

ORIGINAL

Ejerforeningen Tavastehus - Frederiksberg

Årsrapport for 2009/2010
Foreningens 40. regnskabsår

Administrator:
Advokat Niels Ulrik Heine
v/Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Årsrapportens underskrifter	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj	5
Balance 31. maj	6
Noter til årsrapporten	7

Årsrapportens underskrifter

Administrator

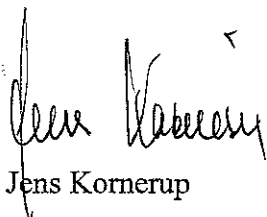


Niels Ulrik Heine


Bestyrelse



Henning Fokdal



Jens Kernerup



Ole Hansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Tavastehus

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Tavastehus for regnskabsåret 1. juni 2009 - 31. maj 2010. Årsregnskabet omfatter underskrifter, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar

Medlemmerne 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. Ansvar omfatter endvidere valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 denne risikovurdering overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for ejerforeningens 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 ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors påtegning

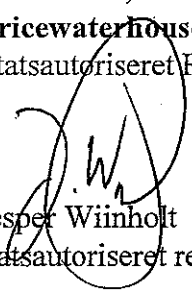
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2010 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juni 2009 - 31. maj 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 5/11 2010

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret fra tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter og omkostninger

Foreningens indtægter udgøres primært af opkrævede bidrag fra ejerne.

Foreningens omkostninger består af dels omkostninger til ejendommens daglige drift i form af forbrugsomkostninger og omkostninger til vedligeholdelse, og dels af administrative omkostninger.

Indtægter og omkostninger periodiseres efter almindeligt anerkendte principper.

Varmeregnskab

Varmeregnskabet udarbejdes på baggrund af indbetalt a'contovarmer og de afholdte omkostninger til fjernvarme. De årlige afholdte omkostninger afstemmes til årsopgørelser fra Techem.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningshorisonten udgør 5-10 år for driftsmateriel og 10 år for kontorindretningen.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser

Tilgodehavender og gældsforpligtelser indregnes i balancen til pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	Regnskab 2009/2010	Budget 2009/2010
Offentlige afgifter	1	602.536	638.000
Forsikringer	2	140.571	138.800
Renholdelse	3	511.705	468.000
Service, varmeanlæg	4	39.123	52.000
Vedligeholdelse	5	1.256.436	1.116.500
Administration	6	241.939	234.500
Afskrivninger	8/9	46.002	13.500
Omkostninger		2.838.312	2.661.300
Renteudgifter		-14.651	0
Renteindtægter ved opkrævning af bredbåndsinstallation		15.805	16.500
Renteindtægter m.v.		0	13.500
Salg af vaskemønter		65.208	55.000
Indtægter		66.362	85.000
Nettoomkostninger		2.771.950	2.576.300
Opkrævede ejerbidrag	7	2.158.765	2.158.765
Årets resultat		-613.185	-417.535

der af bestyrelsen foreslås overført til næste år

Balance 31. maj

Aktiver	Note	2010	2009
Driftsmidler	8	243.055	87.030
Indretning kontor	9	48.560	56.654
Anlægsaktiver		291.615	143.684
Tilgodehavende vedrørende bredbåndsinstallation	10	202.613	228.363
Tilgodehavender		0	102.997
Periodeafgrænsningsposter	11	135.519	107.937
Likvide beholdninger	12	0	356.346
Omsætningsaktiver		338.132	795.643
Aktiver		629.747	939.327
Passiver			
Overført resultat	13	-402.564	210.621
Egenkapital		-402.564	210.621
Henlæggelse til bredbåndsinstallation	14	50.131	152.797
Henlæggelser		50.131	152.797
Gæld til pengeinstitutter	17	398.555	0
Varmeregnskab 2009/2010	15	33.039	68.705
Kreditorer	16	411.930	444.350
Skyldig A-skat og arbejdsmarkedsbidrag		9.490	22.804
Forudbetalte ejerbidrag		0	0
Mellemregning med andre ejerforeninger		129.166	40.050
Gældsforpligtelser		982.180	575.909
Passiver		629.747	939.327
Fordelingstal	18		
Ejerpantebreve	19		

