

Ejerforeningen Terrassehaven

Parkvej 164 /063 4700 Næstved

Referat af ordinær generalforsamling afholdt tirsdag d. 20. oktober 2015, kl. 19.00 i Birkebjergparkens Kantine, Otterupvej 2, Næstved.

Repræsenteret : 35 ejerlejligheder

Ligeledes repræsenteret 5 bestyrelsesmedlemmer formand Søs Kaplov og kasserer Per Andersen.

Ejendomsfunktionærer Benny Nissen, Claus Nissen, fuldmægtig Bente Andersen samt ejerforeningens advokat Lars Henriksen

Dagsorden:

- pkt. 1 Valg af dirigent.
- pkt. 2 Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.
- pkt. 3 Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
- pkt. 4 Forslag fra bestyrelsen.
- pkt. 5 Forslag fra medlemmerne.
- pkt. 6 Forelæggelse af et af bestyrelsen udarbejdet budget, samt fastsættelse af budget, kontingent og varmebidrag.
- pkt. 7b Valg af kasserer ulige år.
- pkt. 8 Valg af 6 bestyrelsesmedlemmer.
- pkt. 9 Valg af 6 bestyrelsessuppleanter.
- pkt.10 Valg af revisor samt 2 interne revisorer.
- pkt.11 Evt.

-
- ad.4. Ingen.
 - ad.5. Ingen
 - ad. 7b. Kasserer Per Andersen er villig til genvalg.
 - ad. 8 Bestyrelsesmedlemmer i Blok C og E stiller ikke op til genvalg.

Generalforsamlingens forløb.

ad. pkt.1 Formand Søs Kaplov bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Lars Henriksen til dirigent.

Ingen andre forslag fremkom og Lars Henriksen var hermed valgt som dirigent. Dirigenten takkede for valget og kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt flg. vedtægterne, og kunne hermed erklære generalforsamlingen lovlig og beslutningsdygtig.

ad. pkt. 2. Formand Søs Kaplov fremlagde bestyrelsens beretning.

ÅRSBERETNING OKTOBER 2014 - OKTOBER 2015. (Indsat)

Vi har i løbet af året fået afviklet nogle af de opgaver som var under planlægning ved sidste generalforsamling. Der har været afholdt møder med Brunata om færdiggørelse af arbejdet med udskiftning af målere i alle lejligheder. Det viste sig efter udskiftning, at nogle havde problemer med fugt i målere og andre havde problemer med rust på radiatorer.

Foreningen fik rådgivning fra ingeniørfirma Lyngkilde og advokatfirma Lars Henriksen for at få størst faglighed i processen.

Det økonomiske i færdiggørelsen blev afklaret. Vi fik via tilbagemelding fra beboere overblik over omfang.

Vi fik os forhandlet frem til at vi fik en dekort på 50.000 kr. for diverse ulemper og gener der havde været, disse penge dækker bl.a. udgiften vi har haft til ingeniør og advokat.

Terrassehaven oplevede i efteråret en kedelig brand i en lejlighed på Bogensevej. Den var så voldsom at den krævede genhusning af nogle beboere. Heldigvis kom ingen mennesker til skade ved branden, men det påvirkede selvfølgelig en del i deres hverdag.

Der var en del praktiske opgaver som skulle løses i hele opgangen.

Kontoret d.v.s. Bente og vores viceværter havde nye udfordringer i den periode og måtte skubbe de andre opgaver når det var nødvendigt. Hen over tid blev opgangen dog beboelig igen, så alle kunne vende tilbage til en normal hverdag.

Foråret har medført en anden opgave som har berørt alle beboere i Terrassehaven. Vores blokke var efterhånden meget snavsede og fyldt med alger.

Bestyrelsen indhentede tilbud på rensning af beton. Vi aftalte med et firma at vi startede med en blok for at vurdere resultatet.

Efterfølgende har de 5 resterende blokke fået samme omgang her i september. Det har givet nogle gener for beboerne, men nu bagefter må vi jo erkende at vi har fået pænere blokke, for hjalp det gjorde det.

I foråret måtte vi erkende at legepladsen på Bogensevej var defekt, da der var råd i flere af de bærende stolper.

Den vil ikke kunne godkendes fremadrettet.

Vi besluttede at fjerne de redskaber som havde råd for at ingen børn skulle komme til skade.

Vi er i gang med at forhandle tilbud, hvor der også, foruden økonomien, tages hensyn til sikkerheden på legepladsen, men der kommer nye redskaber i stedet for de gamle.

Vi har haft en mild vinter. Der har ikke været ret meget sne som viceværterne har skullet fjerne.

Efteråret gik med at få de grønne områder klippet og ordnet.

Desuden har der været vedligeholdelse af forskellig art.

Som nogle måske har bemærket kom der sidste år juletræer op på parkeringspladserne på Bogensevej og Parkvej. Hyggeligt.

