



# Revision 2100

---

Østerbrogade 62  
2100 København Ø  
Telefon: 3526 5208  
Telefax: 3526 5209

## DEN SELVEJENDE INSTITUTION

### GRØNJORDSKOLLEGIET

---oo0oo---

### ÅRSRAPPORT FOR 2012/13

---

*Kontorfællesskab mellem det statsautoriserede revisionsfirmaer*

Benny Jensen A/S  
CVR.NR. 17 93 79 87  
info@bjrevision.com

Kurt Lægård  
CVR.NR. 18 43 70 82  
laegaard@laegaard.dk

**Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. august 2012 - 31. juli 2013	5 - 6
Balance pr. 31. juli 2013	7 - 8
Noter	9 - 16

## Ledelsens regnskabspåtegning

Inspektør og forretningsfører har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012/13.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2013 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2012 - 31. juli 2013.

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den / 2013

\_\_\_\_\_  
inspektør

\_\_\_\_\_  
forretningsfører

### **Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Neal Norman

\_\_\_\_\_  
Robert Nielsen

\_\_\_\_\_  
Philip Bille

\_\_\_\_\_  
Henrik Possin Müller

\_\_\_\_\_  
Kate Corneliussen

## Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Grønjordskollegiet for regnskabsåret 1. august 2012 - 31. juli 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Kollegiets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **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 ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlige 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 relevante for institutionens 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 institutionens 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2013 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2012 - 31. juli 2013 i overensstemmelse med bestemmelserne i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993.

København, den 19. november 2013  
Revisionsfirmaet Benny Jensen A/S

Benny Jensen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### **GENERELT**

Årsregnskabet for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, dermed hvorvidt de opkrævede huslejer i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Husleje, tilskud og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om huslejen m.v. er indbetalt til kollegiet pr. 31. juli 2013.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af kollegiet pr. 31. juli 2013.

Årets henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt fornyelser er udgiftsført i resultatopgørelsen. Henlæggelserne er beregnet på baggrund af seneste tilstandsrapport.

### **BALANCEN**

#### **Aktiver**

Ejendommene matr.nr. 263 og 61 Sundby Overdrev er værdiansat til anskaffelsessum med tillæg af forbedringer, i alt kr. 117.822.081.

Kollegiets værdipapirbeholdning er optaget til kursværdien pr. 31. juli 2013.

Tilgodehavender optages til de værdier, de forventes at ville indbringe kollegiet.

#### **Passiver**

Prioritetsgæld, kr. 87.402.458 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige det beløb, kollegiet skal tilbagebetale ved normale afdrag.

Øvrige gældsposter er ligeledes optaget til nominel restgæld.

Årets henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt fornyelser er tillagt henlæggelseskontiene, og de i årets løb anvendte beløb er fratrukket.

**Resultatopgørelse for perioden 1. august 2012 - 31. juli 2013**

Note		Budget 2012/13 t.kr. (ej revideret)	Budget 2013/14 t.kr. (ej revideret)
	<b>UDGIFTER</b>		
	Prioritetsydelse, heraf afdrag kr. 2.044.796	3.411.610	3.496
	Renteudgifter bank	4.678	10
	Vand- og kloakafgift	1.500.460	1.600
	Renovation	706.025	600
1	Forsikringer	482.771	400
	Varmeomkostninger	2.981.774	3.100
	Elektricitet	2.194.076	2.450
2	Administration	1.405.190	1.550
	Revision	80.000	80
3	Ejendomsfunktionærer	2.527.252	2.600
4	Rengøring	1.280.375	1.350
5	Almindelig vedligeholdelse	1.182.678	1.200
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse:		
6	Afholdte udgifter	2.132.107	1.500
6	Dækket af henlagte midler	<u>-2.132.107</u>	0
	Fornyelser:		
7	Afholdte udgifter	4.066.138	2.500
7	Dækket af henlagte midler	<u>-4.066.138</u>	0
8	Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse	2.027.200	2.027
9	Henlæggelse til fornyelser	1.877.200	1.877
	Tab på flyttedebitorer	15.736	30
16	Hensat til tab i forbindelse med bedrageri (2012/13)	521.980	0
10	Telefon	102.996	120
11	Internet	446.069	470
12	Beboerfaciliteter	283.404	350
13	Antennebidrag	<u>318.567</u>	<u>300</u>
	<b>Udgifter, afdrag og henlæggelser i alt</b>	<b><u>23.350.041</u></b>	<b><u>23.610</u></b>
		<b><u>23.620</u></b>	<b><u>23.620</u></b>

