

Ejerforeningen Terrassehaven

Parkvej 164 /063 4700 Næstved

Referat af ordinær generalforsamling afholdt tirsdag d. 25. oktober 2011, kl. 19.00 i Birkebjergparkens Kantine, Otterupvej 2, Næstved.

Repræsenteret 48 ejerlejligheder.

Ligeledes repræsenteret den samlede bestyrelse og kasserer Jette Wrang.

Ejendomsfunktionærer 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 forslag fra bestyrelsen.
 - ad.5. Ingen forslag fremkommet fra medlemmerne.
 - ad. 7 b. Kasserer Jette Wrang ønsker ikke genvalg.
 - ad. 8 Alle bestyrelsesmedlemmer er villige til genvalg.

Generalforsamlingens forløb.

ad. pkt.1 Da formanden Søs Kaplov desværre var syg bød bestyrelsesmedlem Leo Nielsen på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og vores nye advokat Lars Henriksen, 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.

Dirigenten kunne hermed erklære generalforsamlingen lovlig og beslutningsdygtigt.

Derefter blev valgt 3 stemmetællere:

Leif Petersen lejl. 217

Ingrid Roed lejl. 028

Kurt Sørensen lejl. 097

ad. pkt. 2. Bestyrelsesmedlem Leo Nielsen aflægger bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens mundtlige beretning 2011 indsat:

Det har været et travlt år og jeg vil nu berette om en række af de opgaver vi har været beskæftiget med.

Sensorlamper i opgangene har givet nogle problemer, disse er dog blevet skiftet og der arbejdes nu med undersøgelse omkring pærerne i lamperne, da det muligvis er disse som driller. Som det ser ud på nuværende tidspunkt med elpriserne vil besparelsen være ca. kr. 25.000 pr. år ved at vi skiftede lamperne. Der er tegnet ny kontrakt med SEAS på fastprisaftale for en 2-årig periode på KW pris 38,47 øre eksklusiv moms.

Vi har modtaget ændring i vores retshjælpsforsikring. Forsikringssummen blev hævet fra 200.000 til 275.000 pr. skade pr. år. Selvriskoen er ændret fra kr. 2.500 til kr. 15.000 pr. skade, men da den alene gælder i tilfælde af retshjælp til en tvist, har Assurance Partner valgt forhøjelse af selvrisiko i stedet for præmieforhøjelse som ellers ville berøre alle foreninger under ansvarsprogrammet .

Der er kommet nye styresignaler fra Skat omkring moms af indtægt. Vi har valgt ikke at hæve priserne på lejen af carporte/garager og ligeledes at fjerne lejeindtægten på borde og stole. Vi bevarer dog leje af boremaskine.

Vederlag til formand og kasserer har ikke været ændret siden 1998. Bestyrelsen drøftede emnet og vedtog enstemmigt at lønningerne gældende fra regnskabsår 01.06.2011 til 31.05.2012 skal være:

Formand	30.000 Kr.
Kasserer	24.000 Kr.

Desuden blev det besluttet at disse vederlag fremover årligt skal reguleres med index.

Der er investeret i 4 nye vaskemaskiner, da de gamle ikke kunne mere og der måtte bruges reservedele fra "gamle" maskiner for at få det til at fungere og som så betød vi alligevel måtte supplere med flere maskiner. De gamle istandsatte maskiner var heller ikke tilfredsstillende. Vi indhentede 3 tilbud, hvor Saniva på kr. 72.000,- var det bedste.

Der er stadig problemer med parabolere som bekendt IKKE er tilladt i Terrassehaven. Disse sager vil blive sendt til advokat og videre til fogedretten, hvor den enkelte beboer kommer til at betale udgiften.

Vores advokat har fået udarbejdet et udkast til procedure omkring fast belægning/klinker på altaner og ligeledes servitut til tinglysning. Disse, samt andre formularer i den forbindelse kan hentes på kontoret og skal følges.

Parkeringsforbud ved gule afmærkninger overholdes ikke, så derfor er der sat skilte op. Der er blevet sat et parkering forbudt - skilt op ved hjørnet af blok B, da der er mange som ikke forstår betydningen af de gule striber og derfor ikke ved det betyder, at det er tilladt at holde der i max 3 min. af gangen.

Vedr. parkering af personbiler og kassevogne har vore beboere været særdeles gode til, at overholde reglerne – en stor ros for det.

Meen - en dråbe malurt er der også. Vi har et par gange eller tre observeret en lastbil med anhænger parkeret oppe ved garagerne på Parkvej. Om det er en beboer eller en "sniger" vides ikke. Det er dog ikke tilladt, der er forbud mod at parkere lastbiler.

Der er blevet indkøbt en ny græsklipper til kr. 122.000,- , som er en betydelig hjælp og som ikke laver grimme spor i plænerne hvis jorden er våd, som traktorerne gør.

Legepladsen på både Parkvej og Bogensevej er istandsat og har fået nye legeredskaber.

Der har som tidligere år været oprydning af cykler og stadig er der alt for mange som ikke bliver fjernet eller sat i kælderens. Vi har nu også fået cykelskure hvor nøgle kan udleveres på kontoret mod et mindre depositum. Husk dog at disse er beregnet til daglig brug af cykler og cykeltrailere.

