

# Ejerforeningen Tavastehus - Frederiksberg

Årsrapport for 2007/2008  
Foreningens 38. regnskabsår

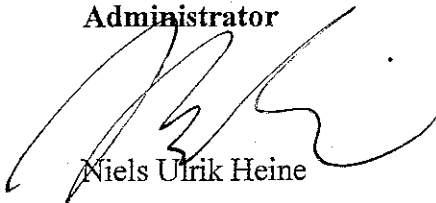
**Administrator:**  
**Advokat Niels Ulrik Heine**  
**v/Ejendomsadministrationen 4-B A/S**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Årsregnskabets 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 Kornerup



Martin Hørnichsen

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til medlemmerne i Ejerforeningen Tavastehus

Vi har revideret årsrapporten for Ejerforeningen Tavastehus for regnskabsåret 1. juni 2007 - 31. maj 2008 omfattende underskrifter, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter den danske årsregnskabslov.

## Ledelsens ansvar for årsrapporten

Medlemmerne har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved denne risikovurdering overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for ejerforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, 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 årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2008 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juni 2007 - 31. maj 2008 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

København, den 23. oktober 2008

**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 Brunata.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningshorisonten udgør 5 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 2007/2008	Budget 2007/2008
Offentlige afgifter	1	610.924	598.000
Forsikringer	2	135.177	129.600
Renholdelse	3	466.867	437.500
Service, varmeanlæg	4	65.876	58.000
Vedligeholdelse	5	1.541.777	1.425.000
Administration	6	222.482	224.500
Afskrivninger	10/11	12.604	0
<b>Omkostninger</b>		<b>3.055.707</b>	<b>2.872.600</b>
Funktionærbolig	7	-4.767	-2.650
Renteindtægter ved opkrævning af bredbåndsinstallation		17.802	15.000
Renteindtægter m.v.		17.374	15.000
Salg af vaskemønter		50.639	60.000
<b>Indtægter</b>		<b>81.048</b>	<b>87.350</b>
<b>Nettoomkostninger</b>		<b>2.974.659</b>	<b>2.785.250</b>
Opkrævede ejerbidrag	8	1.951.249	1.960.400
Nettotab, tomgang funktionærbolig		-4.161	0
Nettoresultat ved salg af funktionærbolig	9	1.341.204	1.550.000
<b>Årets resultat</b>		<b>313.633</b>	<b>725.150</b>

der af bestyrelsen foreslås overført til næste år

## Balance 31. maj

### Aktiver

	Note	2008	2007
Funktionærbolig	9	0	231.049
Driftsmidler	10	18.040	0
Indretning kontor	11	64.748	72.842
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>82.788</b>	<b>303.891</b>
Tilgodehavende vedrørende bredbåndsinstitution	12	252.378	283.636
Tilgodehavender		27.521	24.318
Periodeafgrænsningsposter	13	116.668	105.098
Likvide beholdninger	14	1.211.680	504.469
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.608.247</b>	<b>917.521</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.691.035</b>	<b>1.221.412</b>

### Passiver

Amortisationsfond	15	0	121.585
Overført resultat	16	807.949	494.316
<b>Egenkapital</b>		<b>807.949</b>	<b>615.901</b>
Henlæggelse til bredbåndsinstitution	17	135.752	118.364
<b>Henlæggelser</b>		<b>135.752</b>	<b>118.364</b>
Varmeregnskab 2007/2008	18	79.167	109.197
Prioritetsgæld		0	2.507
Kreditorer	19	586.485	340.372
Skyldig A-skat og arbejdsmarkedsbidrag		9.208	10.456
Forudbetalte ejerbidrag		891	2.189
Mellemregning med andre ejerforeninger		71.583	22.426
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>747.334</b>	<b>487.147</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.691.035</b>	<b>1.221.412</b>
Fordelingstal	20		
Ejerpantebreve	21		

