

Roskilde, den 31/10 2016

Den 25/10 2016 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Terrassehaven i Birkebjergparkens Kantine, Otterupvej 2, 4700 Næstved

Dagsorden iht. Vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af reglerne om udlejning
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om indførelse af elektronisk kommunikation
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om forhøjelse af sikkerheden til ejerforeningen fra kr. 25.000 til kr. 35.000.
5. Forslag fra medlemmer
 - a. Der er indkommet forslag fra Preben Andersen vedrørende flytning af cykelparkeringerne
6. Forelæggelse af et af bestyrelsen udarbejdet budget, samt fastsættelse af budget, kontingent og varmebidrag
- 7a. Valg af formand, lige år. Søs Kaplov er på valg og modtager genvalg
- 7b. Valg af kasserer. Per Andersen er ikke på valg i år
8. Valg af 6 bestyrelsesmedlemmer

Blok A, Ingrid Roed (modtager genvalg)
Blok B, Jette Ralsted (modtager genvalg)
Blok C, Preben Andersen (modtager ikke genvalg)
Blok D, Esther Junggren (modtager genvalg)
Blok E, Ingela Skov Hansen (modtager genvalg)
Blok F, Hans Clemmensen (modtager genvalg)
9. Valg af 6 bestyrelsessuppleanter

Blok A, Allan Nilsson (modtager genvalg)
Blok B, Susanne Karlishøj (modtager genvalg)

Blok C, Benny Nissen (modtager genvalg)
Blok D, Svend Rasmussen (modtager genvalg)
Blok E,
Blok F, Jens Mondrup (modtager genvalg)

10. Valg af revisor (Nuværende Deloitte) samt 2 interne revisorer
Interne revisorer: Kit Sørensen (modtager genvalg)
Karen-Rita Heine (modtager ikke genvalg)

11. Evt.

Ad 1.

Advokat Lars Henriksen blev valgt som dirigent og han konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til vedtægterne var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad. 2.

Formand Søs Kaplov fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

Der blev forespurgt til tilbuddet fra Kompan og om foreningens advokat havde gennemset tilbuddet. Formanden oplyste, at tilbuddet ikke havde været hos advokat, da bestyrelsen havde afholdt flere møder med Kompan omkring den nye legeplads. Kompan sendte et tilbud på kr. 70.000,00 til ændring af jordvolden, så svævebanen kunne benyttes, men dette blev afvist af bestyrelsen. Svævebanen er midlertidigt lukket af og sædet er fjernet, således at den ikke kan benyttes. Viceværten Benny Nissen har kørt jord på, sået græs og etableret faldunderlag så den kommer til at kunne benyttes af alle.

Der blev forespurgt til problemet med kattene ved den nye legeplads. Formanden fortalte, at hun havde kontaktet Kattens Værn, for at undersøge mulighederne for afhentning. Kattens Værn afhenter syge herreløse katte gratis, men tager betaling såfremt de skal afhente raske herreløse katte, da der ikke er en aftale med Næstved Kommune.

Der var en ejer, der mente at problematikken med vand i kælderen skulle være håndteret på en bedre måde. Kasserer Per Andersen oplyste, at MK Forsyning er blevet bedt om at undersøge ledningsføringen inden der kommer en rådgivende ingeniør på opgaven. Denne undersøgelse er ikke afsluttet. Bestyrelsen ønsker at klarlægge, om det er ejerforeningens rør eller forsyningens rør.

Der blev forespurgt omkring status på målerne fra Brunata. Formanden oplyste, at der har været mange problemer hermed. Der er stadig målere, der ikke registrer forbrug eller registrerer forbrug selv om radiatorerne er slukkede. Herudover er der også problemer med forkert placering af målerne til gulvvarmen. Såfremt der er problemer med målerne, skal man kontakte Brunata.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad. 3.

Kassereren gennemgik regnskabet i hovedtal for 2015/2016, som viser et overskud på kr. 782.994,00. Overskuddet er disponeret til henlæggelser. Det blev oplyst, at lånet i kontorlejligheden er indfriet og at der derfor er benyttet kr. 136.000,00 hertil under de disponerede henlæggelser.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet og det blev herefter godkendt.

Ad. 4.a.

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af reglerne om udlejning i foreningens vedtægter. Dirigenten oplyste, at der inddeles i to grupper.

Den ene gruppe er de lejligheder der er blevet købt, inden 1. november 2016, med henblik på udlejning. Disse lejligheder bliver ikke på virket af ændringen i vedtægterne, da man ikke kan ændre med tilbagevirkende kraft.

Den anden gruppe er de ejere, der beboer deres lejlighed eller har gjort det. De bliver påvirket af ændringerne. Lejlighederne må stadig gerne lejes ud, men kan ikke sælges til en køber, med henblik på udlejning.

Dirigenten oplyste, at der ikke findes retspraksis på området, og at der derfor er tvivl om en vedtagelse kan holde i en retssag.

Bestyrelsen oplyste, at ca. 1/3 af lejlighederne i E/F Terrassehaven er udlejet på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen ønsker at ændre på dette, så foreningen ikke kommer til at fremstå som socialt boligbyggeri. Der er forskel på en ejer og en lejer, da der er forskelligt engagement i foreningens interesser.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at forslaget ikke fremkommer på baggrund af utilfredshed med de nuværende lejere. Der er et fint samarbejde mellem ejerforeningen og udlejerne i foreningen.

Der blev forespurgt til fortolkningen af vedtægtsændringen vedrørende udtrykket "med henblik på". Der var endvidere også spørgsmål til tinglysning med videre. Dirigenten oplyste, at det er op til bestyrelsen at tage stilling i den enkelte situation.

Der var flere udlejere i foreningen som mente, at vedtagelsen af forslaget ville medføre et fald i salgspriserne og en stigning i liggetiderne. Det blev oplyst, at der er flere der gerne vil leje og ikke vil eje, også for en periode for at prøve at bo i et nyt område eller en ny by. Formanden mente, at vedtægtsændringen lige så vel kunne give en stigning i salgspriserne, da foreningen kommer til at fremstå som en ejerforening og ikke som et socialt boligbyggeri.

Der blev forespurgt, om der var en mulighed for at inddrage lejerne i foreningen, f.eks. ved deltagelse på generalforsamlingen eller deltagelse i bestyrelsesarbejdet. Formanden oplyste, at bestyrelsen varetager ejernes interesser og ikke lejernes interesser.

Efter en længere debat blev forslaget sat til skriftlig afstemning. Der var 3.950 stemmer for, 1.790 stemmer imod og 310 blanke stemmer. Forslaget blev ikke vedtaget, da forslaget kræver kvalificeret flertal.

Ad. 4.b.