Den nye Husorden har været længe undervejs, men vil være klar til udsendelse i november.

Personalet har haft rigtig mange overarbejdstimer til gode fra sidste vinter og der var en del arbejde i bl.a. kældre, spuling af skakter og skaktrum m.m. der skulle indhentes. Desuden var der planlagt maling af de sidste nye carporte, samt pletmaling i opgange hvor der er skiftet lamper. Ulla fik derfor forlænget sin ansættelse og var ansat i perioden 1. april – 30. september 2011 og den hjælp har vi været meget glade for og arbejdet er nu indhentet.

Vor nuværende kasserer Jette startede på samme dato som hun nu ophører, men for 12 år siden, den 25/10-99.

Vi vil savne hendes engagement og hendes faste vilje til at passe på Ejerforeningens penge og økonomi. Hun har altid været "pernittengryn" m.h.t. at der skulle være penge i "tanken" til uforudsete udgifter, hvilket vi alle skylder hende tak for.

Vi har, i Terrassehaven, en masse fælles omkostninger, men der har altid været økonomi til det p.g.a. Jettes sunde indstilling til finansiering af (måske) fremtidige arbejder.

Vi, i bestyrelsen, har selvfølgelig fuld forståelse for at hun nu vil bruge mere tid på sit arbejde og i sin fritid. En meget stor tak for din fremragende indsats i de forløbne 12 år Jette.

For ikke at glemme andre vigtige personer i vort "lille" samfund vil jeg gerne takke vore medarbejdere for deres sædvanlige gode indsats. Stor tak til jer. Ligeledes en tak til vores nye advokat Lars Henriksen som vi tror er en god afløser for Damgaard og som allerede er godt inde i vores sager.

Derefter overrakte Leo som en tak på foreningens vegne en kurv med forskellige lækkerier til Jette.

Jette Wrang takkede for gaven og takkede samtidig for 12 gode år som kasserer i Terrassehaven, samtidig kom Jette med en stor tak til bestyrelsen for godt samarbejde og til Bente som havde været med i alle årene.

Dirigenten efterlyste spørgsmål eller kommentarer til beretningen:

Else Karlsson lejl. 125 foreslog at bestyrelsens beretning blev udsendt sammen med indkaldelse og dagsorden da det således var lettere at tage stilling til hvad der blev sagt i beretningen i forhold til når den blev læst op på generalforsamlingen, Else Karlsson var sikker på at ikke alle havde hørt det samme. Vedr. Cykelskure at disse kun må bruges til cykler i daglig brug, er det så sådan ment at E.K. som måske kun bruger sin cykel hver 14 dag ikke må benytte cykelskur. Hvis det ikke er ment således, skulle ordlyd måske ændres til "cykler i brug."

Else Karlsson var også faldet over oplysningen vedr. vaskeri og prisen på de nye maskiner ville gerne høre om dette en gang til.

Leo Nielsen kunne yderligere oplyse at vi havde indhentet tilbud fra 3 firmaer.

Miele 162.833 kr.

Insta 135.832 kr.

Saniva 72.000 kr.

Leo Nielsen kommenterede at både hvad han havde hørt fra andre og selv konstateret ved jævnlige brug af vaskeriet, fungerer de nye maskiner rigtigt godt, er nemme at bruge og vasker rent.

Allan Nilsson lejl. 4 kommenterede at da han nu havde hørt Leo sige i beretningen der ikke måtte parkere lastbiler på parkeringspladsen, om dette bliver nedfældet i husorden og om man så ville sætte skilte op.

Leo følte sig ikke sikker på ordlyden i husordenen, men som han huskede det, var det bestemt tidligere at der ikke måtte parkeres lastvogne på parkeringspladsen, men ville drøfte dette med bestyrelsen senere. Derefter læste Leo fra husordenen reglerne om lastvognsparkering som siger: det er lastbiler og trækere med læs der ikke må parkere på parkeringspladsen.

Lene Pedersen lejl. 105 Bemærkede at hun også meget gerne ville have en skriftlig beretning ud sammen med indkaldelsen, da det på denne måde var lettere at forberede evt. spørgsmål.

Forespurgte ligeledes til den vedtægtsændring som blev godkendt på ekstra ordinær generalforsamling i april 2009, sagde at hun manglede et bevis på at de er tinglyst og om det er dem der gælder nu. L.P. mente ikke de var gældende før de var blevet tinglyst og sendt ud.

Desuden undrer det Lene Petersen at der på cykelskurene står, det skal være til daglig brug, da det ikke var den begrundelse der blev fremført, da det i sin tid blev vedtaget at bygge disse cykelskure. Begrundelsen dengang var at det var svært for ældre mennesker at trække cyklen ned i kælderen.

Samtidig undrede Lene Pedersen sig over El forbruget at man ikke i dette regnskabsår, hvor de nye lamper i kælderen har været tilsluttet i et år, kan se en besparelse i kw timer.

Lars Henriksen kunne bevare spørgsmålet i forbindelse med vedtægtsændringen. Tinglysning af nye vedtægter var mere kompliceret end man først havde regnet med bl.a. med begrundelsen overgang til digital tinglysning. Lars Henriksen havde overtaget denne sag sammen med andre sager fra Damgaard i sommer, og på nuværende tidspunkt ser det ud til at det ikke varer længe inden tinglysningen er udført. Vedtægterne er dog gældende fra de blev vedtaget og godkendt på en generalforsamling.