## Noter til årsrapporten

	Regnskab 2007/2008	Budget 2007/2008
<b>1 Offentlige afgifter</b>		
Dagrenovation	180.662	194.000
Kommunal renholdelse af vej	10.932	11.000
Elforbrug	80.087	90.000
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	339.243	303.000
2006/07, 8.358 m3		
2005/06, 8.184 m3		
2004/05, 8.593 m3		
2003/04, 8.491 m3		
2002/03, 8.539 m3		
2001/02 (skønnet)		
	<b>610.924</b>	<b>598.000</b>
<b>2 Forsikringer</b>		
Bygnings- og brandforsikring	102.195	99.000
Glasforsikring	26.030	26.000
Arbejdsskadeforsikring	6.952	4.600
	<b>135.177</b>	<b>129.600</b>
<b>3 Renholdelse</b>		
Funktionærlønninger	330.964	302.000
Regulering feriepengeforpligtelse	21.022	0
Sociale bidrag og lønsumsafgift	21.191	21.500
Trappevask og vinduespolering	60.807	64.000
Ekstra rengøring/affaldskørsel	0	10.000
Traktordrift	17.927	15.000
Haveanlæg	0	10.000
Arbejdstøj og rengøringsartikler m.v.	14.956	15.000
	<b>466.867</b>	<b>437.500</b>
<b>4 Service, varmeanlæg</b>		
Målerpasning, honorar og varmeregnskab	38.000	36.000
Varmeingeniør, tilsyn	15.000	11.000
Serviceabonnementer	12.876	11.000
	<b>65.876</b>	<b>58.000</b>

## Noter til årsrapporten

	Regnskab 2007/2008	Budget 2007/2008
<b>5 Vedligeholdelse</b>		
Malerarbejde	9.617	30.000
Murerarbejde	15.512	30.000
Snedkerarbejde	34.655	35.000
Elektrikerarbejde	15.570	25.000
VVS- og blikkenslagerarbejde inkl. rensning af tagrender	134.606	100.000
Varmeanlæg	62.953	75.000
Ændring af returvej, varmeanlæg	330.018	310.000
Elevatorservice	142.858	134.000
Garmester	0	0
Teknikerbistand (inkl. jordanalyser, DKK 8.719)	24.875	16.000
Vaskeri (Vaskemaskine, bordplade m.v. DKK 73.888)	95.894	80.000
Haveanlæg inkl. ny belægning og legeredskaber	46.783	15.000
Afsat til haveanlæg	0	275.000
Afsat til reparation af døre og vinduer	307.875	250.000
Isenkram inkl. omlægning af låse m.v.	28.205	50.000
Reparation af kviste	292.356	0
	<b>1.541.777</b>	<b>1.425.000</b>
<b>6 Administration</b>		
Honorar til administrator	174.000	174.000
Revisorhonorar	26.500	26.500
Andel i funktionærtelefon	6.347	8.000
Generalforsamling m.v.	2.318	6.000
Porto, kontorartikler, gebyrer m.v., annoncer	13.317	10.000
	<b>222.482</b>	<b>224.500</b>
<b>7 Funktionærbolig</b>		
Prioritetsydelse (inkl. indfrielse af restgæld)	-2.512	350
Ejendomsskat	-2.255	-3.000
	<b>-4.767</b>	<b>-2.650</b>
Lejeindtægt	0	0
	<b>-4.767</b>	<b>-2.650</b>

## Noter til årsrapporten

### 8 Opkrævede ejerbidrag

Lejl. nr.			Fordelings- tal	Opkrævede ejerbidrag	Ejer- pantebrev
1	Roskildevej	122, st. tv.	91	15.288	16.000
2	-	122, st. th.	80	13.440	25.000
4	-	122, 1. th.	80	13.440	25.000
6	-	122, 2. th.	80	13.440	4.015
8	-	122, 3. th.	80	13.440	12.000
10	-	122, 4. th.	80	13.440	25.000
11	-	122, 5. tv.	91	15.288	25.000
12	-	122, 5. th.	80	13.440	25.000
13	-	122, 6. tv.	77	12.936	25.000
14	-	122, 6. th.	68	2.856	25.000
15	-	120, st.tv.	80	13.440	25.000
17	-	120, 1. tv.	80	13.440	25.000
18	-	120, 1. th.	91	15.288	25.000
19	-	120, 2. tv.	80	13.440	25.000
21	-	120, 3. tv.	80	13.440	4.075
22	-	120, 3. th.	91	15.288	25.000
23	-	120, 4. tv.	80	13.440	7.650
24	-	120, 4. th.	91	15.288	25.000
25	-	120, 5. tv.	80	13.440	8.250
26	-	120, 5. th.	91	15.288	20.000
27	-	120, 6. tv.	68	11.424	25.000
28	-	120, 6. th.	77	12.936	25.000
29	Rådmand Steins Allé	29, st. tv.	101	16.968	25.000
30	-	29, st. th.	116	19.488	25.000
31	-	29, 1. tv.	101	16.968	25.000
32	-	29, 1. th.	116	19.488	6.360
34	-	29, 2. th.	116	19.488	10.200
35	-	29, 3. tv.	101	16.968	25.000
36	-	29, 3. th.	116	19.488	25.000
37	-	29, 4. tv.	101	16.968	4.500
39	-	29, 5. tv.	101	16.968	19.000
40	-	29, 5. th.	116	19.488	25.000
43	-	27, st. tv.	82	13.776	25.000
44	-	27, st. th.	82	13.776	4.865
45	-	27, 1. tv.	82	13.776	20.000
46	-	27, 1. th.	82	13.776	25.000
48	-	27, 2. th.	82	13.776	25.000
49	-	27, 3. tv.	82	13.776	25.000
50	-	27, 3. th.	82	13.776	25.000
51	-	27, 4. tv.	82	13.776	6.900
53	-	27, 5. tv.	82	13.776	25.000
	transport		3.619	599.424	818.815