**Resultatopgørelse for perioden 1. august 2012 - 31. juli 2013**

Note		Budget 2012/13 t.kr. <u>(ej revideret)</u>	Budget 2013/14 t.kr. <u>(ej revideret)</u>
	<b><u>INDTÆGTER</u></b>		
14	Husleje kollegianere	20.630.400	20.630
	Gebyrer	52.500	50
	Andre lejeindtægter	187.229	180
15	Renteindtægter	971.500	800
	Vaskeriindtægter	522.375	500
	Driftssikring	<u>1.449.772</u>	<u>1.450</u>
	<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>23.813.776</u></b>	<b><u>23.610</u></b>
19	<b>Årets resultat</b>	<b><u>463.735</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Balance pr. 31. juli 2013**

<u>Note</u>			
	<b><u>AKTIVER</u></b>		
	Ejendommens anskaffelsessum	58.755.141	
	Energiforbedringer	625.146	
	Betonrenovering	13.445.983	
	Køkken- & gavlnovering	17.807.000	
	Fælleshus	17.887.316	
	Centralsug	<u>9.301.495</u>	117.822.081
	(Kontant vurdering pr. 1. oktober 2012 for ejendommen kr. 232.000.000, og for inspektørboligen kr. 2.550.000).		
21	Indexregulering af prioritetsgæld		4.749.913
	Værdipapirer:		
	Obligationsrenter tilgode	19.382	
18	Værdipapirbeholdning	<u>18.696.910</u>	18.716.292
16	Tilgodehavender		689.778
17	Likvide midler		<u>1.017.780</u>
	<b><u>AKTIVER I ALT</u></b>		<b><u>142.995.844</u></b>



**Balance pr. 31. juli 2013**

<u>Note</u>			
	<b><u>PASSIVER</u></b>		
	<b>Henlæggelser:</b>		
8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	16.054.055	
9	Fornyelser	<u>7.637.499</u>	23.691.554
18	Kursreguleringskonto		432.481
19	Tabs- og vindingskonto		<u>467.000</u>
			<u>24.591.035</u>
	<b>Gæld:</b>		
20	Prioritetsgæld vedrørende opførelsen	45.731.472	
20	Lån til forbedringer	571.000	
21	Prioritetsgæld vedrørende betonrenovering	11.119.060	
20	LR Realkredit, køkken- & gavlrenovering	15.026.111	
20	LR Realkredit, fælleshus	<u>14.954.815</u>	87.402.458
22	Ejendommens afskrivningskonto		24.268.675
23	Engangsstøttelån og huslejelån	6.337.666	
19	Ekstraordinært underskud, rest	<u>6.337.666</u>	0
	Bankgæld, Sydbank		835.975
24	Deposita og forudbetalt leje		4.360.775
25	Skyldige omkostninger		<u>1.536.926</u>
			<u>118.404.809</u>
		<b><u>PASSIVER I ALT</u></b>	<b><u>142.995.844</u></b>

**Noter til årsrapporten 2012/13****Note 1 Forsikringer**

Bygningsforsikring, incl. lejetab	290.510
Glasforsikring	18.363
Sygedagpengeforsikring	32.099
Arbejdsskadeforsikring	50.839
Falck	17.458
Bestyrelsesansvarsforsikring	9.202
Securitas	16.543
Maskiner og biler	17.530
Øvrige forsikringer	<u>30.227</u>
	<u>482.771</u>

**Note 2 Administration**

Lønninger til administration	646.294
Refunderede sygedagpenge	-11.896
Pensionsudgifter	65.463
Kontorartikler	28.503
Telefonudgifter incl. dørtelefon	34.712
Porto	5.242
Depotafgift og bankgebyrer, PBS	46.537
Kontingenter og abonnementer	38.747
Personaleomkostninger, kurser	50.765
AER-bidrag, ATP-bidrag, barsel m.m.	117.493
Mødeudgifter	12.237
Leasing kopimaskine + papir	48.000
Øvrige kontorudgifter	5.702
Indstillingshonorar	145.104
Forretningsfører, administration m.m.	110.037
Regnskabsassistance, økonomimøder m.m.	56.250
Revisor, budgetassistance	<u>6.000</u>
	<u>1.405.190</u>

**Note 3 Ejendomsfunktionærer**

Løn til inspektør		546.444
Lønninger til gårdmænd	2.054.000	
Refunderede sygedagpenge	<u>-338.399</u>	1.715.601
Pensionsordninger		259.153
Arbejdstøj		<u>6.054</u>
		<u>2.527.252</u>

**Note 4 Rengøring**

Lønninger til rengøring	1.033.190	
Refunderede sygedagpenge	<u>-25.132</u>	1.008.058
Pensionsudgifter		100.336
Rengøring, vinduer		16.960
Rengøringsartikler, containerservice		103.178
Skadedyrsbekæmpelse		<u>51.843</u>
		<u>1.280.375</u>