Hen over sommeren har vi igen som tidligere haft vores vikar Ulla, så ferie og afspadsring kunne afvikles planmæssigt.

Sommeren har været lunefuld og det tog længere tid at klippe hækkene end planlagt, da regnen nogle dage gjorde det nødvendigt at udsætte arbejdet med de elektriske apparater. Vinden har også drillet en del og det er altså svært at klippe hæk, når man først skal fange grenene.

Vi siger tak for at vi har så pæne arealer til Benny og Claus, samt ligeledes til vores vikar Ulla, som stoppede igen ved udgangen af september.

Der har igennem året været nogle vandskader i Terrassehaven. Det er uheldigt og kedeligt for dem som det berører.

Især hvis det kommer fra anden lejlighed end ens egen.

Fra bestyrelsen vil vi opfordre til at holde afløb og fuger på altanen i orden og i det hele taget være på vagt, så skader tidligt opdages og ordnes.

Vi har som tidligere år stadig nye opgaver undervejs.

Legepladsen på Bogensevej skal færdiggøres.

Desuden udskiftning af skiltene ved indkørslerne på Parkvej og Bogensevej, som tydeliggør både vores navn og hvordan Terrassehaven er indrettet.

Der er planlagt tydeligere numre i alle indgangspartieme til opgangen, så det er nemmere for personer som ikke er kendt at finde rundt.

Det er også besluttet at navne på dørene fremadrettet bliver tydeligere. Det vil sige sort tekst på hvid baggrund, dette vil ske efterhånden som de gamle skal skiftes.

Ja og så kan vi fortælle, at Bente på kontoret efter at have siddet på sin stol i 34 år har valgt at sige sin stilling op for at gå på pension.

Det medfører, at vi i bestyrelsen har haft og stadig har mange overvejelser om hvordan vi kommer videre på bedste måde, og stadig får løst alle opgaver på en betrykkende måde.

Bestyrelsen har besluttet at bruge et administrationsfirma, som vil overtage nogle af opgaverne. Men kontoret vil stadig være bemandedt. Åbningstiderne bliver fastlagt hurtigst muligt.

Selvom Bente først stopper ved udgangen af december, vil vi gerne her på generalforsamlingen, sige en meget stor tak til Bente for alle disse år.

Vi er rigtig mange der har gået til dig, når der var noget vi var i tvivl om. Du har altid været meget hjælpsom, ikke kun med almindelige ting som hører kontoret til, men også med alt muligt andet, som du faktisk ikke havde behøvet at gøre. Ord kan slet ikke beskrive, hvor kede af det vi er, når du rejser. Vi vil virkelig savne dig, og selvom vi nødtigt slipper dig, kan vi dog fuld ud forstå din beslutning.

Bestyrelsen.

Dirigenten efterlyste spørgsmål til beretningen.

Ingela Skov Hansen lejl. 253 havde en kommentar til udskiftning af målere på radiatorer, hvor der efterfølgende konstateres rust på radiatorerne der hvor de gamle målere havde siddet. Bestyrelsen havde tidligere udsendt en spørgeskivelse til beboerne ang. problemer efter udskiftning af målere det være sig rust på radiatorerne eller duggede målere. Ingela havde forventet at høre et svar fra bestyrelsen om hvad der skete i denne sag. Da hun nu i beretningen hørte at vi havde fået en kompensation fra Brunata, undrede det hende at hun ikke havde fået en kompensation for den maling hun havde været ude at købe, men at pengene var blevet brugt til ingeniører og advokat. Var utilfreds med at hun ikke kom i betragtning med et beløb, troede at det var det der var meningen med at aflevere spørgeskemaet. Ingela havde brugt 250,00 kr. på at købe maling. Ingela var meget utilfreds med den manglende information fra bestyrelsen efter at have afleveret det udsendte spørgeskema.

Ingela kunne desuden bemærke at der for nylig var sat et skilt op på græsplænen. Efter at have læst skiltet blev hun dog skuffet da der stod fodring af fugle er forbudt, hun havde håbet på at der stod fodring af katte forbudt. Ingela syntes de var meget plaget af vilde katte og havde været det hele sommeren. Ingela opfordrede bestyrelsen til at få foranlediget at disse vildkatte bliver indfanget.

Formanden svarede på bemærkningerne om maling på radiatorer efter udskiftning af målere, at det hele tiden havde været planen at maling af radiatorer skulle Ejerforeningen ikke have noget med at gøre. Denne løsning blev valgt da det er helt umuligt at komme rundt i 324 lejligheder og finde en farve der passer enten til de radiatorer man har i forvejen, eller hvis man nu ønskede radiatorer skulle males helt om, eller hvilke ønsker beboerne nu havde. Derfor denne beslutning fra bestyrelsen at efterfølgende malerarbejde hvis man ville det, var noget beboerne selv måtte sørge for.