Leo Nielsen lovede at det blev drøftet i bestyrelsen om bestyrelsens beretning skal fremsendes sammen med indkaldelse. Det har ikke været sædvane at gøre det her i Terrassehaven og har kun været brugt i de 2 år hvor Jørn Hansen var formand.

Leo forklarede også at den manglende besparelse på el til dels kunne have noget at gøre med at Ejerforeningen var blevet pålagt at betale strømforbrug på lamper langs stien ved børnehaverne mod Parkvej.

Da der ikke fremkom flere spørgsmål eller bemærkninger til beretningen kunne dirigenten erklære beretningen for godkendt.

ad. pkt. 3. Kassereren Jette Wrang forelagde det reviderede regnskab for regnskabsåret 01.06.2010. til 31.05.2011. Da regnskabet jo har været fremsendt / omdelt og alle således har haft mulighed for at gennemgå dette, konkluderede Jette Wrang, at det ikke var nødvendigt at stå og læse alle tal fra regnskabet op. Kassereren gennemgik regnskabet med indtægter, udgifter, balance samt aktiver og passiver. Desuden gav Jette forklaringer og bemærkninger til nogle af udgifterne som var lidt forskellig i forhold til budgettet, bl.a. lønninger kunne begrundes med at Ulla havde været ansat 2 måneder ekstra, samt at der også i dette regnskabsår har været en del overbetaling i forbindelse med snerydning i den forgangne hårde og lange vinter.

Kassereren bemærkede til vores likvide midler at de var fordelt i flere forskellige banker, DiBa Bank, Danske Bank og Nordea og mente samtidig at vi måske skulle have endnu en bank ind over. Vores renteindtægter er da også i disse tider reduceret meget i forhold til tidligere, det er meget svært at få forhandlet en ordentlig rente på f.eks. aftalekonti.

Årets resultat udgør 333.190 kr. som er tilskrevet dispositionskontoen.

Dirigenten efterlyste spørgsmål og kommentarer til regnskabet.

Ingen havde spørgsmål.

Dirigenten kunne herefter erklære regnskabet 2010 /2011 for godkendt.

ad. pkt. 4. Ingen forslag fra bestyrelsen

ad. pkt. 5. Ingen forslag fra medlemmer fremkommet.

ad. pkt. 6. Kassereren Jette Wrang fremlagde det af bestyrelsen udarbejdede overordnede budget for 2012/2013 med en stigning på opkrævning på 1%. Kassereren meddelte hvad dette ville betyde i kr. pr. måned for hver enkelt lejlighedstype. (mellem 7,00 og 14,00 kr.)

A.c. opkrævning på varme er ikke ændret på nuværende tidspunkt.

Ingen havde kommentarer eller spørgsmål til budgettet.

Dirigenten kunne herefter erklære budget 2012/2013 for vedtaget.

ad. pkt. 7 b. Nuværende kasserer Jette Wrang ønskede af tidsmæssige årsager ikke genvalg.

Dirigenten efterlyste forslag til kassererposten.

Bestyrelsen foreslog Per Andersen, nuværende bestyrelsesmedlem i blok D, som ny kasserer.

Ingen andre forslag fremkom.

Dirigenten kunne herefter meddele at Per Andersen var valgt som ny kasserer.

ad. pkt. 8

Blok A Kenn Rydiander Lejl. 9 stiller op til genvalg / Kenn Rydiander blev genvalgt.

Blok B Leo K. Nielsen lejl 102 stiller op til genvalg / Leo K. Nielsen blev genvalgt.

Blok C Mariann Jensen lejl. 162 stiller op til genvalg / Mariann Jensen blev genvalgt.

Blok D Leif Petersen lejl. 217 blev foreslået / Leif Petersen blev valgt.

Blok E Johnny Ottosen lejl. 250 stiller op til genvalg / Johnny Ottosen blev genvalgt.

Blok F Hans Clemmesen lejl. 304 stiller op til genvalg / Hans Clemmesen blev genvalgt.

ad. pkt. 9

Blok A Anette Heide lejl. 051 stiller op til genvalg / Anette Heide blev genvalgt.

Blok B Jette Ralsted lejl. 097 blev foreslået / Jette Ralsted blev valgt.

Blok C Birgitte Jølf lejl. 151 stiller op til genvalg / Birgitte Jølf blev valgt.

Blok D Anne M. Jørgensen lejl 235 blev foreslået / Anne M. Jørgensen blev valgt.

Blok E Ingela S. Hansen lejl.253 stiller op til genvalg / Ingela Skov Hansen blev genvalgt.

Blok F Jens Mondrup lejl. 317 stiller op til genvalg / Jens Mondrup blev genvalgt

ad. pkt. 10 Nuværende eksterne revisionsfirma Hartmann & Wennicke blev genvalgt.

Som interne revisorer blev valgt:

Ingrid Roed

Brian Wendt

Parkvej 178/028

Bogensevej 19/264

(genvalg)

(genvalg)

ad. pkt. 11

Lene Pedersen lejl. 105 forespurgte advokat Lars Henriksen om bestyrelsen havde tavshedspligt i forhold til at fortælle andre ejere, hvem der ejer de forskellige lejligheder.

