2	0	-1.005
11	Gevinst ved salg af viceværtslejlighed	-1.662.838	0	0
12	Renter netto	5.018	24.900	28.448
	Indtægter i alt	-2.003.206	-336.300	-322.351
	Fællesudgifter netto i alt	4.819.782	6.027.700	5.354.664
	Opkrævede fællesudgifter	6.027.761	6.027.700	6.027.761
		6.027.761	6.027.700	6.027.761
	Årets resultat	1.207.979	0	673.097

Balance pr. 31. december 2014

Note	Aktiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Materielle anlægsaktiver		
13	Viceværtslejlighed	0	535.440
14	Driftsmidler	160.651	283.605
15	Installationer	<u>478.306</u>	<u>722.261</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>638.957</u>	<u>1.541.306</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos ejerforeningens medlemmer	2.472	3.282
	Forudbetalte omkostninger	86.863	15.275
16	Andre tilgodehavender	219.897	89.220
17	Likvide midler	<u>2.014.893</u>	<u>59.799</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.324.125</u>	<u>167.576</u>
	Aktiver i alt	<u>2.963.082</u>	<u>1.708.882</u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Passiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Egenkapital		
18	Overført resultat	<u>1.757.791</u>	<u>549.812</u>
		<u>1.757.791</u>	<u>549.812</u>
	Kortfristet gældsforpligtelser		
19	Varmeregnskab	381.650	415.472
	Forudbetaling fællesudgifter	100	935
	Mellemregning med administrator	0	125.188
	Vicevært	2.898	0
20	Anden gæld	<u>820.643</u>	<u>617.475</u>
		<u>1.205.291</u>	<u>1.159.070</u>
	Gæld i alt	<u>1.205.291</u>	<u>1.159.070</u>
	Passiver i alt	<u>2.963.082</u>	<u>1.708.882</u>
21	Sikkerhedsstillelse		