Med hensyn til det udsendte spørgeskema var det til brug for bestyrelsen, således at bestyrelsen kunne vurdere hvad det var beboerne var utilfredse med og hvor mange der var utilfredse. Dette blev brugt til forhandling med målerfirmaet, således at vi havde et bevis for hvor mange der var utilfredse med et eller andet.

Formanden bemærkede at der ikke på noget tidspunkt var lovet beboerne kompensation for maling af radiatorer, det ville også være alt for kompliceret at begynde at regne ud hvor meget hver enkelt skal have refunderet, derfor valgte bestyrelsen at gøre som man havde gjort lade pengene indgå i den fælles kasse som det jo trods alt var.

Med hensyn til problemet Ingela havde med vilde katte, kunne Søs ikke på stående fod svare på hvad der kunne gøres, men lovede at undersøge dette og vende tilbage med et svar.

Per Jørgensen lejl. 273 bemærkede at han havde fået den opfattelse at der skulle skiftes ventiler i alle lejligheder, men ville oplyse at der ikke var skiftet ventiler i hans lejlighed og måske heller ikke i mange andre lejligheder. Per Jørgensen syntes derfor at det afslag vi havde fået i forhold til tilbuddet var alt for lille.

Formanden svarede at det var planen at der skulle skiftes Ballofix de steder hvor de ikke virkede, det har ikke været planen at alle skulle skiftes. Søs kunne bemærke at der efterfølgende efter gennemgang og klager var skiftet 19 Ballofix ekstra, hvor de ikke var blevet skiftet selvom de ikke virkede.

Per Jørgensen mente stadigvæk at hvis der var mange steder der ikke var skiftet Ballofix skulle der være et større fradrag. Da det jo stadigvæk var fællesskabets penge vi talte om. P.J. vidste ikke om løbet var kørt eller ej.

Søs bemærkede kort, at da målerudskiftningen blev betalt af Ejerforeningens opsparede midler, skulle den dekort vi havde fået selvfølgelig også tilgå fællesudgifterne i Ejerforeningen således at det kommer alle til gode og ikke den enkelte. Både ingeniør og advokat omkostninger er jo også en fællesudgift der skal betales af alle.

Dirigenten bemærkede til orientering, at man lige skulle huske på at man ikke var i gang med at behandle et forslag, men komme med spørgsmål og udveksle synspunktet til bestyrelsens beretning.

Heidi Olsen lejl. 239 undrer sig over at der var knallerter parkeret i cykelrummet for gavlen af blok D, når der stod på skiltet kun til cykler og cykelanhængere. Ligeledes opfordrede Heidi til at beboerne der brugte cykelrummet, at de huskede at låse døren, da hun meget tit når hun kom oplevede at døren stod åben.

Søs svarede at det selvfølgelig var de skilte der sad på cykelskurene der gjaldt, men der kunne være særtilfælde hvor en ejer af knallert havde fået dispensation til at have knallert stående, det kunne være en handicappet som ikke havde mulighed for at passe på sin knallert på anden måde, men dette ville være et særtilfælde, da skurene ikke var beregnet til knallerter.

Karsten Grothe lejl. 260 bemærkede at han godt nok havde været involveret meget i projektet med udskiftning af malere, men ville lige bemærke at han også var af den mening at beboerne skulle have haft en refusion for maling, men da han var den eneste i bestyrelsen der havde den mening blev det ikke sådan.

Birthe Sørensen ville gerne vide hvad der var inde bag ved det glas der sad på brandalarmen i opgangen, hun kunne se en snor men vidste ikke hvordan det fungerede.

Benny Nissen, vicevært forklarede at hvis der var røg i opgangen kunne man trække i snoren og tvangsåbne vinduet som der var i loftet på 2.den sal. Normalt ved brand i opgangen sidder der en sikring som vil smelte, således at vinduet åbner af sig selv.

Dirigenten efterlyste flere spørgsmål / bemærkninger til beretningen.

Da ikke flere ønskede ordet kunne dirigenten herefter erklære bestyrelsens beretning for godkendt.

Dirigenten kunne herefter give ordet til kassereren for aflæggelse af regnskab

ad. pkt. 3. Kassereren Per Andersen forelagde det reviderede regnskab for regnskabsåret 01.06.2014. til 31.05.2015. Per Andersen konkluderede da regnskabet jo har været fremsendt / omdelt og alle således har haft mulighed for at gennemgå dette, mente han det ikke var nødvendigt at stå og læse alle tal fra regnskabet op. Kassereren gennemgik i stedet regnskabet i hovedtal samt oplyste hvordan henlæggelser er opført i regnskabet. Kassereren startede med at oplæse resultatopgørelse for året 2014 /2015 for både indtægter, udgifter, balance samt aktiver og passiver. Som man kunne se var der i driftsregnskabet et underskud som kunne henføres til målerudskiftningen, der er dog forbehold for dette i forslag til resultatdisponering. Desuden skal det bemærkes at regnskabet udviser et overskud på 401.597 kr. som bliver tilført dispositionskontoen. Desuden gennemgik Kassereren den uafhængige revisors påtegning som ikke har givet anledning til forbehold. Den på generalforsamlingen valgte interne revision har også været på besøg og kigget referater og bilag, og der var heller ingen bemærkninger.