Lars Henriksen mente at det nok var ham der skulle svare på dette, men at det var svært at svare på, idet han bemærkede at der ikke stod noget i vedtægterne om tavshedspligt. Lars Henriksen kunne ikke komme i tanke om, at der skulle være nogen juridiske regler i forbindelse med dette spørgsmål. Lars Henriksen var dog sikker på at hvis man meddelte administrationen eller bestyrelsen at man gerne ville have respekteret et eller andet skulle det være mærkeligt, hvis man ikke respekterede dette. Der findes regler om adressebeskyttelse som gælder i alle mulige sammenhænge som kan blive gennemført hos kommunen. Hvis man har adressebeskyttelse hos kommunen, og man piller sit navn af sin postkasse og dør, er man rimeligt godt beskyttet.

Ligeledes spurgte Lene Pedersen til Hjemmesiden hvornår denne blev opdateret.

Leo Nielsen svarede at man var i gang på nuværende tidspunkt med at få hjemmesiden helt opdateret men ikke var færdig endnu.

Pia Christensen lejl. 205 ville gerne give en ros til viceværterne for en hurtig indsats i forbindelse med vand indtrængen i udestue og syntes at hele området bliver holdt rigtigt fint.

Inge-Lis Hansen lejl. 29 ville ikke rose viceværterne, da hun gennem 2 vintre har fået vand ned i udestue og der ikke var gjort noget endnu.

Else Karlsson lejl. 125 forespurgte om ikke bestyrelsen kunne begynde at arbejde på at få en samlet entreprice på udskiftning af vinduer og døre evt. indhente tilbud, og desuden udnytte de tilskud man nu kunne få med hensyn til energibesparende foranstaltninger. Man skal også se på hvilket materiale det skal være, Else Karlsson foreslår noget vedligeholdelsesfrit. Fordelen vil være, at det kommer til at se pænt ud hele vejen rundt, da hun ellers frygter det vil tage mange år, inden alle er udskiftet.

Leo Nielsen kunne bemærke at hovedparten af lejlighederne stadig har de gamle vinduer og døre, men at der er nogle især 2 sals lejligheder der har skiftet. Leo bemærkede at der var regler i Terrassehaven over hvilket udseende og materialer der skulle bruges ved udskiftning. Leo bemærkede ligeledes at i hans egen lejlighed var træværket helt frisk og trængte ikke til at blive skiftet ud, men det kunne da godt være han på et tidspunkt ville skifte glasset til noget energibesparende. Leo Nielsens private synspunkt var at hvis træværket var sundt og velholdt, var der ingen grund til at skifte det ud.

Else Karlsson lejl 125 bad bestyrelsen undersøge spørgsmålet hos beboerne .

Anette Heide lejl. 51, spurgte om der var en eller anden måde man kunne afhjælpe at malingen på terrassernes vægge og loft skallede af, evt. få tjekket overboernes kummer, således at hun ikke skulle bruge så mange penge på maling hvert år.

Leo Nielsen forklarede at den måde terrasserne var bygget op på, hvor plantekummen sidder yderst, er det som regel lidt inden for kummen malingen skaller værst af. Dette sker fordi plantekummen indvendig ikke er behandlet så den er vandtæt, og det vil sige fugten trænger ned og det vil altid slå malingen fra. Hvis dette problem skal løses, skal overboerne fore deres kumme indvendig med noget der ikke er vand gennemtrængelig, men da kummen jo hører til privat område, kan man ikke rigtig gøre noget ved dette, med mindre man selv kan blive enig med overboen om en løsning.

Pia Christensen lejl. 205 spurgte om hvor meget isolering der var rundt om vinduespartierne, da hun syntes det trak meget.

Leo Nielsen svarede at der fra byggeriets start var udført en rigtig dårlig isolering disse steder, og det var en god ide at få tjekket dette og evt. isoleret om.

Da ikke flere ønskede ordet under evt. kunne dirigenten herefter erklære generalforsamlingen for hævet. Dirigenten takkede for god ro og orden.

Leo Nielsen takkede på bestyrelsens vegne Lars Henriksen for hans gode måde at styre generalforsamlingen på, samt ligeledes beboerne for fremmøde og god ro og orden.



f./ bestyrelsen / Leo Nielsen
(i formandens fravær)



Referat: Bente Andersen



Lars Henriksen
dirigent

Ejerforeningen Terrassehaven

Parkvej 164
4700 Næstved

Årsregnskab for regnskabsåret 2010/11

Indhold

Side

Påtegninger

Bestyrelsens påtegning.....	2
Uafhængig revisors påtegning.....	3

Foreningen

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

Årsregnskab 1. juni 2010 - 31. maj 2011

Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Noter.....	8
Beregning af kontingent for 2011/12.....	13

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt og godkendt årsregnskabet for 2010/11 for Ejerforeningen Terrassehaven.

Arsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Lov om ejerlejligheder, foreningens vedtægter og bestyrelsens regnskabspraksis.