Bestyrelsen stillede forslag om elektronisk kommunikation. Dirigenten forklarede kort forslaget, som giver mulighed for at sende al korrespondance via e-mails. Der blev forespurgt om det stadig er muligt at få fremsendt via almindelig post, såfremt man ikke har en e-mail. Formanden oplyste, at der stadig kan fremsendes via almindelig post.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt med kvalificeret flertal.

Ad. 4. c.

Bestyrelsen stillede forslag om forhøjelse af sikkerheden til ejerforeningen fra kr. 25.000,00 til kr. 35.000,00 pr. lejlighed. Begrundelse for dette er, at foreningen har oplevet et lille tab ved de to sidste tvangsauktioner. Sikkerheden er ikke blevet reguleret i mange år, og såfremt der kommer tab på en tvangsauktion betales regningen af alle ejere.

Der blev forespurgt til omkostningerne hertil, såfremt vedtægterne skal tinglyses på alle lejligheder med et muligt tinglysningsgebyr pr. lejlighed. Tonni Sørensen fra Real Administration oplyste, at der kun skal betales et tinglysningsgebyr, 1,5 % af forhøjelsen samt advokathonorar for tinglysningen.

Der blev forespurgt om en mulig opdeling af sikkerhed på de små lejligheder, 60, 65, og 70 m² samt de store lejligheder, 100, 120 og 125 m², således at de små havde en mindre sikkerhed end de store.

Kassereren oplyste, at det er nemmest at alle lejligheder har samme sikkerhed. Herudover vil der være flere omkostninger til tinglysning af vedtægterne, såfremt der er differentieret sikkerhed ud fra lejlighedens størrelse.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5.a.

Preben Andersen fremlagde forslaget om ændring af cykelparkering. Da forslaget ikke indeholder den økonomisk konsekvens og heller ikke indeholder forslag til hvor cykelparkeringen skal flyttes til blev forslaget udskudt. Bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Ad. 6.

Kassereren gennemgik budgettet for 2017/2018 med uændrede fællesudgifter. Der var ingen spørgsmål hertil og budgettet blev godkendt.

Ad. 7. a.

Formand Søs Kaplov var på valg og blev genvalgt for en 2-årig periode.

Ad. 7. b.

Kasserer Per Andersen var ikke på valg i år.

Ad. 8.

Følgende blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode:

Blok A, Ingrid Roed
Blok B, Jette Ralsted
Blok C, Preben Andersen
Blok D, Lennard B. Nielsen
Blok E, Ingela Skov Hansen
Blok F, Hans Clemmensen

Ad. 9.

Følgende blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode:

Blok A, Allan Nilsson
Blok B, Susanne Karlshøj
Blok C, Benny Nissen

Blok D, Svend Rasmussen
Blok E, Christina Wriedt
Blok F, Jens Mondrup

Ad. 10.

Deloitte blev genvalgt som foreningens revisor.


Kit Sørensen og Michael Krath blev valgt som interne revisorer.

Ad. 11.

Der var ingen punkter under eventuelt og generalforsamlingen blev herefter hævet.

Næstved, den 3. november 2016

Dirigent:


Advokat Lars Henriksen

Formand:

4/11-16 
Søs Kaplov

Årsberetning fra oktober 2015-til oktober 2016

Sidste år i november trådte så den nye bestyrelse sammen, trak i arbejdstøjet, klar til at tage fat på et nyt år.

Vi var glade for at det gik så positivt med at få nye bestyrelsesmedlemmer og suppleanter valgt ved generalforsamlingen.

Som det blev bekendtgjort ved generalforsamlingen havde Bente på kontoret valgt at gå på pension efter ansættelse i 34 år.

Bestyrelsen arrangerede, at beboerne og samarbejdspartner kunne komme og sige pænt farvel til Bente ved en reception.

Til trods for regnvejr var der heldigvis mange som kom og mødte Bente en sidste gang på jobbet, og det blev en hyggelig dag.

Bestyrelsen havde besluttet at invitere Bente og hendes mand i byen og spise, og ved den lejlighed modtog Bente en flot gave for lang og tro tjeneste i Terrassehaven.

Efterfølgende blev det besluttet at lægge kontorfunktionen om, så der kom en opdeling af opgaver, dette valgte bestyrelsen at gøre både for at fremtidssikre og for at vi ikke igen skulle stå helt på bar bund, hvis nu den kontoransatte valgte ikke at blive for en længere tid.

Dette betød at al det regnskabsmæssige, det vil sige, løn, betaling af udgifter og opkrævninger, fællesudgifter, tilbagebetaling af vand og varme skulle ud til et administrationsfirma.

Efter en del undersøgelser blev 3 valgt ud, ud af disse 3 blev en valgt fra og de sidste fik lov til at byde på arbejdet. Valget faldt på Real administration i Roskilde. Deres pris var fornuftig og der var en god kemi med dem.

Efter en fælles gennemgang og fordeling af opgaver mellem dem og den fremtidige kontorfunktion i Terrassehaven, blev prisen yderligere forhandlet ned.

Vi valgte så at reduceret åbningstiden på vores kontor, med en åbningstid på kontoret fordelt på 8 ugentlige timer. Dette var et forsøg, som så kunne rettes til efter behov.

Kontorstillingen blev slået op og der kom 4 ansøgninger, som alle blev indkaldt til samtale. Disse samtaler blev afviklet af bestyrelsen, uden formand, og beslutningen blev foretaget på samme måde.

Den ene trak sin ansøgning, men blandt de 3 andre, faldt valget på vores formand Søs Kaplov, blandt andet på grund af hendes viden om Terrassehaven.

Det er lige blevet besluttet i bestyrelsen at stillingen øges med 3 timer om ugen udenfor åbningstid til administration, da arbejdet ikke kunne klares med de 8 timer om ugen.

Årets store projekt var en ny legeplads på Bogensevej. Der blev indhentet tilbud, valgt firma og legepladsen blev bygget i foråret. Det har mod forventning været et omfattende arbejde. Vi havde valgt Kompan som skulle stå for det og det gik fint i starten, men vi havde tilsyneladende forskellige meninger om hvad det helt nøjagtigt var, vi havde bestilt. Vi lagde vægt på, at vi ville have en legeplads som var sikker for børnene, gav inspiration og som var lavet i et holdbart materiale.

Og at de, som var de professionelle, ville kunne rådgive os angående indretning og de mange forskellige regler på området.

Men det har haltet gevaldigt med rådgivningen og de har ikke været kede af at sende fakturaer på noget arbejde som burde være indeholdt i prisen. For eks. at jordvolden skulle være til at komme op af, for at det kunne lade sig gøre skulle der køres mere jord på og det ville de så have penge for at gøre.

Alt i alt har det været en stor opgave, men nu ligger den der og bliver flittigt brugt af børn og desværre også af katte.