Per Andersen ville ikke gå yderligere i dybden med oplæsning og forklaringer til regnskabet men var selvfølgelig villig til at svare på spørgsmål.

Dirigenten efterlyste spørgsmål og kommentarer til regnskabet.

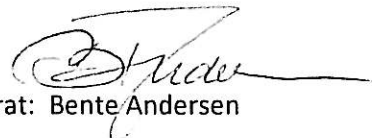
Da ingen havde spørgsmål eller bemærkninger, eller indvendinger mod en godkendelse af regnskabet, kunne dirigenten herefter erklære regnskabet 2014/2015 for godkendt.

ad. pkt. 4. Intet.

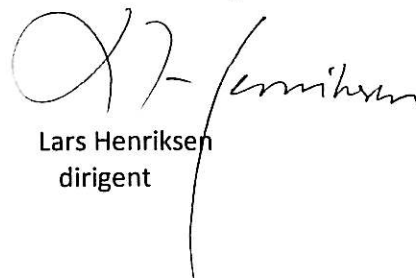
Idris Farza lejl. 237 spurgte om, når beboerne skiftede vinduespartier om der er regler for hvordan de skal se ud. Der er mange 2. den sals lejligheder hvor vinduespartiet/ træværket er rigtigt dårligt. Forespurgte om der fra Ejerforeningens side var en plan om en fællesudskiftning, eller indhente et fællestilbud.

Søs forklarede at vi har standarder i vores husorden for hvordan vinduespartier skal se ud. Med hensyn til at indhente tilbud er det den enkelte ejer der selv skal sørge for det.

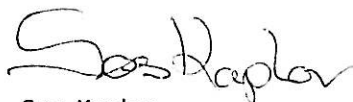
Da ikke flere ønskede ordet kunne dirigenten herefter takke for god ro og orden og hæve generalforsamlingen.



Referat: Bente Andersen



Lars Henriksen
dirigent



Søs Kaplov
Formand

Ejerforeningen Terrassehaven

Parkvej 164
4700 Næstved

Årsrapport for regnskabsåret 2014/15
1. juni 2014 - 31. maj 2015

Godkendt på foreningens generalforsamling
20. oktober 2015

Dirigent

Indhold

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3

Foreningen

Foreningsoplysninger.....	4
---------------------------	---

Årsregnskab 1. juni 2014 - 31. maj 2015

Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Noter.....	8
Beregning af kontingent for 2015/16.....	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten for 2014/15 for Ejerforeningen Terrassehaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

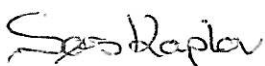
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2014 til 31. maj 2015.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

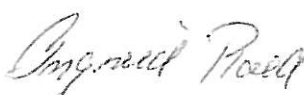
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 17/18 2015

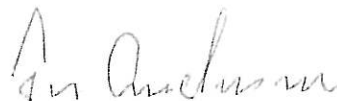
Bestyrelse



Søs Kaplov
formand



Ingrid Roed
næstformand



Per Andersen
kasserer



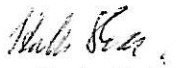
Hans Clemmesen



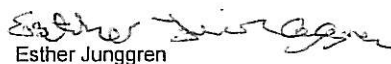
Mariann Jensen



Jette Ralsted



Karsten Grothe



Esther Junggren

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Terrassehaven

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Terrassehaven for regnskabsåret 1. juni 2014 til 31. maj 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

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 i følge 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 revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2015 samt af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2014 til 31. maj 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning om forståelse af revisionen

Ejerforeningen har i overensstemmelse med sædvanlig praksis som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014/15 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2014/15, 2015/16 og 2016/17. Disse har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Næstved, den 19. august 2015

Deloitte

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Michael Wennicke

statsautoriseret revisor



Rickard Patel

statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Navn: Ejerforeningen Terrassehaven
Beliggenhed: Parkvej 164
4700 Næstved

Telefon: 55 72 52 42
Telefax: 55 72 52 62
E-mail: terrassehaven@dbmail.dk
Hjemmeside: www.terrassehaven.dk

Hjemsted: Næstved
Regnskabsår: 1. juni til 31. maj

Hovedaktivitet: Varetagelse af medlemmernes interesser som lejlighedsejere.