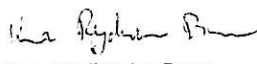
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Arsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 8. august 2011

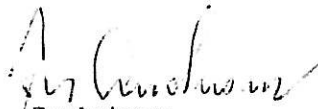
Bestyrelse


Søs Kaplov
formand


Ken Rydiander Baes


Hans Clemmesen


Mariann Jensen
næstformand


Per Andersen


Johnny Ottosen


Jette Wrang
kasserer


Leo K. Nielsen

Uafhængig revisors påtegning Til medlemmerne i Ejerforeningen Terrassehaven

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Terrassehaven for regnskabsåret 1. juni 2010 til 31. maj 2011 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter Lov om ejerlejligheder, foreningens vedtægter og bestyrelsens regnskabspraksis. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om ejerlejligheder, foreningens vedtægter og bestyrelsens regnskabspraksis. 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 og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

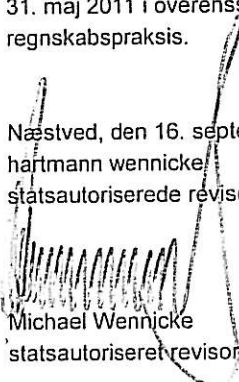
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2011 samt af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2010 til 31. maj 2011 i overensstemmelse med Lov om ejerlejligheder, foreningens vedtægter og bestyrelsens regnskabspraksis.

Næstved, den 16. september 2011

hartmann wennicke
statsautoriserede revisorer a-s



Michael Wennicke
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Navn: Ejerforeningen Terrassehaven
Beliggenhed: Parkvej 164
4700 Næstved

Telefon: 55725242
Telefax: 55725262
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
Mariann Jensen, næstformand
Jette Wrang, kasserer
Ken Rydiander Baes
Per Andersen
Leo K. Nielsen
Hans Clemmesen
Johnny Ottosen

Administration: Bente Andersen, fuldmægtig

Revision: hartmann wennicke
statsautoriserede revisorer a-s
Kindhestegade 4-6
4700 Næstved

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Ejerforeningen Terrassehaven er aflagt i overensstemmelse med Lov om ejerlejligheder, foreningens vedtægter og bestyrelsens regnskabspraksis.

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 iverigt er uændret i forhold til sidste år.

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.

Carporte og garager afskrives over 15 år.

Asfaltering af parkeringsarealer afskrives over 20 år.

Traktor afskrives over 5 år.

Kontor og værksted/varmecentral afskrives ikke.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter forudmodtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til nominel restgæld.

Resultatopgørelse for året 2010/11		2010/11	2010/11	2009/10	2011/12	2012/13
Note	Faktisk	Budget	Faktisk	Faktisk	Budget	Budget
		tkr.			tkr.	tkr.
		Ej revideret			Ej revideret	Ej revideret
	Fællesudgifter - indbetalt af ejerne.....	4.197.096	4.198	4.094.064	4.239	4.281
	Carporte & garager.....	136.850	116	117.600	133	133
	Møntvaskeri.....	45.558	30	43.949	30	30
	Indtægter ialt.....	4.379.504	4.344	4.255.613	4.402	4.444
1	Vedligeholdelse.....	-874.724	-1.103	-813.553	-983	0
2	Drift af maskiner og værktøj.....	-96.614	-60	-84.624	-75	0
3	Ejendomsudgifter iøvrigt.....	-676.433	-635	-572.591	-740	0
4	Administrationsomkostninger.....	-183.081	-235	-163.734	-246	-239
5	Lønninger og sociale omkostninger.....	-1.618.773	-1.584	-1.910.551	-1.591	-1.640
6	Carporte og garagers omkostninger	-60.944	-116	-47.427	-133	-83
7	Drift af garage/værksted	-34.104	-22	-21.375	-22	0
8	Møntvaskeri	-35.613	-30	-29.647	-30	-30
9	Afskrivninger.....	-61.178	-62	-61.177	-17	-17
	Vedligeholdelses- og driftsomkostninger	0	0	0	0	-1.840
	Omkostninger ialt.....	-3.641.465	-3.847	-3.704.679	-3.837	-3.849
	Overskud før renter.....	738.039	497	550.934	565	595
10	Renteindtægter.....	53.102	70	101.389	70	70
11	Renteudgifter og lignende udgifter.....	-23.171	-50	-25.813	-50	-50
	Overskud før henlæggelser.....	767.970	517	626.510	585	615
	Henlæggelse til vedligeholdelse mv.	-434.780	-517	-382.306	-585	-615
	Årets resultat.....	333.190	0	244.205	0	0

Resultat for 2010/11 henlægges til dispositionsfonden.

Balance pr. 31. maj 2011

Note

		2010/11	2009/10
Aktiver			
	Asfaltering parkeringsplads.....	286.712	303.251
	Carporte & garager.....	41.299	70.014
	Ejerlejlighed nr. 63 matr. nr. 19 eæ Aaderup, kontor.....	159.305	159.305
	Varmecentral / værksted.....	400.000	400.000
	Traktor.....	0	44.639
	Anlægsaktiver	887.316	977.209
	Tilgodehavender.....	135.513	55.781
	Forudbetalte omkostninger	215.374	166.426
12	Likvide beholdninger.....	5.950.198	5.530.895
	Omsætningsaktiver	6.301.085	5.753.102
	Aktiver	7.188.401	6.730.311
Passiver			
13	Egenkapital	5.156.923	4.580.951
	Egenkapital	5.156.923	4.580.951
	Prioritetsgæld.....	311.910	356.690
	Deposita	46.200	47.460
	Langfristet gæld	358.110	404.150
14	Skyldige omkostninger.....	958.258	1.101.269
15	Varmeregnskab.....	50.492	-347
16	Vandregnskab.....	603.910	543.829
	Skyldig vand til vandværk.....	60.708	100.459
	Kortfristet gæld	1.673.369	1.745.210
	Passiver	7.188.401	6.730.311
17	Kautions- garanti- og øvrige forpligtelser		
18	Eventualforpligtelser		