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2009/2010	Budget 2009/2010
1 Offentlige afgifter		
Dagrenovation	163.193	182.000
Kommunal renholdelse af vej	10.243	11.000
Elforbrug	100.083	88.000
2008/09: 46.985 kwh		
2007/08: 43.555 kwh		
2006/07: 46.449 kwh		
2005/06: 46.712 kwh		
2004/05: 47.082 kwh		
2003/04: 45.069 kwh		
2002/03: 45.981 kwh		
2001/02: 50.140 kwh		
Vandforbrug	329.017	357.000
2008/09: 8.071 m ³		
2007/08: 8.8138 m ³		
2006/07: 8.358 m ³		
2005/06: 8.184 m ³		
2004/05: 8.593 m ³		
2003/04: 8.491 m ³		
2002/03: 8.539 m ³		
2001/02: (skønnet)		
	602.536	638.000
2 Forsikringer		
Bygnings- og brandforsikring	108.714	104.000
Glasforsikring	28.897	30.000
Arbejdsskadeforsikring	2.960	4.800
	140.571	138.800
3 Renholdelse		
Funktionærlønninger	368.489	338.000
Regulering, feriepengeforpligtelse	0	0
Sociale bidrag og lønsumsafgift	23.606	23.000
Trappevask og vinduespolering	90.016	64.000
Ekstra rengøring/affaldskørsel	9.102	11.000
Traktordrift	11.673	17.000
Arbejdstøj og rengøringsartikler m.v.	8.819	15.000
	511.705	468.000
4 Service, varmeanlæg		
Målerpasning, honorar og varmeregnskab m.v.	25.778	28.500
Varmeingeniør, tilsyn	0	12.000
Serviceabonnementer	13.345	11.500
	39.123	52.000

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2009/2010	Budget 2009/2010
5 Vedligeholdelse		
Malerarbejde	25.154	30.000
Murerarbejde	27.488	30.000
Snedkerarbejde	9.859	25.000
Elektrikerarbejde	42.275	25.000
VVS- og blikkenslagerarbejde, inkl. rensning af tagrender	180.531	115.000
Varmeanlæg	51.256	70.000
Afkalker	0	0
Elevator reparation + service	162.401	138.000
Kloakarbejde	11.190	0
Glarmester	6.115	0
Teknikerbistand	16.450	16.500
Vaskeri	7.866	30.000
Haveanlæg	12.312	50.000
Grengård	0	0
Isenkram, inkl. omlægning af låse m.v.	34.138	0
Reparation af kviste og flunker	570.194	362.000
Etablering af postkasser	11.950	0
Byggesager, mindre, tørregård	50.000	0
Tagreparationer	30.927	0
Fugning af betonsøjler og gavl	0	175.000
Diverse arbejder, vandanalyse	6.330	50.000
	1.256.436	1.116.500
6 Administration		
Honorar til administrator	177.000	177.000
Revisorhonorar	34.375	27.500
Andel i funktionærtelefon	8.658	9.000
Generalforsamling m.v.	3.419	8.000
IT-udgifter	6.970	0
Porto, kontorartikler, gebyrer m.v., annoncer	11.517	13.000
	241.939	234.500

Noter til årsrapporten

7 Opkrævede ejerbidrag

Lejl. nr.			Fordelings- tal	Opkrævede ejerbidrag	Ejer- pantebrev
1	Roskildevej	122, st. tv.	91	16.835	16.000
2	-	122, st. th.	80	14.800	25.000
4	-	122, 1. th.	80	14.800	25.000
6	-	122, 2. th.	80	14.800	4.015
8	-	122, 3. th.	80	14.800	12.000
10	-	122, 4. th.	80	14.800	25.000
11	-	122, 5. tv.	91	16.835	25.000
12	-	122, 5. th.	80	14.800	25.000
13	-	122, 6. tv.	77	14.245	25.000
14	-	122, 6. th.	68	12.580	25.000
15	-	120, st.tv.	80	14.800	25.000
17	-	120, 1. tv.	80	14.800	25.000
18	-	120, 1. th.	91	16.835	25.000
19	-	120, 2. tv.	80	14.800	25.000
21	-	120, 3. tv.	80	14.800	4.075
22	-	120, 3. th.	91	16.835	25.000
23	-	120, 4. tv.	80	14.800	25.000
24	-	120, 4. th.	91	16.835	25.000
25	-	120, 5. tv.	80	14.800	25.000
26	-	120, 5. th.	91	16.835	20.000
27	-	120, 6. tv.	68	12.580	25.000
28	-	120, 6. th.	77	14.245	25.000
29	Rådmand Steins Allé	29, st. tv.	101	18.685	25.000
30	-	29, st. th.	116	21.460	25.000
31	-	29, 1. tv.	101	18.685	25.000
32	-	29, 1. th.	116	21.460	6.360
34	-	29, 2. th.	116	21.460	10.200
35	-	29, 3. tv.	101	18.685	25.000
36	-	29, 3. th.	116	21.460	25.000
37	-	29, 4. tv.	101	18.685	4.500
39	-	29, 5. tv.	101	18.685	19.000
40	-	29, 5. th.	116	21.460	25.000
43	-	27, st. tv.	82	15.170	25.000
44	-	27, st. th.	82	15.170	25.000
45	-	27, 1. tv.	82	15.170	20.000
46	-	27, 1. th.	82	15.170	25.000
47	-	27, 2. tv.	82	3.936	25.000
48	-	27, 2. th.	82	15.170	25.000
49	-	27, 3. tv.	82	15.170	25.000
50	-	27, 3. th.	82	15.170	25.000
51	-	27, 4. tv.	82	15.170	6.900
53	-	27, 5. tv.	82	15.170	25.000
54	-	27, 5. th.	82	15.170	23.000
55	-	27, 6. tv.	70	12.950	25.000
transport			3.853	701.571	946.050