Bestyrelse: Søs Kaplov, formand
Ingrid Roed, næstformand
Per Andersen, kasserer
Hans Clemmesen
Mariann Jensen
Jette Ralsted
Karsten Grothe
Esther Junggren

Administration: Bente Andersen, fuldmægtig

Revision: Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Kindhestegade 4-6
4700 Næstved

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Terrassehaven er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningernes aktiviteter for regnskabsperioden og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af ejerforeningens fortsatte drift. I det efterfølgende er omtalt den anvendte praksis, der er væsentlig for bedømmelsen af årsregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis iverjagt er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Indtægterne er periodiseret og medregnet i det regnskabsår de vedrører.

Udgifter

Udgifterne er periodiseret og medregnet i det regnskabsår de vedrører.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Asfaltering af parkeringsarealer afskrives over 30 år.

Kontor og værksted/varmecentral afskrives ikke. Er afskrevet til grundværdier.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 2014/15		2014/15	2014/15	2013/14	2015/16	2016/17
Note	Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Budget t.kr. Ej revideret	Budget t.kr. Ej revideret
	Fællesudgifter - indbetalt af ejerne.....	3.987.144	3.988	3.987.144	3.988	4.048
	Carporte & garager.....	106.560	107	106.560	107	107
	Lejeindtægt kælderrum.....	19.320	18	18.480	20	20
	Møntvaskeri.....	28.449	28	26.660	28	28
	Indtægter ialt.....	4.141.473	4.141	4.138.844	4.143	4.203
1	Vedligeholdelse.....	-1.680.359	-528	-483.047	-485	0
2	Drift af maskiner og værktøj.....	-95.000	-90	-207.789	-90	0
3	Ejendomsudgifter iøvrigt.....	-751.640	-735	-671.316	-735	0
4	Administrationsomkostninger.....	-222.016	-275	-247.143	-271	-275
5	Lønninger og sociale omkostninger.....	-1.596.407	-1.676	-1.619.184	-1.710	-1.730
6	Carporte og garagers omkostninger.....	-11.375	-35	-12.123	-17	-17
7	Drift af garage/værksted.....	-39.355	-30	-33.195	-40	-40
8	Møntvaskeri.....	-22.830	-28	-30.948	-28	-28
9	Afskrivninger.....	-16.539	-17	-16.539	-17	-17
	Vedligeholdelses- og driftsomkostninger.....	0	0	0	0	-1.425
	Omkostninger ialt.....	-4.435.520	-3.414	-3.321.283	-3.393	-3.532
	Resultat før renter.....	-294.047	727	817.561	750	671
10	Renteindtægter.....	100.866	60	107.847	10	10
11	Renteudgifter og lignende udgifter.....	-11.087	-12	-13.705	-10	0
	Årets resultat.....	-204.268	775	911.703	750	681
Forslag til resultatdisponering:						
Ovenstående resultat						
	før anvendte henlæggelser.....	-204.268	775	911.703	750	681
	Målerudskiftning.....	1.272.865	0	0	0	0
	UNO multiarena.....	0	0	0	0	0
	Fornyelse af maskiner og EDB.....	0	0	131.600	0	0
	Årets resultat					
	efter anvendte henlæggelser.....	1.068.597	775	1.043.303	750	681
Andre reserver						
Henlæggelser						
	Vedligeholdelsesfond.....	550.000	550	550.000	550	550
	Fornyelse af maskiner.....	50.000	50	50.000	50	50
	Fornyelse af kontor og kontormaskiner.....	10.000	10	10.000	10	10
	Fornyelse af møntvaskeriet.....	25.000	25	25.000	25	25
	Egenkapital i fast ejendom (afdrag på prioritetsgæld)....	32.000	32	45.749	34	0
	Fornyelse af carporte og garager.....	0	0	0	0	0
	Dispositionskonto.....	401.597	108	362.554	81	46
	Disponeret i alt.....	1.068.597	775	1.043.303	750	681

Balance pr. 31. maj 2015		2014/15	2013/14
Note			
	Aktiver		
	Asfaltering parkeringsplads.....	220.556	237.095
	Ejerlejlighed nr. 63 matr. nr. 19 eæ Aaderup, kontor.....	159.305	159.305
	Varmecentral / værksted.....	400.000	400.000
	Anlægsaktiver	779.861	796.400
	Tilgodehavender.....	290.943	349.054
	Forudbetalte omkostninger	296.291	324.784
	Tilgodehavender.....	587.234	673.838
12	Likvide beholdninger.....	6.630.197	6.860.024
	Omsætningsaktiver	7.217.431	7.533.862
	Aktiver	7.997.292	8.330.262
	Passiver		
13	Egenkapital	6.259.190	6.463.458
	Egenkapital	6.259.190	6.463.458
	Prioritetsgæld.....	136.482	168.586
	Deposita	51.600	51.300
	Langfristet gæld	188.082	219.886
14	Skyldige omkostninger.....	512.422	569.122
15	Varmeregnskab.....	238.660	248.201
16	Vandregnskab.....	782.093	769.820
	Skyldig vand til vandværk.....	0	47.172
	Skyldig merværdiafgift.....	15.502	12.603
	Forudbetalte fællesudgifter	1.343	0
	Kortfristet gæld	1.550.020	1.646.918
	Passiver	7.997.292	8.330.262
17	Kautions- garanti- og øvrige forpligtelser		
18	Eventualforpligtelser		