Noter til regnskabet

	2010/11	2010/11	2009/10	2011/12
	Faktisk	Budget	Faktisk	Budget
		tkr.		tkr.
		Ej revideret		Ej revideret
1 Vedligeholdelse				
<i>Vedligeholdelse bygninger</i>				
Maling & træbeskyttelse.....	17.985		7.516	
Varmemesterkontorets andel af varmeregnskab.....	2.094		1.722	
Dørpumper & cylindre i kældre.....	666		0	
Diverse materialer.....	4.666		3.012	
Maler, vandskade.....	2.000		0	
Murerarbejde & betonrenovering.....	32.571		85.794	
Rengøringsartikler mv.....	3.592		5.202	
Lys opgange.....	248.406		0	
Vedligeholdelse bygninger.....	311.979	203	103.246	293
<i>Vedligeholdelse fællesarealer</i>				
Vejsalt.....	15.489		18.513	
Planter, gødning, barkflis mv.....	17.338		12.467	
Hundeposer.....	0		1.321	
Skilte.....	6.339		2.753	
Stolper m.v.....	0		5.330	
Diverse materialer.....	47		13.397	
Assistance.....	7.719		4.781	
Skraberiste.....	0		6.125	
Vejmaling.....	593		0	
Belægningsarbejder.....	17.463		0	
Sti ved børnehave, andel.....	0		53.303	
Glatførebekæmpelse og snerydning Næstved Kommun	-17.242		-67.942	
Container- og tørregårde.....	0		41.893	
Vedligeholdelse fællesarealer.....	47.744	300	91.941	50
<i>Vedligeholdelse af forsyningsledninger, kloak, vand mv</i>				
Guldager Elektrolyse.....	68.256		65.688	
Lysstofrør m.v.....	5.241		3.103	
Blikkenslagerarbejde.....	47.607		47.514	
Elektriker.....	23.650		12.111	
Sugning, spuling TV inspektion kloak.....	616		0	
Vedligeholdelse af forsyningsledninger, kloak, vand mv	145.370	125	128.414	140
<i>Renovation</i>				
Ragn Sells m.v (incl. køb containere).....	44.371		91.628	
Næstved Kommune.....	325.261		398.323	
Renovation.....	369.632	475	489.951	500
Vedligeholdelse.....	874.724	1.103	813.553	983
2 Drift af maskiner og værktøj				
Brændstof.....	13.032		12.601	
Reparation & vedligeholdelse af maskiner.....	75.081		64.428	
Småanskaffelser.....	6.324		37.595	
Vægtafgift og licens.....	632		0	
Græsklipper.....	121.545		0	
Anvendt dispositionsfond.....	-120.000		-30.000	
Drift af maskiner og værktøj.....	96.614	60	84.624	75

Noter til regnskabet

	2010/11	2010/11	2009/10	2011/12
	Faktisk	Budget	Faktisk	Budget
		tkr.		tkr.
		Ej revideret		Ej revideret
3 Ejendomsudgifter iøvrigt				
SEAS.....	274.823	275	271.803	275
Miljøarbejde.....	18.544	15	1.730	15
Forsikringer.....	383.066	345	299.058	450
Ejendomsudgifter iøvrigt.....	676.433	635	572.591	740
Ifølge afregning fra SEAS udgjorde el-forbruget for perioden 16/11 2009 - 15/11 2010 142.962 kwt, i alt kr 281.236,29				
4 Administrationsomkostninger				
Kontorartikler.....	2.853	9	2.420	4
Renovering kontor.....	1.641	0	0	0
Inventar vedligeholdelse.....	7.012	12	10.326	13
Revision	23.469	30	22.750	25
Multidata & PBS.....	35.244	36	35.273	38
Telefon og internet m.v.....	4.663	7	5.119	7
Gebyr giro & bank.....	2.568	3	2.388	3
Porto.....	3.455	6	4.356	6
Indtægt ved leje af borehammer, salg af kopier og nøgle	-400	-1	-1.172	-1
Gebyr oplysningskema	-13.500	-9	-12.000	-7
Optrækningsgebyr.....	-4.300	-4	-9.600	-4
Diverse.....	-1	1	15	1
Nøgle cykelskur	-3.900	0	5.903	0
Foreningsomkostninger				
Kontorets driftsudgifter excl. renter.....	21.029	22	20.404	22
Informationsmateriale og webside.....	6.920	15	6.920	7
Advokat & ingeniørhonorar.....	26.625	10	0	15
Generalforsamling mv.....	26.846	24	27.196	25
Bestyrelsesmøder.....	491	6	381	6
Vederlag til bestyrelse.....	5.600	0	4.199	0
Vederlag til formand & kasserer.....	36.000	36	36.000	54
Repræsentation.....	1.425	17	1.450	17
Regulering afsluttet varmeregnskab.....	-657	15	1.407	15
Administrationsomkostninger.....	183.081	235	163.734	246
5 Lønninger og sociale omkostninger				
Løn vedligeholdelse.....	862.024	890	919.400	830
Arbejdsmarkedspension, vedligeholdelse.....	133.109	86	140.745	130
Overført til vaskeri.....	-4.200	-13	-4.200	-14
Lønrefusion.....	0	0	-7.520	0
Løn administration.....	357.232	375	350.122	360
Pension, administration	42.877	30	42.021	45
Overført til carporte.....	-9.000	-39	-9.000	-10
Overført til vaskeri.....	-1.992	-2	-1.992	-2
Personaleomkostninger.....	4.219	7	5.376	7
Beklædning mv.....	5.296	4	3.898	4
Telefon for vagttjeneste.....	5.784	6	5.784	6
Transportomkostninger.....	3.377	5	3.713	5
Sociale omkostninger, atp, AER mv.....	22.195	25	20.871	20
Lønsumsafgift.....	73.215	70	89.140	70
Feriepengeforpligtelse.....	-5.521	0	225.105	0
Rengøringsfirma.....	136.158	140	133.088	140
Rengøringsfirma ovf t/vaskeri.....	-6.000	0	-6.000	0
Lønninger og sociale omkostninger	1.618.773	1.584	1.910.551	1.591