Det skulle jo være en god belægning i forhold til de gældende regler.

Desværre elsker kattene i kvarteret også belægningen, som de har gjort til fint toilet.

I medens projektet var på tegnebrættet blev det lille legehus fra den gamle legeplads sprængt i luften, det fik Benny repareret men allerede ugen efter blev det sprængt i luften igen. Denne gang måtte det fjernes og et nyt blev bestilt i samme firma som stod for den nye legeplads. Det blev meldt som en forsikrings sag og de gav et bidrag til det nye legehus.

Firmaet Børge Jacobsen har i foråret skiftet porte i vores garager, de var ved at rådne og ved samme lejlighed blev portåbning udvidet så meget som det lod sig gøre, da den var ret smal.

Der har hen over forår og sommer været andre ting at tage stilling til, blandt andet at få afsluttet opgaver som strakte sig over længere tid. Disse opgaver er blandt andet Brunata som vi stadig ikke har kunnet afslutte. Vi får stadig rapporter ugentligt med målere som enten ikke sender eller er faldet af.

En anden ting vi også arbejder med er vedtægtsændringer, både dem som vi som beboere ønsker og dem som er nødvendige, når vi nu har et administrationsfirma til at varetage vores økonomi. Dette er en proces som stadig foregår.

Omlægning på kontoret sluger også en del tid og vi har jævnligt møde med Real Administration, som er en stor støtte i dette arbejde.

Fra 1 juni startede så vores sommervikar, Ulla, til at hjælpe Benny og Claus. Dermed kunne afspadsring og ferie holdes planmæssigt. Heldigvis har vi ikke haft en vinter med store snestorme.

Der blev så tid til ekstra pleje og vedligeholdelse af terrassehavens bygninger og arealerne med græs og blomsterbede.

Som alle nok kan se fik vi i foråret udskiftet vores skilte ved indkørselen til Terrassehaven både på Parkvej og Bogensevej.

De gamle var slidte og utydelige.

Ved samme lejlighed blev numre på vores indgangspartier tydeliggjort med store hvide tal, da der har været problemer med at finde rundt i området for hjemmeplejen, taxa og handikapkørsel.

Der er i sommer faldet nogle voldsomme regnbyger, hvilket har givet vand i kældre af 2 omgange.

Nogle var uheldige med et for stort tryk af vand så det stod op af klosettet i nogle lejligheder.

Her er det er vigtigt at alle er opmærksomme på at få kikket i deres rum i kælderen efter uvejr, da eventuelle skader så opdages hurtigere.

Den frivillige gruppe har igen i år stået for et hyggeligt loppemarked, og igen i år havde de brandvæsnet ude og lægge skum ud. Selv om de havde glemte at bestille godt vejr blev det en rigtig hyggelig dag. En tak skal lyde herfra fordi nogen vælger at stå for dette arrangement.

I øjeblikket arbejder vi også på at undersøge om en eventuel ny belysning langs blokkene i Terrassehaven. Det er besluttet at få undersøgt om nyt lys kan etableres på bestående standere eller om der skal laves nye standere og måske graves nye kabler ned. De nuværende er fra Terrassehaven blev bygget i 70'erne.

Desuden afprøves flere modeller, som sættes op ved blok B for at vurdere bedste lampe til bedste pris.

Hen over sommer er der ordnet betonrevner, hvor det var nødvendigt.

Claus har været rundt med malerpenselen efter behov og desværre er der stadig problemer med maling på den terrasse på Bogensevej som udbrændte.

Det er en forsikrings sag, så det påvirker ikke vores budget, men er kedeligt for ejer.

På kontoret arbejdes på at oprette cpr. register. Det vil lette flere arbejdsgange i samarbejde mellem kontor og ejer. Et register vil også være en støtte når folk fraflytter uden at have betalt hvad skyldes.

Vores gårdfolk er blæksprutter som hjælper hvor de kan. Tusind tak for det til jer alle 3.

Samtidig vil jeg gerne, som formand, sige tak til bestyrelsen og vores ansatte, for uden jeres hjælp og støtte havde alt dette ikke kunne lade sig gøre.

Terrassehaven har haft nye opgaver og omlægning i det sidste år, men er kommet godt fra start med den nye opgavefordeling på kontoret, implementering af Real administration, og med kontorets fremadrettede funktion med Søs bag skrivebordet.

Derfor ser vi frem til endnu et godt år i 2016-2017.

Bestyrelsen.

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
Kindhestegade 4-6
4700 Næstved

Telefon 55 72 22 58
Telefax 55 77 27 58
www.deloitte.dk

Ejerforeningen Terrassehaven

Parkvej 164
4700 Næstved

Årsrapport for regnskabsåret 2015/16
1. juni 2015 - 31. maj 2016

Godkendt på foreningens generalforsamling
/ 2016

Dirigent

Indhold	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3
Foreningen	
Foreningsoplysninger.....	4
Årsregnskab 1. juni 2015 - 31. maj 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Noter.....	8
Beregning af kontingent for 2016/17.....	13

Bestyrelsens og administrators påtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Ejerlejlighedsforeningen Terrassehaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 til 31. maj 2016.

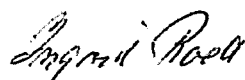
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af gen af foreningens finansielle stilling.

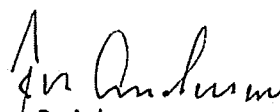
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 27. september 2016

Bestyrelse


Søs Kaplov
formand


Ingrid Roed
næstformand

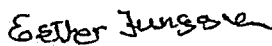

Per Andersen
kasserer


Hans Clemmensen


Preben Andersen


Jette Ralsted

Per Jørgensen


Esther Junggren

Roskilde, den 27. september 2016

Administrator


Real Administration

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Terrassehaven

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Terrassehaven for regnskabsåret 1. juni 2015 til 31. maj 2016 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 udvælgelse 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 2016 samt af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 til 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Supplerende oplysning om forståelse af revisionen

Ejerforeningen har i overensstemmelse med sædvanlig praksis som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015/16 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2015/16, 2016/17 og 2017/18. Disse har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Næstved, den 27. september 2016

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
Præben Andersen
Jette Ralsted
Per Jørgensen
Esther Junggren