Noter til regnskabet		2014/15	2014/15	2013/14	2015/16	2016/17
		Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Budget t.kr. Ej revideret
1	Vedligeholdelse					
	<i>Vedligeholdelse bygninger</i>					
	Maling & træbeskyttelse.....	7.615		8.436		
	Varmemesterkontorets andel af varmeregnskab.....	1.601		3.444		
	Dørpumper & cylindre i kældre.....	3.137		0		
	Elektriker og VVS.....	36.392		0		
	Diverse materialer.....	1.803		7.982		
	Låsepartner.....	0		548		
	Murerarbejde & betonrenovering.....	86.772		109.562		
	Rengøringsartikler mv.....	3.369		2.706		
	Målerudskiftning, Brunata	1.272.865		0		
	Maling opgange	0		0		
	Vedligeholdelse bygninger.....	1.413.554	153	132.677	153	0
	<i>Vedligeholdelse fællesarealer</i>					
	Vejsalt.....	0		15.721		
	Planter, gødning, barkflis mv.....	14.066		20.476		
	Skraldestativ.....	1.169		0		
	Skadedyrsbekæmpelse.....	17.638		5.779		
	Diverse materialer.....	1.222		1.474		
	Assistance.....	0		5.000		
	Vejmaling.....	1.256		3.859		
	Belægningsarbejder.....	5.545		0		
	Bomme og stolper.....	12.207		0		
	Glatførebekæmpelse og snerydning Næstved Kommun	-19.067		-18.675		
	Vedligeholdelse fællesarealer.....	34.036	50	33.633	50	0
	<i>Vedligeholdelse af forsyningsledninger, kloak, vand mv</i>					
	VVS incl. erstatning forsikring 2.721,60 kr.....	24.687		0		
	Vedligehold ventiler i kældrene	0		39.251		
	Guldager Elektrolyse.....	50.638		73.538		
	Lysstofrør og pærer	5.462		6.761		
	Elektriker.....	0		13.015		
	Sugning, spuling TV inspektion kloak.....	0		17.568		
	Vedligeholdelse af forsyningsledninger, kloak, vand mv	80.786	150	150.133	120	0
	<i>Renovation</i>					
	Containere.....	11.188	10	39.022	12	
	Næstved Kommune m.fl.....	140.795	165	127.581	150	
	Renovation.....	151.983	175	166.604	162	0
	Vedligeholdelse.....	1.680.359	528	483.047	485	0
2	Drift af maskiner og værktøj					
	Brændstof.....	8.941		12.012		
	Reparation & vedligeholdelse af maskiner.....	61.547		44.403		
	Småanskaffelser.....	24.252		26.113		
	Køb maskiner.....	0		125.000		
	Vægtafgift.....	260		260		
	Drift af maskiner og værktøj.....	95.000	90	207.789	90	0

Noter til regnskabet - fortsat		2014/15	2014/15	2013/14	2015/16	2016/17
		Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Budget t.kr. Ej revideret
3	Ejendomsudgifter iøvrigt					
	SEAS.....	253.091	240	235.589	250	
	Miljøarbejde.....	0	15	3.314	15	
	Forsikringer.....	498.549	480	432.413	470	
	Ejendomsudgifter iøvrigt.....	751.640	735	671.316	735	0
4	Administrationsomkostninger					
	Kontorartikler.....	3.264	5	3.353	6	
	Inventar vedligeholdelse.....	5.430	10	17.164	8	
	Revision.....	35.950	35	40.294	40	
	Nets og lønservice.....	39.201	40	37.250	40	
	Telefon og internet m.v.....	7.207	8	8.006	9	
	Gebyr banker.....	7.157	6	4.756	8	
	Porto.....	5.318	7	5.160	7	
	Indtægt ved leje af borehammer, salg af kopier og nøgk	-360	-1	-720	-1	
	Gebyr oplysningsskema.....	-8.800	-4	-4.000	-5	
	Opkrævningsgebyr.....	-3.800	-2	-3.000	-3	
	Diverse.....	0	1	0	1	
	Nøgle cykelskur.....	-900	0	0	0	
	Foreningsomkostninger					
	Kontorets driftsudgifter excl. renter.....	19.365	22	20.114	22	
	Informationsmateriale og webside.....	6.920	8	6.920	8	
	Advokat & ingeniørhonorar.....	10.500	20	18.488	20	
	Generalforsamling mv.....	32.624	30	19.290	20	
	Bestyrelsesmøder.....	334	6	178	6	
	Vederlag til bestyrelse.....	3.861	0	4.776	0	
	Vederlag til formand & kasserer.....	56.684	56	55.684	57	
	Repræsentation.....	400	8	270	8	
	Tab på medlemmer					
	Regulering afsluttet varmeregnskab.....	1.661	20	13.161	20	
	Administrationsomkostninger.....	222.016	275	247.143	271	275
5	Lønninger og sociale omkostninger					
	Løn vedligeholdelse.....	876.440	865	834.114	880	
	Arbejdsmarkedspension, vedligeholdelse.....	132.377	135	128.819	140	
	Overført til vaskeri.....	-7.992	-8	-7.992	-8	
	Lønrefusion.....	-200	0	0	0	
	Løn administration.....	367.393	380	363.009	380	
	Pension, administration.....	44.099	46	43.564	46	
	Overført til carporte.....	-9.996	-10	-9.996	-10	
	Overført til vaskeri.....	-1.992	-2	-1.992	-2	
	Personaleomkostninger.....	3.147	5	3.083	5	
	Beklædning mv.....	4.585	6	7.051	6	
	Telefon for vagttjeneste.....	5.784	6	5.784	6	
	Transportomkostninger.....	3.561	5	3.796	5	
	Sociale omkostninger, ATP, AER mv.....	25.826	25	23.563	27	
	Lønsumsafgift.....	103.907	85	94.168	95	
	Regulering feriepengeforpligtelse.....	-86.911	0	-666	0	
	Rengøringsfirma.....	136.381	138	132.879	140	
	Lønninger og sociale omkostninger.....	1.596.407	1.676	1.619.184	1.710	1.730