Noter til årsrapporten

7 Opkrævede ejerbidrag (fortsat)

Lejl. nr.			Fordelings- tal	Opkrævede ejerbidrag	Ejer- pantebrev
	transport		3.853	701.571	946.050
56	Rådmand Steins Allé	27, 6. th.	70	12.950	25.000
58	-	25, st. th.	100	18.500	4.930
60	-	25, 1. th.	100	18.500	25.000
63	-	25, 3. tv.	99	18.315	25.000
64	-	25, 3. th.	100	18.500	25.000
65	-	25, 4. tv.	99	18.315	25.000
66	-	25, 4. th.	100	2.816	25.000
67	-	25, 5. tv.	99	18.315	25.000
68	-	25, 5. th.	100	18.500	25.000
69	-	25, 6. tv.	84	14.732	25.000
70	-	25, 6. th.	90	16.650	25.000
71	-	23, st. tv.	82	15.170	25.000
72	-	23, st. th.	82	15.170	25.000
73	-	23, 1. tv.	82	15.170	25.000
74	-	23, 1. th.	82	15.170	25.000
75	-	23, 2. tv.	82	15.170	25.000
76	-	23, 2. th.	82	15.170	25.000
79	-	23, 4. tv.	82	15.170	5.870
80	-	23, 4. th.	82	15.170	10.350
81	-	23, 5. tv.	82	15.170	25.000
83	-	23, 6. tv.	47	8.695	8.000
84	-	23, 6. th.	54	9.990	25.000
87	-	21, 1. tv.	110	20.350	25.000
88	-	21, 1. th.	101	18.685	25.000
89	-	21, 2. tv.	110	20.350	9.900
90	-	21, 2. th.	101	18.685	25.000
91	-	21, 3. tv.	110	20.350	15.000
92	-	21, 3. th.	101	7.120	25.000
93	-	21, 4. tv.	110	20.350	25.000
94	-	21, 4. th.	101	18.685	25.000
95	-	21, 5. tv.	110	20.350	25.000
96	-	21, 5. th.	101	18.685	20.000
97	-	21, 6.	217	40.145	25.000
98	Roskildevej	118, st. tv.	95	17.575	16.000
99	-	118, st. th.	107	19.795	15.000
100	-	118, 1. tv.	95	16.150	25.000
102	-	118, 2. tv.	95	17.575	25.000
104	-	118, 3. tv.	95	17.575	25.000
105	-	118, 3. th.	107	19.795	25.000
108	-	118, 5. tv.	95	17.575	10.710
109	-	118, 5. th.	107	19.795	25.000
110	-	118, 6. tv.	95	17.575	20.000
111	-	118, 6. th.	91	16.835	25.000
	transport		7.987	1.436.879	1.881.810