Administration: Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

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 løvrigt 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 nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse for året 2015/16		2015/16	2015/16	2014/15	2016/17	2017/18
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	4.047	4.047
	Carporte & garager.....	106.560	107	106.560	107	107
	Lejeindtægt kælderrum.....	20.760	20	19.320	20	20
	Møntvaskeri.....	29.292	28	28.449	28	28
	Næslved Kommune.....	19.500	0	0	0	0
	Indtægter ialt.....	4.163.256	4.143	4.141.473	4.202	4.202
1	Vedligeholdelse.....	-1.015.950	-485	-1.680.359	-513	-521
2	Drift af maskiner og værktøj.....	-82.017	-90	-95.000	-90	-90
3	Ejendomsudgifter løvrigt.....	-725.482	-735	-751.640	-755	-770
4	Administrationsomkostninger.....	-388.431	-271	-222.016	-532	-549
5	Lønninger og sociale omkostninger.....	-1.613.190	-1.710	-1.596.407	-1.330	-1.380
6	Carporte og garagers omkostninger	-9.996	-17	-11.375	-17	-17
7	Drift af garage/værksted	-34.886	-40	-39.355	-40	-40
8	Møntvaskeri	-37.990	-28	-22.830	-28	-28
9	Afskrivninger.....	-16.537	-17	-16.539	-17	-17
	Omkostninger ialt.....	-3.924.481	-3.393	-4.435.520	-3.322	-3.412
	Resultat før renter.....	238.775	750	-294.047	880	790
10	Renteindtægter.....	10.827	10	100.866	10	10
11	Renteudgifter og lignende udgifter.....	-4.681	-10	-11.087	0	0
	Årets resultat.....	244.921	750	-204.268	890	800
Forslag til resultatdisponering:						
Ovenstående resultat						
	før anvendte henlæggelser.....	244.921	750	-204.268	890	800
	Målerudskiftning.....	0	0	1.272.865	0	0
	Renovering legeplads	538.073	0	0	0	0
	Fornyelse af maskiner og EDB	0	0	0	0	0
	Årets resultat					
	efter anvendte henlæggelser.....	782.994	750	1.068.597	890	800
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)....	136.000	32	32.000	0	0
	Fornyelse af carporte og garager	0	0	0	0	0
	Dispositionskonto.....	11.994	83	401.597	255	165
	Disponeret i alt.....	782.994	750	1.068.597	890	800

Balance pr. 31. maj 2016		2015/16	2014/15
Note			
	Aktiver		
	Asfaltering parkeringsplads.....	204.019	220.556
	Ejerlejlighed nr. 63 matr. nr. 19 eæ Aaderup, kontor.....	159.305	159.305
	Varmecentral / værksted.....	400.000	400.000
	Anlægsaktiver	763.324	779.861
	Tilgodehavender.....	122.323	290.943
	Forudbetalte omkostninger	319.893	296.291
	Tilgodehavender.....	442.216	587.234
12	Likvide beholdninger.....	7.090.335	6.630.197
	Omsætningsaktiver	7.532.551	7.217.431
	Aktiver	8.295.875	7.997.292
	Passiver		
13	Egenkapital	6.504.112	6.259.190
	Egenkapital	6.504.112	6.259.190
	Prioritetsgæld.....	0	136.482
	Deposita	51.300	51.600
	Langfristet gæld	51.300	188.082
14	Skyldige omkostninger.....	518.954	512.422
15	Varmeregnskab.....	363.917	238.660
16	Vandregnskab.....	787.334	782.093
	Beregnet skyldig vand til vandværk.....	48.828	0
	Skyldig merværdiafgift.....	14.043	15.502
	Forudbetalte fællesudgifter	7.387	1.343
	Kortfristet gæld	1.740.463	1.550.020
	Passiver	8.295.875	7.997.292
17	Kautions- garanti- og øvrige forpligtelser		
18	Eventualforpligtelser		

Noter til regnskabet	2015/16	2015/16	2014/15	2016/17	2017/18
	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.....	8.388		7.615		
Varmemesterkontorets andel af varmeregnskab.....	1.947		1.601		
Dørpumper & cylindre i kældre.....	0		3.137		
Elektriker og VVS.....	13.273		36.392		
Diverse materialer.....	2.853		1.803		
Tømrerarbejde.....	46.421		0		
Murerarbejde & betonrenovering.....	112.300		86.772		
Rengøringsartikler mv.....	0		3.369		
Målerudskiftning, Brunata	3.713		1.272.865		
Vedligeholdelse bygninger.....	188.894	153	1.413.554	163	170
<i>Vedligeholdelse fællesarealer</i>					
Vejsalt.....	829		0		
Planter, gødning, barkflis mv.....	19.216		14.066		
Skraldestativ.....	7.651		1.169		
Skadedyrsbekæmpelse.....	5.875		17.638		
Diverse materialer.....	22.602		1.222		
Assistance.....	7.125		0		
Renovering legeplads	538.073		0		
Vejmaling.....	0		1.256		
Belægningsarbejder.....	0		5.545		
Bomme og stolper.....	0		12.207		
Glatførebekæmpelse og snerydning Næstved Kommun	0		-19.067		
Vedligeholdelse fællesarealer.....	601.371	50	34.036	60	60
<i>Vedligeholdelse af forsyningsledninger, kloak, vand mv</i>					
VVS.....	14.841		24.687		
Kröger Elektrolyse.....	48.519		50.638		
Lysstofrør og pærer	470		5.462		
Elektriker.....	10.813		0		
Vedligeholdelse af forsyningsledninger, kloak, vand mv	74.643	120	80.786	128	128
<i>Renovation</i>					
Containere.....	13.924	12	11.188	12	13
Næstved Kommune m.fl.....	137.119	150	140.795	150	150
Renovation.....	151.043	162	151.983	162	163
Vedligeholdelse.....	1.015.950	485	1.680.359	513	521
2 Drift af maskiner og værktøj					
Brændstof.....	9.645		8.941		
Reparation & vedligeholdelse af maskiner.....	68.214		61.547		
Småanskaffelser.....	3.878		24.252		
Vægtafgift.....	280		260		
Drift af maskiner og værktøj.....	82.017	90	95.000	90	90