## Noter til årsrapporten

### 8 Opkrævede ejerbidrag (fortsat)

Lejl. nr.			Fordelings- tal	Opkrævede ejerbidrag	Ejer- pantebrev
	transport		3.619	599.424	818.815
54	Rådmand Steins Allé	27, 5. th.	82	13.776	23.000
55	-	27, 6. tv.	70	11.760	25.000
56	-	27, 6. th.	70	11.760	25.000
58	-	25, st. th.	100	16.800	4.930
60	-	25, 1. th.	100	16.800	25.000
63	-	25, 3. tv.	99	16.632	25.000
64	-	25, 3. th.	100	16.800	25.000
65	-	25, 4. tv.	99	16.632	25.000
67	-	25, 5. tv.	99	16.632	25.000
70	-	25, 6. th.	90	15.120	25.000
71	-	23, st. tv.	82	13.776	25.000
72	-	23, st. th.	82	4.592	25.000
73	-	23, 1. tv.	82	13.776	25.000
74	-	23, 1. th.	82	13.776	25.000
75	-	23, 2. tv.	82	13.817	25.000
76	-	23, 2. th.	82	13.776	25.000
79	-	23, 4. tv.	82	13.776	5.870
80	-	23, 4. th.	82	13.776	10.350
81	-	23, 5. tv.	82	13.776	25.000
83	-	23, 6. tv.	47	7.896	8.000
84	-	23, 6. th.	54	9.072	25.000
87	-	21, 1. tv.	110	18.480	25.000
88	-	21, 1. th.	101	16.968	25.000
89	-	21, 2. tv.	110	18.480	9.900
90	-	21, 2. th.	101	16.968	25.000
91	-	21, 3. tv.	110	18.480	15.000
93	-	21, 4. tv.	110	18.480	25.000
94	-	21, 4. th.	101	16.968	25.000
95	-	21, 5. tv.	110	18.480	25.000
96	-	21, 5. th.	101	16.968	20.000
97	-	21, 6.	217	36.456	25.000
98	Roskildevej	118, st. tv.	95	15.960	16.000
99	-	118, st. th.	107	17.976	15.000
102	-	118, 2. tv.	95	15.960	25.000
104	-	118, 3. tv.	95	15.960	25.000
105	-	118, 3. th.	107	17.976	25.000
108	-	118, 5. tv.	95	15.960	10.710
109	-	118, 5. th.	107	17.976	25.000
110	-	118, 6. tv.	95	15.960	20.000
111	-	118, 6. th.	91	15.288	25.000
	transport		7.425	1.229.689	1.677.575

## Noter til årsrapporten

### 8 Opkrævede ejerbidrag (fortsat)

Lejl. nr.		Fordelings- tal	Opkrævede ejerbidrag	Ejer- pantebrev
	transport	7.425	1.229.689	1.677.575
112	Roskildevej 116, st. tv.	107	17.976	25.000
113	- 116, st. th.	95	15.960	25.000
114	- 116, 1. tv.	107	14.980	25.000
117	- 116, 2. th.	95	15.960	25.000
118	- 116, 3. tv.	107	17.976	4.985
119	- 116, 3. th.	95	15.960	25.000
121	- 116, 4. th.	95	15.960	25.000
		8.126	1.344.461	1.832.560
	Tavastehus A/S for usolgte lejligheder:			
	Med stemmeret	3.543	606.788	0
	Uden stemmeret	0	0	0
		11.669	1.951.249	1.832.560