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1.	Renovation			
	Renovation	<u>544.706</u>	<u>0</u>	<u>544.336</u>
		<u>544.706</u>	<u>544.000</u>	<u>544.336</u>
2.	El og vand			
	Elforbrug	332.471		541.097
	Vandforbrug, 18.897 m3 (20.512 m3)	650.426		624.269
	Oprævet vedrørende vaskemaskine	<u>-34.250</u>		<u>-36.000</u>
		<u>948.647</u>	<u>1.094.000</u>	<u>1.129.366</u>
3.	Renholdelse			
	Trappevask	226.029		220.275
	Vinduespudsning	100.549		90.678
	Skorstensfejning	13.698		13.085
	Longopack	43.154		66.133
	Rengøringsartikler, salt	5.920		7.986
	Drift, maskiner	1.122		1.385
	Kørsel med affald	<u>48.865</u>		<u>43.417</u>
		<u>439.337</u>	<u>475.800</u>	<u>442.959</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
4. Ejendomspasning			
Funktionærløn	733.028		690.480
Tantieme	0		15.000
Pension	8.730		38.942
Feriepenge og forpligtelse	0		24.869
Arbejdstøj	3.575		3.600
ATP m.v	10.412		8.767
Lønsumsafgift	52.781		60.773
Arbejdsskadeforsikring	5.689		5.513
Dagpengeforsikring	7.581		6.590
Lønrefusion	-2.478		-8.821
Ejendomsskat	9.289		10.706
Funktionærbolig, leje	6.928		18.786
Funktionærbolig, varme	13.954		8.566
Telefon, elevator	18.838		16.969
Telefon, varmemesterkontor	8.316		4.552
Annoncering personale	0		17.331
	<u>876.643</u>	<u>916.100</u>	<u>922.623</u>
5. Antenneregnskab			
Antennebidrag	0		2.100
Antenneudgifter	42.522		50.650
	<u>42.522</u>	<u>50.000</u>	<u>52.750</u>
6. Administration			
Administration	398.805		395.780
Vederlag bestyrelse	82.500		150.000
Indgået vedr. fraflyttede ejere	571		-14.242
	<u>481.876</u>	<u>481.000</u>	<u>531.538</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
7. Kontingenter og abonnemeter			
Kontrolmanual og rapport	6.334		6.240
Guldager, elektro	23.534		29.263
Kontingenter	1.000		0
Diverse	5.499		2.595
	<u>36.367</u>	<u>39.200</u>	<u>38.098</u>
8. Møder og generalforsamling m.m			
Mødeudgifter, bestyrelse	17.064		11.318
Telefon- og administrationsgodtgørelse	25.900		25.900
Gaver	2.000		4.194
	<u>44.964</u>	<u>43.500</u>	<u>41.412</u>
9. Øvrige administrationsudgifter			
PBS gebyrer	9.438		9.438
Porto gebyrer	362		635
Kontorartikler	240		3.357
Computerudstyr, edb og hjemmeside	6.564		47.994
ADSL	0		4.000
	<u>16.604</u>	<u>40.000</u>	<u>65.424</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2014	budget 2014	2013
10. Reparation og vedligeholdelse			
Blikkenslager	375.345		383.430
Kloakarbejder	45.634		44.851
Elevatordrift	456.532		84.456
Fyr/varmeanlæg	126.835		60.125
Elektriker og elektriske artikler	348.990		36.040
Maler	30.899		29.675
Murer	45.965		78.571
Snedker og tømrer	40.849		59.062
Vaskerianlæg, vedligeholdelse	155.249		44.820
Gulvbehandling	0		2.375
Gård, vej og have	33.758		75.887
Udskiftning låse og låseservice	554.493		7.438
Antenneanlæg	1.556		1.332
Diverse småanskaffelser	10.145		15.880
Andet	37.594		23.621
Graffitirens	0		4.750
Teknikerhonorar	180.770		5.138
Teknisk assistance metrobyggeri	0		6.243
Brandsikring	17.364		17.254
	<u>2.461.978</u>	<u>1.753.600</u>	<u>980.948</u>
11. Gevinst ved salg af viceværtslejlighed			
Salgspris	2.198.278	0	0
Anskaffelsessum	535.440	0	0
	<u>1.662.838</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<p>Salg af viceværtslejlighed er skattepligtig for ejerforeningens medlemmer. Fordelingen af skattepligtig avance kr. 1.482.837 sker ud fra ejendoms samlede fordelingstal på 22.140. Den enkelte ejer kan derfor selvangive kr. 66,98 kr. pr. fordelingstal for sin lejlighed.</p>			
12. Renter, netto			
Renteudgifter, lån	5.760		28.826
Renteindtægter, bank	-742		-378
	<u>5.018</u>	<u>24.900</u>	<u>28.448</u>

Noter til årsrapporten

13.	Viceværtslejlighed			2014	2013
	Viceværtslejlighed			0	535.440
14.	Driftsmidler	Anskaffel- sessum	Akk. af- skrivning	Årets af- skrivning	Saldo ultimo
	Traktor	45.745	45.745	0	0
	Vaskemaskiner	533.519	266.164	106.704	160.651
	Fejemaskiner	81.250	65.000	16.250	0
		<u>660.514</u>	<u>376.909</u>	<u>122.954</u>	<u>160.651</u>
15.	Installationer				
	Porttelefonanlæg	985.432	591.258	197.086	197.088
	Videoovervågning	468.694	140.607	46.869	281.218
		<u>1.454.126</u>	<u>731.865</u>	<u>243.955</u>	<u>478.306</u>
16.	Andre tilgodehavender			2014	2013
	Vaskeri			35.347	77.460
	Forsikringer			25.082	11.760
	Mellemregning, administrator			159.468	0
				<u>219.897</u>	<u>89.220</u>
17.	Likvide midler				
	Nordea A/S			2.014.893	59.799
				<u>2.014.893</u>	<u>59.799</u>
18.	Overført resultat				
	Saldo primo			549.812	-123.285
	Overført resultat			1.207.979	673.097
				<u>1.757.791</u>	<u>549.812</u>