Noter til regnskabet - fortsat		2015/16	2015/16	2014/15	2016/17	2017/18
		Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Budget t.kr. Ej revideret
3	Ejendomsudgifter iøvrigt					
	SEAS.....	262.059	250	253.091	260	255
	Miljøarbejde.....	0	15	0	15	15
	Forsikringer.....	463.423	470	498.549	480	500
	Ejendomsudgifter iøvrigt.....	725.482	735	751.640	755	770
4	Administrationsomkostninger					
	Kontorartikler.....	8.303	6	3.264	6	
	Administrationshonorar	145.833	0	0	250	
	Edb-programmer & support.....	35.449	0	0	12	
	Inventar vedligeholdelse.....	6.998	8	5.430	8	
	Revision	42.094	40	35.950	45	
	Nets og lønservice.....	0	40	39.201	40	
	Telefon og internet m.v.....	13.271	9	7.207	13	
	Gebyr banker.....	0	8	7.157	8	
	Porto.....	4.100	7	5.318	7	
	Indlægt ved leje af borehammer, salg af kopier og nøgle	-169	-1	-360	-1	
	Gebyr oplysningsskema	-3.500	-5	-8.800	-5	
	Opkrævningsgebyr.....	-2.300	-3	-3.800	-3	
	Kørsel REAL.....	888	1	0	1	
	Nøgle cykelskur	324	0	-900	0	
	Foreningsomkostninger					
	Kontorets driftsudgifter excl. renter.....	20.405	22	19.365	22	
	Informationsmateriale og webside.....	0	8	6.920	8	
	Varmeregnskabshonorar.....	9.303	0	0	10	
	Advokat & ingeniørhonorar.....	13.500	20	10.500	0	
	Generalforsamling mv.....	11.257	20	32.624	20	
	Bestyrelsesmøder.....	61	6	334	6	
	Vederlag til bestyrelse.....	0	0	3.861	0	
	Vederlag til formand & kasserer.....	63.023	57	56.684	57	
	Repræsentation.....	15.429	8	400	8	
	Tab på medlemmer					
	Regulering afsluttet varmeregnskab.....	4.162	20	1.661	20	
	Administrationsomkostninger.....	388.431	271	222.016	532	549
5	Lønninger og sociale omkostninger					
	Løn vedligeholdelse.....	879.780	880	876.440	880	
	Arbejdsmarkedspension, vedligeholdelse.....	132.394	140	132.377	140	
	Overført til vaskeri.....	-7.992	-8	-7.992	-8	
	Lønrefusion.....	0	0	-200	0	
	Løn administration.....	323.530	380	367.393	0	
	Pension, administration	36.395	46	44.099	46	
	Overført til carporte.....	-9.996	-10	-9.996	-10	
	Løn vaskeri.....	-1.992	-2	-1.992	-2	
	Personaleomkostninger.....	3.204	5	3.147	5	
	Beklædning mv.....	5.872	6	4.585	6	
	Telefon for vagttjeneste.....	5.141	6	5.784	6	
	Transportomkostninger.....	4.097	5	3.561	5	
	Sociale omkostninger, ATP, AER mv.....	11.765	27	25.826	27	
	Lønsumsafgift.....	91.193	95	103.907	95	
	Regulering feriepengeforpligtelse.....	0	0	-86.911	0	
	Rengøringsfirma.....	139.799	140	136.381	140	
	Lønninger og sociale omkostninger	1.613.190	1.710	1.596.407	1.330	1.380

Noter til regnskabet - fortsat		2015/16	2015/16	2014/15	2016/17	2017/18
		Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Budget t.kr. Ej revideret
6 Carporte og Garager						
Vedligeholdelse.....	0	7	1.379	7	7	
Administration.....	9.996	10	9.996	10	10	
Carporte & garager.....	9.996	17	11.375	17	17	
7 Drift af garage/værksted						
El & vand.....	6.378		9.288			
Varme.....	4.600		8.078			
Ejendomsskat.....	10.499		9.909			
Reparation & vedligeholdelse af garage/værksted.....	13.409		12.080			
Drift af garage/værksted.....	34.886	40	39.355	40	40	
8 Møntvaskeri						
Reparationsomkostninger.....	5.549	4	979	4		
Nøgle ny cylinder	-840	0	-250	0		
Varmerforbrug.....	348	0	344	0		
Elforbrug.....	7.074	7	6.258	7		
Vandforbrug.....	4.800	4	2.954	4		
Rengøringsfirma.....	2.616	0	2.561	0		
Tilsyn vaskeri.....	7.992	0	7.992	0		
Administration vaskeri.....	1.992	13	1.992	13		
Gebyr PBS m.v.....	8.459	0	0	0		
Omkostninger møntvaskeri.....	37.990	28	22.830	28	28	
9 Afskrivninger						
Asfaltering af P-arealer.....	16.537	17	16.539	17	17	
Afskrivninger.....	16.537	17	16.539	17	17	
10 Renteindtægter og lignende indtægter						
Renteindtægter giro & bank.....	10.827	10	100.866	10	10	
Renteindtægter og lignende indtægter.....	10.827	10	100.866	10	10	
11 Renteudgifter og lignende udgifter						
Prioritetsrenter	4.681	10	11.087	0	0	
Renteudgifter og lignende udgifter.....	4.681	10	11.087	0	0	

Noter til regnskabet - fortsat		2015/16	2014/15	
12 Likvide beholdninger				
Kassebeholdning.....		2.679	709	
Alm. Brand Bank 7681 6614861.....		0	797.599	
Arbejdernes Landsbank 5350 243606.....		6.654	0	
Sydbank 230760-9.....		0	2.405.936	
Arbejdernes Landsbank 5355 533660.....		3.775.446	0	
Danske Bank/Giro 435-6314.....		2.269.746	2.389.823	
Danske Bank 4412753151.....		1.035.811	1.036.130	
Likvide beholdninger.....		7.090.335	6.630.197	
13 Egenkapital				
	1. juni 2015	Anvendt	Resultat disponering	31. maj 2016
Vedligeholdelsesfond.....	2.787.500	0	550.000	3.337.500
Fornylse af maskiner	85.000	0	50.000	135.000
Fornylse af kontor og kontormaskiner	68.400	0	10.000	78.400
Fornylse af møntvaskeriet	70.000	0	25.000	95.000
Egenkapital i fast ejendom (afdrag på prioritetsgæld)....	1.090.252	0	136.000	1.226.252
Fornylse af carporte og garager	130.708	0	0	130.708
Dispositionskonto.....	2.027.331	-538.073	11.994	1.501.252
I alt.....	6.259.190	-538.073	782.994	6.504.112
14 Skyldige omkostninger				
DK Ejendomsservice			13.340	10.811
Preben Andersen.....			12.699	243
Topdanmark.....			6.250	0
Kompan.....			73.750	11.694
Honda, Minitraktorgården.....			331	802
First Stop.....			199	15.716
Fensmark Service.....			0	31.025
Brunata.....			26.206	78.225
SEAS.....			70.022	69.122
Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance.....			50.716	30.000
Brunata varmeregnskab.....			54.602	26.730
Skyldig ej udbetalt varmeregnskab.....			33.951	17.174
Skyldig lønsumsafgift			0	13.450
Skyldig A-skat			24.385	48.491
Skyldig AM-bidrag			6.733	12.484
Skyldig ATP.....			1.136	1.620
Feriepengeforpligtelse.....			134.982	135.000
Skyldig pension.....			9.652	9.836
Skyldige omkostninger			518.954	512.422
15 Varmeregnskab				
Indgået aconto fjernvarme.....			2.159.460	2.159.460
Varmeforbrug.....			-1.671.576	-1.795.721
Flyttegebyrer.....			-6.898	-9.592,50
EMO rapport.....			-10.358	-10.357
Brunata aflæsning/varmeregnskab.....			-102.844	-101.324
Brunata kontrolmanual.....			-3.870	-3.812
Udregningsdifference varmeregnskab 2014/15			1	7
Varmeregnskab.....			363.917	238.660

Noter til regnskabet - fortsat		2015/16	2014/15
16 Vandregnskab			
Indgået aconto vand.....		1.898.184	1.911.528
Vandforbrug.....		-1.110.850	-1.129.435
Vandregnskab.....		787.334	782.093
17 Kautions, garanti- og øvrige forpligtelser			
Ingen			
18 Eventualforpligtelser			
Byrde lyst pantstiftende med 25.000 kr.			