### 9 Nettoresultat ved salg af funktionærboelig

Salgspris ifølge skøde		1.600.000
Mæglerens løn, advokat og tinglysning	143.698	
Anskaffelsespris	231.049	
Indfrielse af lån til bredbåndsinstallation	8.141	
Opløst amortisationsfond	-124.092	-258.796
<b>Nettogevinst ved salg</b>		<b>1.341.204</b>

### 10 Driftsmidler

	Græsklipper og vogn	Havetraktor	Fejemaskine	I alt
Kostpris 1. juni	0	15.118	29.480	44.598
Tilgang i årets løb	22.550	0	0	22.550
Kostpris 31. maj	22.550	15.118	29.480	67.148
Afskrivninger 1. juni	0	15.118	29.480	44.598
Årets afskrivninger	4.510	0	0	4.510
Afskrivninger 31. maj	4.510	15.118	29.480	49.108
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<b>18.040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.040</b>
Afskrivningsperiode	5 år	5 år	5 år	

## Noter til årsrapporten

### 11 Indretning kontor

Tilgang i årets løb	80.936
Kostpris 31. maj	<u>80.936</u>
Afskrivninger 1. juni	8.094
Årets afskrivninger	<u>8.094</u>
Afskrivninger 31. maj	<u>16.188</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<b><u>64.748</u></b>

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>12 Tilgodehavende vedrørende bredbåndsinstallation</b>		
Tilgode hos 32 ejere 1. juni	283.636	305.196
Indbetalt ved salg funktionærbolig	-8.141	0
Opkrævede afdrag	<u>-23.117</u>	<u>-21.560</u>
<b>Tilgode hos 31 ejere á DKK 8.141,21</b>	<b><u>252.378</u></b>	<b><u>283.636</u></b>

### 13 Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte offentlige afgifter	17.060	16.207
Forudbetalte forsikringer	56.144	53.941
Forudbetalte serviceabonnementer m.v.	10.055	9.677
Forudbetalt vedligeholdelse	10.733	10.338
Forudbetalt administration	14.083	8.583
Periodiserede vaskemønter	<u>8.593</u>	<u>6.352</u>
	<b><u>116.668</u></b>	<b><u>105.098</u></b>

### 14 Likvide beholdninger

Indestående på løbende konto i Danske Bank	1.211.680	504.469
Indestående på girokonto	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.211.680</u></b>	<b><u>504.469</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2008	2007
<b>15 Amortisationsfond</b>		
Saldo 1. juni	121.585	121.044
Omkostningsførte afdrag på prioritetsgæld	2.507	541
Opløst ved salg af funktionærboelig	-124.092	0
<b>Saldo 31. maj</b>	<b>0</b>	<b>121.585</b>
<b>16 Overført resultat</b>		
Saldo 1. juni	494.316	558.532
Årets resultat	313.633	-64.216
<b>Saldo 31. maj</b>	<b>807.949</b>	<b>494.316</b>
<b>17 Henlæggelse til bredbåndsinstallation</b>		
Henlæggelse pr. 1. juni 2007		118.364
<i>TV-pakke:</i>		
Opkrævet i året	125.356	
Betalt til Viasat og Digital	-79.024	46.332
Afholdte omkostninger til forbedringer m.v.		-28.944
<b>Henlæggelse til kommende forbedringer henholdsvis omkostningsdækning</b>		<b>135.752</b>
<b>18 Varmeregnskab 2006/2007</b>		
Opkrævede a'contobidrag	879.060	877.185
Varmeomkostninger	-799.893	-767.988
<b>Mellemværende med ejerne</b>	<b>79.167</b>	<b>109.197</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>19 Kreditorer</b>		
Ejendomsskatter og offentlige afgifter	36.500	32.687
Renholdelse	10.064	4.778
Vedligeholdelse og serviceabonnementer	84.544	85.918
Revision	26.500	26.500
Feriepengeforpligtelse og ATP	51.724	30.702
Fjernvarmeafgift	57.378	132.950
Gæld vedrørende kviste, vinduer og døre	308.068	0
Diverse kreditorer	11.707	26.837
	<u>586.485</u>	<u>340.372</u>
<b>20 Fordelingstal</b>		
Fordelingstal i henhold til vedtægternes § 5 for 125 lejligheder	11.669	11.669
Fordelingstal for funktionærbolig	0	-82
	<u>11.669</u>	<u>11.587</u>

### 21 Ejerpantebreve

Til sikkerhed for ejerlejlighedernes forpligtelser over for ejerforeningen er der udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.832.560, jf. note 8.

Pantebrevene opbevares hos administrator.