Noter til regnskabet

	2010/11	2010/11	2009/10	2011/12
	Faktisk	Budget	Faktisk	Budget
		tkr.		tkr.
		Ej revideret		Ej revideret
6 Carporte og Garager				
Vedligeholdelse.....	23.229		0	
Administration.....	9.000		9.000	
Afskrivninger, carporte & garager.....	28.715		38.427	
Carporte & garager.....	60.944	116	47.427	141
7 Drift af garage/værksted				
El & vand.....	8.347		5.982	
Varme.....	7.700		7.915	
Ejendomsskat.....	7.277		6.802	
Reparation & vedligeholdelse af garage/værksted.....	10.781		676	
Drift af garage/værksted.....	34.104	22	21.375	22
8 Møntvaskeri				
Reparationsomkostninger.....	5.068		1.650	
Nøgle ny cylinder	-600		1.169	
Varmeforbrug.....	385		399	
Elforbrug.....	9.362		6.834	
Vandforbrug.....	8.268		6.779	
Løn.....	10.200		10.200	
Administration.....	1.992		1.992	
Gebyr, chipkort.....	938		0	
Gebyr PBS m.v.....	0		625	
Omkostninger møntvaskeri.....	35.613	30	29.647	30
9 Afskrivninger				
Traktor.....	44.639		44.638	
Asfaltering af P-arealer.....	16.539		16.539	
Afskrivninger.....	61.178	62	61.177	17
10 Renteindtægter og lignende indtægter				
Renteindtægter giro & bank.....	53.102	0	101.389	0
Renteindtægter og lignende indtægter.....	53.102	70	101.389	70
11 Renteudgifter og lignende udgifter				
Prioritetsrenter, kontor & værksted incl. periodisering.....	23.171	0	25.813	0
Renteudgifter og lignende udgifter.....	23.171	50	25.813	50

Noter til regnskabet

	2010/11	2009/10
12 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning.....	1.907	1.459
Aftalekonto 1/2 år, DiBa 60605246747.....	0	1.217.928
DiBa 60605525942.....	0	500.000
DiBa 60605499908.....	521.863	1.000.000
DiBa 230 760-9.....	108.710	2.738.870
Vaskerikonto DiBa 425 050-0.....	0	1.110
Danske Bank/Giro 435-6314.....	2.315.012	71.528
Nordea	2.000.000	0
Danske Bank 4412753151.....	1.002.705	0
Likvide beholdninger.....	5.950.198	5.530.895
13 Egenkapital		
Kapitalkonto primo	4.580.951	4.443.246
Anvendt af dispositionsfond, vaskemaskiner.....	-41.378	-205.000
Carport, anvendt 2009/10.....	0	-283.804
Anvendt 2010/11, møntvaskeri.....	-30.622	0
Anvendt 2010/11, maskiner.....	-120.000	0
Henlæggelse 2010/11 (prioritetsafdrag).....	44.780	42.306
Henlæggelse vedligeholdelsesfond i 2010/11	350.000	300.000
Henlæggelse fornyelse af maskiner 2010/11	30.000	30.000
Henlæggelse fornyelse af kontor og kontormaskiner 2010/11	10.000	10.000
Årets resultat.....	333.190	244.205
Egenkapital.....	5.156.923	4.580.951
Dispositionsfond		
Saldo primo.....	704.475	
Anvendt af dispositionsfond, vaskemaskiner.....	-41.378	
Årets resultat.....	333.190	996.287
Vedligeholdelsesfond		
Saldo primo.....	2.700.000	
Henlæggelse vedligeholdelsesfond i 2010/11	350.000	3.050.000
Fornyelse af maskiner		
Saldo primo.....	120.000	
Anvendt 2010/11, maskiner.....	-120.000	
Henlæggelse fornyelse af maskiner 2010/11	30.000	30.000
Fornyelse af kontor og kontormaskiner		
Saldo primo.....	25.000	
Anvendt computer og kopimaskine 2010/11.....	0	
Henlæggelse fornyelse af kontor og kontormaskiner 2010/11	10.000	35.000
Møntvaskeriets fornyelseskonto		
Saldo primo.....	30.621	
Anvendt 2010/11, møntvaskeri.....	-30.621	0
Egenkapital i fast ejendom		
Saldo primo.....	870.148	
Henlæggelse 2010/11 (prioritetsafdrag).....	44.780	914.928
Carport og garager		
Saldo primo.....	130.708	
Henlæggelse 2010/11.....	0	130.708
Egenkapital pr 31. maj 2011.....	5.156.923	4.580.951