BEREGNING AF KONTINGENT FOR 2016/17

Kontingentbetalingerne fra 1. juni 2016 er vedtaget således:

Fra 1. juni 2016 - 31. maj 2017

	Antal lejligheder	Mdl. aconto (afrundet)	Budget total 2016/17
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

	2015/16
Afregning fra fjernvarmeværk.....	1.671.576
Vandforbrug.....	1.110.850
Aflæsning og udarbejdelse af varmeregnskab.....	102.844
Drift kontrolmanual.....	3.870
EMO rapport.....	10.358
Flyttegebyr inkl. afrunding.....	6.896
Udgifter i alt.....	<u>2.906.393</u>

Indgået aconto varme (1. juni 2015 - 31. maj 2016).....	2.159.460
Indgået aconto vand (1. juni 2015 - 31. maj 2016).....	1.898.184
Udbetalt a'conto	0

Indtægter i alt..... 4.057.644

Tilbagebetaling (netto)..... 1.151.251

der fordeles sig således:

Tilbagebetaling til medlemmer.....	1.306.658
Opkrævning hos medlemmer.....	-155.407
Udbetalt a'conto	0
Tilbagebetaling (netto).....	<u>1.151.251</u>

VAND- OG VARMEREGNSKAB & BUDGET

VARMEBUDGET

Aconto varmebidrag er vedtaget således:

	lejligheder	a/c pr. måned	2016/17 a/c pr. år
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

Aconto vand- og vandafledning er vedtaget således:

	a/c pr. måned	2016/17 a/c pr. år
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

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
Kindhestegade 4-6
4700 Næstved

Telefon 55 72 22 58
Telefax 55 77 27 58
www.deloitte.dk

Ejerforeningen Terrassehaven

Parkvej 164
4700 Næstved

Årsrapport for regnskabsåret 2015/16
1. juni 2015 - 31. maj 2016

Godkendt på foreningens generalforsamling
/ 2016

Dirigent

Indhold	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3
Foreningen	
Foreningsoplysninger.....	4
Årsregnskab 1. juni 2015 - 31. maj 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Noter.....	8
Beregning af kontingent for 2016/17.....	13

Bestyrelsens og administrators påtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Ejerlejlighedsforeningen Terrassehaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 til 31. maj 2016.

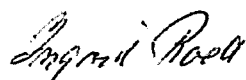
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af gen af foreningens finansielle stilling.

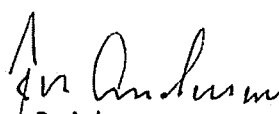
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 27. september 2016

Bestyrelse


Søs Kaplov
formand


Ingrid Roed
næstformand


Per Andersen
kasserer


Hans Clemmensen


Preben Andersen


Jette Ralsted

Per Jørgensen


Esther Junggren

Roskilde, den 27. september 2016

Administrator


Real Administration

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Terrassehaven

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Terrassehaven for regnskabsåret 1. juni 2015 til 31. maj 2016 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 udvælgelse 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 2016 samt af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 til 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Supplerende oplysning om forståelse af revisionen

Ejerforeningen har i overensstemmelse med sædvanlig praksis som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015/16 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2015/16, 2016/17 og 2017/18. Disse har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Næstved, den 27. september 2016

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
Præben Andersen
Jette Ralsted
Per Jørgensen
Esther Junggren

Administration: Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

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 løvrigt 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 nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse for året 2015/16		2015/16	2015/16	2014/15	2016/17	2017/18
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	4.047	4.047
	Carporte & garager.....	106.560	107	106.560	107	107
	Lejeindtægt kælderrum.....	20.760	20	19.320	20	20
	Møntvaskeri.....	29.292	28	28.449	28	28
	Næslved Kommune.....	19.500	0	0	0	0
	Indtægter ialt.....	4.163.256	4.143	4.141.473	4.202	4.202
1	Vedligeholdelse.....	-1.015.950	-485	-1.680.359	-513	-521
2	Drift af maskiner og værktøj.....	-82.017	-90	-95.000	-90	-90
3	Ejendomsudgifter løvrigt.....	-725.482	-735	-751.640	-755	-770
4	Administrationsomkostninger.....	-388.431	-271	-222.016	-532	-549
5	Lønninger og sociale omkostninger.....	-1.613.190	-1.710	-1.596.407	-1.330	-1.380
6	Carporte og garagers omkostninger	-9.996	-17	-11.375	-17	-17
7	Drift af garage/værksted	-34.886	-40	-39.355	-40	-40
8	Møntvaskeri	-37.990	-28	-22.830	-28	-28
9	Afskrivninger.....	-16.537	-17	-16.539	-17	-17
	Omkostninger ialt.....	-3.924.481	-3.393	-4.435.520	-3.322	-3.412
	Resultat før renter.....	238.775	750	-294.047	880	790
10	Renteindtægter.....	10.827	10	100.866	10	10
11	Renteudgifter og lignende udgifter.....	-4.681	-10	-11.087	0	0
	Årets resultat.....	244.921	750	-204.268	890	800
Forslag til resultatdisponering:						
Ovenstående resultat						
	før anvendte henlæggelser.....	244.921	750	-204.268	890	800
	Målerudskiftning.....	0	0	1.272.865	0	0
	Renovering legeplads	538.073	0	0	0	0
	Fornyelse af maskiner og EDB	0	0	0	0	0
	Årets resultat					
	efter anvendte henlæggelser.....	782.994	750	1.068.597	890	800
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)....	136.000	32	32.000	0	0
	Fornyelse af carporte og garager	0	0	0	0	0
	Dispositionskonto.....	11.994	83	401.597	255	165
	Disponeret i alt.....	782.994	750	1.068.597	890	800