Noter til årsrapporten

7 Opkrævede ejerbidrag (fortsat)

Lejl. nr.			Fordelings- tal	Opkrævede ejerbidrag	Ejer- pantebrev
	transport		7.987	1.436.879	1.881.810
112	Roskildevej	116, st. tv.	107	19.795	25.000
113	-	116, st. th.	95	17.575	25.000
114	-	116, 1. tv.	107	19.795	25.000
117	-	116, 2. th.	95	17.575	25.000
118	-	116, 3. tv.	107	19.795	4.985
119	-	116, 3. th.	95	17.575	25.000
121	-	116, 4. th.	95	17.575	25.000
			8.688	1.566.564	2.036.795
	Tavastehus A/S for usolgte lejligheder:				
		Med stemmeret	2.981	592.201	0
		Uden stemmeret	0	0	0
			11.669	2.158.765	2.036.795

8 Driftsmidler

	Græsklipper vogn og traktor	Varmemålere	Lifte	I alt
Kostpris 1. juni	104.217	0	0	104.217
Afgang i årets løb	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	0	135.558	58.375	193.933
Kostpris 31. maj	104.217	135.558	58.375	298.150
Afskrivninger 1. juni	17.187	0	0	17.187
Afskrivning vedr. afgang	0	0	0	0
Årets afskrivninger	12.677	13.556	11.675	37.908
Afskrivninger 31. maj	29.864	13.556	11.675	55.095
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	74.353	122.002	46.700	243.055
Afskrivningsperiode	5-10 år	10 år	5 år	

Noter til årsrapporten

9 Indretning kontor

Kostpris 1. juni	80.936
Afgang i årets løb	0
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. maj	<u>80.936</u>
Afskrivninger 1. juni	24.282
Årets afskrivninger	8.094
Afskrivninger 31. maj	<u>32.376</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u>48.560</u>
Afskrivningsperiode	<u>10 år</u>

10 Tilgodehavende vedrørende bredbåndsinstitution

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Tilgode hos 32 ejere 1. juni	228.363	252.378
Indbetalt ved salg funktionærbolig	0	0
Opkrævede afdrag	-25.750	-24.015
Tilgode hos 31 ejere á DKK 6.535,90	<u>202.613</u>	<u>228.363</u>

11 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte offentlige afgifter	21.081	15.500
Forudbetalte forsikringer	62.488	56.051
Forudbetalte serviceabonnementer m.v.	11.885	11.419
Forudbetalt vedligeholdelse	11.565	10.467
Forudbetalt administration	14.500	14.500
Forudbetalt Viasat og Digital	14.000	0
	<u>135.519</u>	<u>107.937</u>

12 Likvide beholdninger

Indestående på løbende konto i Danske Bank	0	356.346
Indestående på girokonto	0	0
	<u>0</u>	<u>356.346</u>

Noter til årsrapporten

	2010	2009
13 Overført resultat		
Saldo 1. juni	210.621	807.949
Årets resultat	-613.185	-597.328
Saldo 31. maj	-402.564	210.621
14 Henlæggelse til bredbåndsinstallation		
Henlæggelse pr. 1. juni 2009		
<i>TV-pakke:</i>		152.797
Opkrævet i året	145.138	
Betalt til Viasat og Digital	-133.712	11.426
Afholdte omkostninger til forbedringer m.v.		-114.092
Henlæggelse til kommende forbedringer henholdsvis omkostningsdækning		50.131
15 Varmeregnskab 2009/2010		
Opkrævede a'contobidrag	913.427	880.935
Varmeomkostninger	-880.388	-812.230
Mellemværende med ejerne	33.039	68.705
16 Kreditorer		
Ejendomsskatter og offentlige afgifter	30.867	37.500
Renholdelse	39.854	8.557
Vedligeholdelse og serviceabonnementer	82.932	76.832
Revision	10.000	27.000
Feriepengeforpligtelse og ATP	57.720	57.180
Fjernvarmeafgift	133.998	103.261
Gæld vedrørende vedligeholdelse	0	87.152
Varmeregnskab 2009/2010	25.000	40.000
Administrationshonorar	7.167	0
Diverse kreditorer	24.392	6.868
	411.930	444.350

Noter til årsrapporten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
17 Gæld til pengeinstitutter		
Danske Bank	398.555	0
	<u>398.555</u>	<u>0</u>
18 Fordelingstal		
Fordelingstal i henhold til vedtægternes § 5 for 125 lejligheder	<u>11.669</u>	<u>11.669</u>
19 Ejerpantebreve		
Til sikkerhed for ejerlejlighedernes forpligtelser over for ejerforeningen er der udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 2.036.795, jf. note 7		
Pantebrevene opbevares hos administrator		