Noter til regnskabet

	2010/11	2009/10
14 Skyldige omkostninger		
Samlekonto kreditorer	0	20.595
Børge Jacobsen.....	23.323	14.297
K.A. Service	13.016	10.296
Mionitraktorgården.....	121.545	0
Saniva Vaskemaskiner	72.000	0
Meding.....	2.171	0
H. Nielsen.....	0	445.000
Skyldig lønsumsafgift	12.049	13.066
Feriepengeforsigtelse.....	219.584	225.105
Sct. Jørgens Fårvehandel.....	6.132	0
Skyldigt renovation.....	192.409	66.220
Næstved Varmeværk.....	21.878	92.219
Næstved Smede- og Maskinværksted.....	9.497	28.662
Brunata varmeregnskab.....	99.902	98.098
SEAS.....	70.877	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	25.000	25.000
Skyldige feriepenge	2.686	888
Skyldig A-skat	39.952	37.729
Skyldig AM-bidrag	11.295	10.644
Skyldig ATP.....	2.039	1.749
Skyldig pension.....	12.904	11.702
Skyldige omkostninger	958.258	1.101.269
15 Varmeregnskab		
Indgået aconto fjernvarme.....	2.159.460	2.159.460
Varmeforbrug.....	-1.920.878	-1.985.703
Flyttegebyrer.....	-11.330	-11.769
Elo rapport.....	-10.357	0
Brunata aflæsning/varmeregnskab.....	-160.331	-155.661
Brunata kontrolmanual.....	-6.071	-5.866
Regulering tidligere år	0	-807
Difference varmeregnskab 2008/09	0	-1
Varmeregnskab.....	50.492	-347
16 Vandregnskab		
Indgået aconto vand.....	1.436.064	1.326.216
Vandforbrug.....	-840.422	-782.387
Overført vand vaskeri.....	8.268	0
Vandregnskab.....	603.910	543.829
17 Kautions, garanti- og øvrige forpligtelser		
Ingen		
18 Eventualforpligtelser		
Byrde lyst pantstiftende med 25.000 kr.		

BEREGNING AF KONTINGENT FOR 2011/12

Kontingentbetalingerne fra 1. juni 2011 er vedtaget således:

Fra 1. juni 2011 - 31. maj 2012

	Antal lejligheder	Mdl. aconto (afrundet)	Budget total 2011/12
Lejlighed type 60.....	54,00	707	458.136
Lejlighed type 65.....	54,00	766	496.368
Lejlighed type 70.....	54,00	825	534.600
Lejlighed type 110.....	27,00	1.297	420.228
Lejlighed type 120.....	81,00	1.415	1.375.380
Lejlighed type 125.....	54,00	1.474	955.152
Aconto kontingent i alt			4.239.864
Pr. måned.....			353.322

VAND- OG VARMEREGNSKAB & BUDGET

	2010/11
Afregning fra fjernvarmeværk.....	1.920.878
Vandforbrug.....	832.154
Aflæsning og udarbejdelse af varmeregnskab.....	160.331
Drift kontrolmanual.....	6.071
Elo rapport.....	10.357
Flyttegebyr inkl. afrunding.....	11.330
Regulering tidligere år	0
Udgifter i alt.....	2.941.122
Indgået aconto (1. juni 2010 - 31. maj 2011).....	2.159.460
Indgået aconto (1. juni 2010 - 31. maj 2011).....	1.436.064
Indtægter i alt.....	3.595.524
Tilbagebetaling (netto).....	654.402
<i>der fordeler sig således:</i>	
Tilbagebetaling til medlemmer.....	903.420
Opkrævning hos medlemmer.....	-249.018
Tilbagebetaling i alt.....	654.402

VAND- OG VARMEREGNSKAB & BUDGET

VARMEBUDGET

Aconto varmebidrag er vedtaget således:

	lejligheder	a/c pr. måned	2011/12 a/c pr. år
Lejlighed type 60.....	54,00	400,00	259.200
Lejlighed type 65.....	54,00	400,00	259.200
Lejlighed type 70.....	54,00	400,00	259.200
Lejlighed type 110.....	27,00	640,00	207.360
Lejlighed type 120.....	81,00	725,00	704.700
Lejlighed type 125.....	54,00	725,00	469.800

Aconto varmebidrag i alt 2.159.460

Pr. måned..... 179.955

VAND- OG VANDAFLEDNINGSBUDGET

Aconto vand- og vandafledning er vedtaget således:

	a/c pr. måned	2011/12 a/c pr. år
Anslået årsforbrug 50 m3.....	212,00	2.544
Anslået årsforbrug 100 m3.....	424,00	5.088
Anslået årsforbrug 150 m3.....	636,00	7.632
Anslået årsforbrug 200 m3.....	848,00	10.176