Balance pr. 31. maj 2016		2015/16	2014/15
Note			
	Aktiver		
	Asfaltering parkeringsplads.....	204.019	220.556
	Ejerlejlighed nr. 63 matr. nr. 19 eæ Aaderup, kontor.....	159.305	159.305
	Varmecentral / værksted.....	400.000	400.000
	Anlægsaktiver	763.324	779.861
	Tilgodehavender.....	122.323	290.943
	Forudbetalte omkostninger	319.893	296.291
	Tilgodehavender.....	442.216	587.234
12	Likvide beholdninger.....	7.090.335	6.630.197
	Omsætningsaktiver	7.532.551	7.217.431
	Aktiver	8.295.875	7.997.292
	Passiver		
13	Egenkapital	6.504.112	6.259.190
	Egenkapital	6.504.112	6.259.190
	Prioritetsgæld.....	0	136.482
	Deposita	51.300	51.600
	Langfristet gæld	51.300	188.082
14	Skyldige omkostninger.....	518.954	512.422
15	Varmeregnskab.....	363.917	238.660
16	Vandregnskab.....	787.334	782.093
	Beregnet skyldig vand til vandværk.....	48.828	0
	Skyldig merværdiafgift.....	14.043	15.502
	Forudbetalte fællesudgifter	7.387	1.343
	Kortfristet gæld	1.740.463	1.550.020
	Passiver	8.295.875	7.997.292
17	Kautions- garanti- og øvrige forpligtelser		
18	Eventualforpligtelser		

Noter til regnskabet	2015/16	2015/16	2014/15	2016/17	2017/18
	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.....	8.388		7.615		
Varmemesterkontorets andel af varmeregnskab.....	1.947		1.601		
Dørpumper & cylindre i kældre.....	0		3.137		
Elektriker og VVS.....	13.273		36.392		
Diverse materialer.....	2.853		1.803		
Tømrerarbejde.....	46.421		0		
Murerarbejde & betonrenovering.....	112.300		86.772		
Rengøringsartikler mv.....	0		3.369		
Målerudskiftning, Brunata	3.713		1.272.865		
Vedligeholdelse bygninger.....	188.894	153	1.413.554	163	170
<i>Vedligeholdelse fællesarealer</i>					
Vejsalt.....	829		0		
Planter, gødning, barkflis mv.....	19.216		14.066		
Skraldestativ.....	7.651		1.169		
Skadedyrsbekæmpelse.....	5.875		17.638		
Diverse materialer.....	22.602		1.222		
Assistance.....	7.125		0		
Renovering legeplads	538.073		0		
Vejmaling.....	0		1.256		
Belægningsarbejder.....	0		5.545		
Bomme og stolper.....	0		12.207		
Glatførebekæmpelse og snerydning Næstved Kommun	0		-19.067		
Vedligeholdelse fællesarealer.....	601.371	50	34.036	60	60
<i>Vedligeholdelse af forsyningsledninger, kloak, vand mv</i>					
VVS.....	14.841		24.687		
Kröger Elektrolyse.....	48.519		50.638		
Lysstofrør og pærer	470		5.462		
Elektriker.....	10.813		0		
Vedligeholdelse af forsyningsledninger, kloak, vand mv	74.643	120	80.786	128	128
<i>Renovation</i>					
Containere.....	13.924	12	11.188	12	13
Næstved Kommune m.fl.....	137.119	150	140.795	150	150
Renovation.....	151.043	162	151.983	162	163
Vedligeholdelse.....	1.015.950	485	1.680.359	513	521
2 Drift af maskiner og værktøj					
Brændstof.....	9.645		8.941		
Reparation & vedligeholdelse af maskiner.....	68.214		61.547		
Småanskaffelser.....	3.878		24.252		
Vægtafgift.....	280		260		
Drift af maskiner og værktøj.....	82.017	90	95.000	90	90

Noter til regnskabet - fortsat		2015/16	2015/16	2014/15	2016/17	2017/18
		Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Budget t.kr. Ej revideret
3	Ejendomsudgifter iøvrigt					
	SEAS.....	262.059	250	253.091	260	255
	Miljøarbejde.....	0	15	0	15	15
	Forsikringer.....	463.423	470	498.549	480	500
	Ejendomsudgifter iøvrigt.....	725.482	735	751.640	755	770
4	Administrationsomkostninger					
	Kontorartikler.....	8.303	6	3.264	6	
	Administrationshonorar	145.833	0	0	250	
	Edb-programmer & support.....	35.449	0	0	12	
	Inventar vedligeholdelse.....	6.998	8	5.430	8	
	Revision	42.094	40	35.950	45	
	Nets og lønservice.....	0	40	39.201	40	
	Telefon og internet m.v.....	13.271	9	7.207	13	
	Gebyr banker.....	0	8	7.157	8	
	Porto.....	4.100	7	5.318	7	
	Indlægt ved leje af borehammer, salg af kopier og nøgle	-169	-1	-360	-1	
	Gebyr oplysningsskema	-3.500	-5	-8.800	-5	
	Opkrævningsgebyr.....	-2.300	-3	-3.800	-3	
	Kørsel REAL.....	888	1	0	1	
	Nøgle cykelskur	324	0	-900	0	
	Foreningsomkostninger					
	Kontorets driftsudgifter excl. renter.....	20.405	22	19.365	22	
	Informationsmateriale og webside.....	0	8	6.920	8	
	Varmeregnskabshonorar.....	9.303	0	0	10	
	Advokat & ingeniørhonorar.....	13.500	20	10.500	0	
	Generalforsamling mv.....	11.257	20	32.624	20	
	Bestyrelsesmøder.....	61	6	334	6	
	Vederlag til bestyrelse.....	0	0	3.861	0	
	Vederlag til formand & kasserer.....	63.023	57	56.684	57	
	Repræsentation.....	15.429	8	400	8	
	Tab på medlemmer					
	Regulering afsluttet varmeregnskab.....	4.162	20	1.661	20	
	Administrationsomkostninger.....	388.431	271	222.016	532	549
5	Lønninger og sociale omkostninger					
	Løn vedligeholdelse.....	879.780	880	876.440	880	
	Arbejdsmarkedspension, vedligeholdelse.....	132.394	140	132.377	140	
	Overført til vaskeri.....	-7.992	-8	-7.992	-8	
	Lønrefusion.....	0	0	-200	0	
	Løn administration.....	323.530	380	367.393	0	
	Pension, administration	36.395	46	44.099	46	
	Overført til carporte.....	-9.996	-10	-9.996	-10	
	Løn vaskeri.....	-1.992	-2	-1.992	-2	
	Personaleomkostninger.....	3.204	5	3.147	5	
	Beklædning mv.....	5.872	6	4.585	6	
	Telefon for vagtjeneste.....	5.141	6	5.784	6	
	Transportomkostninger.....	4.097	5	3.561	5	
	Sociale omkostninger, ATP, AER mv.....	11.765	27	25.826	27	
	Lønsumsafgift.....	91.193	95	103.907	95	
	Regulering feriepengeforpligtelse.....	0	0	-86.911	0	
	Rengøringsfirma.....	139.799	140	136.381	140	
	Lønninger og sociale omkostninger	1.613.190	1.710	1.596.407	1.330	1.380