Noter til regnskabet - fortsat		2014/15	2014/15	2013/14	2015/16	2016/17
	Faktisk	Budget t.kr.	Faktisk	Budget t.kr.	Budget t.kr.	Budget t.kr.
		Ej revideret		Ej revideret	Ej revideret	Ej revideret
6 Carporte og Garager						
Vedligeholdelse.....	1.379	25	2.127	7		
Administration.....	9.996	10	9.996	10		
Carporte & garager.....	11.375	35	12.123	17		17
7 Drift af garage/værksted						
El & vand.....	9.288		9.566			
Varme.....	8.078		12.155			
Ejendomsskat.....	9.909		9.342			
Reparation & vedligeholdelse af garage/værksted.....	12.080		2.132			
Drift af garage/værksted.....	39.355	30	33.195	40		40
8 Møntvaskeri						
Reparationsomkostninger.....	979	4	9.254	4		
Nøgle ny cylinder	-250	0	-550	0		
Varmeforbrug.....	344	0	309	0		
Elforbrug.....	6.258	7	6.144	7		
Vandforbrug.....	2.954	4	2.841	4		
Rengøringsfirma.....	2.561	0	2.311	0		
Tilsyn vaskeri.....	7.992	0	7.992	0		
Administration vaskeri.....	1.992	13	1.992	13		
Gebyr PBS m.v.....	0	0	656	0		
Omkostninger møntvaskeri.....	22.830	28	30.948	28		28
9 Afskrivninger						
Asfaltering af P-arealer.....	16.539	17	16.539	17		
Afskrivninger.....	16.539	17	16.539	17		17
10 Renteindtægter og lignende indtægter						
Renteindtægter giro & bank.....	100.866	60	107.847	10		
Renteindtægter og lignende indtægter.....	100.866	60	107.847	10		10
11 Renteudgifter og lignende udgifter						
Prioritetsrenter	11.087	12	13.705	10		0
Renteudgifter og lignende udgifter.....	11.087	12	13.705	10		0