Noter til årsrapporten

19. Varmeregnskab	2014	2013
Varme indbetalt aconto	581.465	574.580
Køb af varme	-641.366	-544.881
Energimærkning	0	-13.073
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	441.551	398.846
	<u>381.650</u>	<u>415.472</u>
20. Anden gæld		
Regnskabsmæssig assistance	36.875	35.900
Lønsumsafgift	16.407	26.750
Depositum	7.922	7.352
Hensættelse tantieme	90.000	90.000
Diverse regninger	538.731	294.890
Skyldig ATP, A-skat mm	56.518	48.746
Mellemregning, administrator	0	4.301
Feriepengeforpligtelse	74.190	109.353
	<u>820.643</u>	<u>617.292</u>
21. Sikkerhedsstillelser		
Ejerlejlighedsejerne har i forbindelse med tinglysning af foreningens vedtægter tinglyst som pantstiftende gæld kr. 26.000 pr. lejlighed til sikkerhed for foreningens krav på den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejerlejlighed.		

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015

	Resultat	Ikke revideret budget	Ikke revideret budget
	2014	2014	2015
Omkostninger			
Afgifter	544.706	544.000	545.000
Forsikringer	268.874	258.000	248.000
El, gas og vandforbrug	948.647	1.094.000	1.050.000
Elevatordrift, lovpligtigt eftersyn	77.490	85.000	85.000
Renholdelse	439.337	475.800	471.800
EjendomsPasning	876.643	916.100	920.900
Antenneregnskab	42.522	50.000	45.000
Administration	481.876	481.000	481.600
Revision og regnskabsudarbejdelse	37.850	36.900	38.000
Varmeregnskab	110.731	114.000	115.100
Kontingenter og abonnementer	36.367	39.200	37.600
Garage og kælder, fællesydelse	55.833	55.900	59.400
Møder og generalforsamling m.m	44.964	43.500	43.200
Øvrige administrationsomkostninger	16.604	40.000	19.600
Danmønt gebyr vedr. vaskeri	11.657	10.000	12.000
Reparation og vedligeholdelse	2.461.978	1.753.600	1.750.000
Afskrivninger	366.909	367.000	350.800
Bruttoudgifter i alt	6.822.988	6.364.000	6.273.000
Indtægter			
Lejeindtægter, P-pladser	-33.600	-35.000	-33.000
Vaskemønter	-295.919	-310.000	-320.000
Kælderleje	-14.665	-15.000	-15.000
Antenneleje	-1.200	-1.200	-1.200
Diverse indtægter	-2	0	0
Gevinst ved salg af viceværtslejlighed	-1.662.838	0	0
Renter netto	5.018	24.900	0
Indtægter i alt	-2.003.206	-336.300	-369.200
Fællesudgifter i alt	4.819.782	6.027.700	5.903.800
Optrævede fællesudgifter	6.027.761	6.027.700	6.178.400
	6.027.761	6.027.700	6.178.400
Årets resultat	1.207.979	0	274.600

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2015

	Resultat	Ikke revideret budget	Ikke revideret budget
Likviditetsbudget (arbejdskapital)	2014	2014	2015
Årets resultat	1.207.979	0	274.600
Årets afskrivninger	366.909	350.800	350.800
Driftens bidrag til likviditet	<u>1.574.888</u>	<u>350.800</u>	<u>625.400</u>
Andre ind- og udbetalinger			
Salg viceværtlejlighed	535.440	0	0
Køb af driftmidler	0	0	0
Ændring i arbejdskapitalen	2.110.328	350.800	625.400
Arbejdskapital primo	<u>-991.494</u>	<u>-991.494</u>	<u>1.119.000</u>
Arbejdskapital ultimo	<u>1.118.834</u>	<u>-640.694</u>	<u>1.744.400</u>
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver	2.324.125		
Kortfristet gæld	<u>-1.205.291</u>		
	<u>1.118.834</u>		