Noter til regnskabet - fortsat		2015/16	2015/16	2014/15	2016/17	2017/18
		Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Faktisk	Budget t.kr. Ej revideret	Budget t.kr. Ej revideret
6	Carporte og Garager					
	Vedligeholdelse.....	0	7	1.379	7	7
	Administration.....	9.996	10	9.996	10	10
	Carporte & garager.....	9.996	17	11.375	17	17
7	Drift af garage/værksted					
	El & vand.....	6.378		9.288		
	Varme.....	4.600		8.078		
	Ejendomsskat.....	10.499		9.909		
	Reparation & vedligeholdelse af garage/værksted.....	13.409		12.080		
	Drift af garage/værksted.....	34.886	40	39.355	40	40
8	Møntvaskeri					
	Reparationsomkostninger.....	5.549	4	979	4	
	Nøgle ny cylinder	-840	0	-250	0	
	Varmerforbrug.....	348	0	344	0	
	Elforbrug.....	7.074	7	6.258	7	
	Vandforbrug.....	4.800	4	2.954	4	
	Rengøringsfirma.....	2.616	0	2.561	0	
	Tilsyn vaskeri.....	7.992	0	7.992	0	
	Administration vaskeri.....	1.992	13	1.992	13	
	Gebyr PBS m.v.....	8.459	0	0	0	
	Omkostninger møntvaskeri.....	37.990	28	22.830	28	28
9	Afskrivninger					
	Asfaltering af P-arealer.....	16.537	17	16.539	17	17
	Afskrivninger.....	16.537	17	16.539	17	17
10	Renteindtægter og lignende indtægter					
	Renteindtægter giro & bank.....	10.827	10	100.866	10	10
	Renteindtægter og lignende indtægter.....	10.827	10	100.866	10	10
11	Renteudgifter og lignende udgifter					
	Prioritetsrenter	4.681	10	11.087	0	0
	Renteudgifter og lignende udgifter.....	4.681	10	11.087	0	0

Noter til regnskabet - fortsat		2015/16	2014/15	
12 Likvide beholdninger				
Kassebeholdning.....		2.679	709	
Alm. Brand Bank 7681 6614861.....		0	797.599	
Arbejdernes Landsbank 5350 243606.....		6.654	0	
Sydbank 230760-9.....		0	2.405.936	
Arbejdernes Landsbank 5355 533660.....		3.775.446	0	
Danske Bank/Giro 435-6314.....		2.269.746	2.389.823	
Danske Bank 4412753151.....		1.035.811	1.036.130	
Likvide beholdninger.....		7.090.335	6.630.197	
13 Egenkapital				
	1. juni 2015	Anvendt	Resultat disponering	31. maj 2016
Vedligeholdelsesfond.....	2.787.500	0	550.000	3.337.500
Fornylse af maskiner	85.000	0	50.000	135.000
Fornylse af kontor og kontormaskiner	68.400	0	10.000	78.400
Fornylse af møntvaskeriet	70.000	0	25.000	95.000
Egenkapital i fast ejendom (afdrag på prioritetsgæld)....	1.090.252	0	136.000	1.226.252
Fornylse af carporte og garager	130.708	0	0	130.708
Dispositionskonto.....	2.027.331	-538.073	11.994	1.501.252
I alt.....	6.259.190	-538.073	782.994	6.504.112
14 Skyldige omkostninger				
DK Ejendomsservice			13.340	10.811
Preben Andersen.....			12.699	243
Topdanmark.....			6.250	0
Kompan.....			73.750	11.694
Honda, Minitraktorgården.....			331	802
First Stop.....			199	15.716
Fensmark Service.....			0	31.025
Brunata.....			26.206	78.225
SEAS.....			70.022	69.122
Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance.....			50.716	30.000
Brunata varmeregnskab.....			54.602	26.730
Skyldig ej udbetalt varmeregnskab.....			33.951	17.174
Skyldig lønsumsafgift			0	13.450
Skyldig A-skat			24.385	48.491
Skyldig AM-bidrag			6.733	12.484
Skyldig ATP.....			1.136	1.620
Feriepengeforpligtelse.....			134.982	135.000
Skyldig pension.....			9.652	9.836
Skyldige omkostninger			518.954	512.422
15 Varmeregnskab				
Indgået aconto fjernvarme.....			2.159.460	2.159.460
Varmeforbrug.....			-1.671.576	-1.795.721
Flyttegebyrer.....			-6.898	-9.592,50
EMO rapport.....			-10.358	-10.357
Brunata aflæsning/varmeregnskab.....			-102.844	-101.324
Brunata kontrolmanual.....			-3.870	-3.812
Udregningsdifference varmeregnskab 2014/15			1	7
Varmeregnskab.....			363.917	238.660

Noter til regnskabet - fortsat		2015/16	2014/15
16 Vandregnskab			
Indgået aconto vand.....		1.898.184	1.911.528
Vandforbrug.....		-1.110.850	-1.129.435
Vandregnskab.....		787.334	782.093
17 Kautions, garanti- og øvrige forpligtelser			
Ingen			
18 Eventualforpligtelser			
Byrde lyst pantstiftende med 25.000 kr.			

BEREGNING AF KONTINGENT FOR 2016/17

Kontingentbetalingerne fra 1. juni 2016 er vedtaget således:

Fra 1. juni 2016 - 31. maj 2017

	Antal lejligheder	Mdl. aconto (afrundet)	Budget total 2016/17
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

	2015/16
Afregning fra fjernvarmeværk.....	1.671.576
Vandforbrug.....	1.110.850
Aflæsning og udarbejdelse af varmeregnskab.....	102.844
Drift kontrolmanual.....	3.870
EMO rapport.....	10.358
Flyttegebyr inkl. afrunding.....	6.896
Udgifter i alt.....	<u>2.906.393</u>

Indgået aconto varme (1. juni 2015 - 31. maj 2016).....	2.159.460
Indgået aconto vand (1. juni 2015 - 31. maj 2016).....	1.898.184
Udbetalt a'conto	0

Indtægter i alt..... 4.057.644

Tilbagebetaling (netto)..... 1.151.251

der fordeles sig således:

Tilbagebetaling til medlemmer.....	1.306.658
Opkrævning hos medlemmer.....	-155.407
Udbetalt a'conto	0
Tilbagebetaling (netto).....	<u>1.151.251</u>

VAND- OG VARMEREGNSKAB & BUDGET

VARMEBUDGET

Aconto varmebidrag er vedtaget således:

	lejligheder	a/c pr. måned	2016/17 a/c pr. år
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

Aconto vand- og vandafledning er vedtaget således:

	a/c pr. måned	2016/17 a/c pr. år
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