Noter til regnskabet - fortsat		2014/15	2013/14		
12	Likvide beholdninger				
	Kassebeholdning.....	709	3.181		
	Alm. Brand Bank 7681 6614861.....	797.599	725.000		
	Alm. Brand Bank 7681 6613202.....	0	36.587		
	Nykredit Bank.....	0	517.993		
	Aftalekonto.....	0	533.633		
	Sydbank 230760-9.....	2.405.936	1.029.807		
	FIH Erhvervsbank	0	770.299		
	Danske Bank/Giro 435-6314.....	2.389.823	1.473.096		
	Nordea 2510 0725 989-423	0	746.687		
	Danske Bank 4412753151.....	1.036.130	1.023.741		
	Likvide beholdninger.....	6.630.197	6.860.024		
13	Egenkapital				
		1. juni 2014	Anvendt	Resultat disponering	31. maj 2015
	Vedligeholdelsesfond.....	3.510.365	-1.272.865	550.000	2.787.500
	Fornyelse af maskiner	35.000	0	50.000	85.000
	Fornyelse af kontor og kontormaskiner	58.400	0	10.000	68.400
	Fornyelse af møntvaskeriet	45.000	0	25.000	70.000
	Egenkapital i fast ejendom (afdrag på prioritetsgæld)....	1.058.252	0	32.000	1.090.252
	Fornyelse af carporte og garager	130.708	0	0	130.708
	Dispositions-konto.....	1.625.734	0	401.597	2.027.331
	I alt.....	6.463.458	-1.272.865	1.068.597	6.259.190
14	Skyldige omkostninger				
	DK Ejendomsservice			10.811	10.548
	Preben Andersen.....			243	243
	Kontorforsyningen.....			0	1.541
	Minitraktorgården.....			11.694	0
	Insta.....			802	0
	Diverse.....			15.716	0
	Fensmark Service.....			31.025	0
	Brunata.....			78.225	111.224
	SEAS.....			69.122	62.993
	Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance.....			30.000	30.000
	Brunata varmeregnskab.....			26.730	0
	Skyldig ej udbetalt varmeregnskab.....			17.174	30.728
	Skyldig lønsumsafgift			13.450	30.663
	Skyldig A-skat			48.491	46.343
	Skyldig AM-bidrag			12.484	12.185
	Skyldig ATP.....			1.620	1.620
	Feriepengeforpligtelse.....			135.000	221.245
	Skyldig pension.....			9.836	9.791
	Skyldige omkostninger			512.422	569.122
15	Varmeregnskab				
	Indgået aconto fjernvarme.....			2.159.460	2.159.460
	Varmeforbrug.....			-1.795.721	-1.702.986
	Flyttegebyrer.....			-9.593	-15.322,50
	EMO rapport.....			-10.357	-10.357
	Brunata aflæsning/varmeregnskab.....			-101.324	-175.999
	Brunata kontrolmanual.....			-3.812	-6.601
	Udregningsdifference varmeregnskab 2014/15			7	6
	Varmeregnskab.....			238.660	248.201

Noter til regnskabet - fortsat

	2014/15	2013/14
16 Vandregnskab		
Indgået aconto vand.....	1.911.528	1.918.200
Vandforbrug.....	-1.129.435	-1.148.380
Vandregnskab.....	782.093	769.820
17 Kautions, garanti- og øvrige forpligtelser		
Ingen		
18 Eventualforpligtelser		
Byrde lyst pantsliffende med 25.000 kr.		

BEREGNING AF KONTINGENT FOR 2015/16

Kontingentbetalingerne fra 1. juni 2015 er vedtaget således:

Fra 1. juni 2015 - 31. maj 2016

	Antal lejligheder	Mdl. aconto (afrundet)	Budget total 2015/16
Lejlighed type 60.....	54	665	430.920
Lejlighed type 65.....	54	721	467.208
Lejlighed type 70.....	54	776	502.848
Lejlighed type 110.....	27	1.220	395.280
Lejlighed type 120.....	81	1.330	1.292.760
Lejlighed type 125.....	54	1.386	898.128
Aconto kontingent i alt			<u>3.987.144</u>
Pr. måned.....			<u>332.262</u>

VAND- OG VARMEREGNSKAB & BUDGET

	2014/15
Afregning fra fjernvarmeværk.....	1.795.721
Vandforbrug.....	1.129.435
Aflæsning og udarbejdelse af varmeregnskab.....	101.324
Drift kontrolmanual.....	3.812
EMO rapport.....	10.357
Flyttegebyr inkl. afrunding.....	9.585
Udgifter i alt.....	<u>3.050.235</u>
Indgået aconto varme (1. juni 2014 - 31. maj 2015).....	2.159.460
Indgået aconto vand (1. juni 2014 - 31. maj 2015).....	1.911.528
Udbetalt a'conto	0
Indtægter i alt.....	<u>4.070.988</u>
Tilbagebetaling (netto).....	<u>1.020.753</u>
<i>der fordeler sig således:</i>	
Tilbagebetaling til medlemmer.....	1.208.613
Opkrævning hos medlemmer.....	-187.860
Udbetalt a'conto	0
Tilbagebetaling (netto).....	<u>1.020.753</u>

VAND- OG VARMEREGNSKAB & BUDGET

VARMEBUDGET

	lejligheder	a/c pr. måned	2015/16 a/c pr. år
Aconto varmebidrag er vedtaget således:			
Lejlighed type 60.....	54	400,00	259.200
Lejlighed type 65.....	54	400,00	259.200
Lejlighed type 70.....	54	400,00	259.200
Lejlighed type 110.....	27	640,00	207.360
Lejlighed type 120.....	81	725,00	704.700
Lejlighed type 125.....	54	725,00	469.800
Aconto varmebidrag i alt			<u>2.159.460</u>
Pr. måned.....			<u>179.955</u>

VAND- OG VANDAFLEDNINGSBUDGET

	a/c pr. måned	2015/16 a/c pr. år
Aconto vand- og vandafledning er vedtaget således:		
Anslået årsforbrug 50 m3.....	278,00	3.336
Anslået årsforbrug 100 m3.....	556,00	6.672
Anslået årsforbrug 150 m3.....	834,00	10.008
Anslået årsforbrug 200 m3.....	1.112,00	13.344