**Note 5 Almindelig vedligeholdelse**

Blikkenslager		199.826
Elektriker		114.874
Elektriker, vaskeritavler og udvendig belysning		210.356
Maler, indkøb		109.001
Moms vedrørende malere		33.084
Tilstandsrapport		29.571
Diverse værktøj m.m.		68.868
Elevatore		114.672
Øvrig bygningsvedligeholdelse		99.891
Hærværk		5.055
Inventar, gardiner, støvsugere		167.800
El-pærer og artikler		78.220
Haveanlæg		105.405
Snerydning		3.300
Drift af maskiner og automobil		<u>56.815</u>
		1.396.738
Refusion af vedligeholdelse fra beboere		-214.060
Forsikringserstatninger		<u>0</u>
		<u>1.182.678</u>

**Note 6 Planlagt og periodisk vedligeholdelse**

Maler	369.009
Murer, køkkener, døre	480.525
Gartner	<u>1.282.573</u>
	2.132.107
Heraf dækket af henlagte midler	<u>-2.132.107</u>
	<u>0</u>

**Note 7 Fornyelser**

Garderobeskabe	135.640
Radiatorer	1.456.572
Cykelstativer	27.325
Gulvmand	339.684
Malerarbejde	387.625
Overvågningsanlæg	231.281
Ventilation	1.752.055
Energisparetilskud, ventilation	<u>-264.044</u>
	4.066.138
Heraf dækket af henlagte midler	<u>-4.066.138</u>
	<u>0</u>

**Note 8 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse**

Saldo pr. 1. august 2012	16.158.962
Henlagt i perioden 1. august 2012 - 31. juli 2013	<u>2.027.200</u>
	18.186.162
Anvendt i 2012/13	<u>2.132.107</u>
Saldo pr. 31. juli 2013	<u>16.054.055</u>

**Note 9 Henlæggelser til fornyelser**

Saldo pr. 1. august 2012	9.378.661
Henlagt i perioden 1. august 2012 - 31. juli 2013	1.877.200
Overført fra tabs- og vindingskontoen (note 19)	<u>447.776</u>
	11.703.637
Anvendt i 2012/13	<u>4.066.138</u>
Saldo pr. 31. juli 2013	<u>7.637.499</u>

Henlæggelserne for året 2012/13 er i overensstemmelse med det vedtagne budget. Henlæggelserne opfylder kravet til minimumsbeløbet ifølge Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993.

**Note 10 Telefon**

Abonnement og service	<u>102.996</u>
-----------------------	----------------

**Note 11 Internet**

Løn til system- og netværksadministrator	158.464
TDC abonnement	243.747
Øvrige udgifter	<u>43.858</u>
	<u>446.069</u>

**Note 12 Beboerfaciliteter**

Kollegianerfaciliteter	96.000
Projekter på Kollegiet	50.378
Løn møbeldepot	57.508
Motionsrum	<u>79.518</u>
	<u>283.404</u>

**Note 13 Antennebidrag**

Signallevering	318.567
Copy-Dan	<u>0</u>
	<u>318.567</u>

**Note 14 Husleje kollegianere**

840 værelser á 1.780 i 12 måneder	17.942.400
80 værelser á 2.800 i 12 måneder	<u>2.688.000</u>
	<u>20.630.400</u>

**Note 15 Renteindtægter**

Bankkonti		377
Obligationer		288.228
Realiserede kursgevinster obligationer		43.603
Udbytte investeringsbeviser		<u>639.292</u>
		<u>971.500</u>

**Note 16 Tilgodehavender**

Huslejedebitorer		32.262
Vaskedebitorer		58.250
Flyttedebitorer	59.225	
Hensat til imødegåelse af tab	<u>36.000</u>	23.225
Tilgodehavende hos tidligere ansat for 2012/13	631.352	
Hensat til tab i forbindelse med bedrageri	<u>521.980</u>	109.372
Driftssikring, periodisering		120.604
Forudbetalt forsikring		<u>346.065</u>
		<u>689.778</u>

**Note 17 Likvide midler**

Lokalkasse		4.210
Nordea, konto 71695309		1.009.325
Sikringskonto 100879		<u>4.245</u>
		<u>1.017.780</u>

Til sikkerhed for engagement med Sydbank er deponeret obligationer nominelt kr. 2.897.683.

**Note 18 Værdipapirbeholdning**

%	Papir	Anskaffel- sessum	Nominel	Kursværdi
5	Nykredit 2041	645.072	657.915	716.140
5	Nykredit 2038	699.003	704.431	768.534
5	Totalkredit 2031	395.271	398.940	432.850
4	Realkr. Danmark 2041	809.838	814.325	843.030
4	Nykredit 2038	1.193.049	1.248.048	1.296.410
4	Nykredit 2034	783.397	778.405	815.574
4	Nykredit 2044	899.011	902.155	921.101
	Sydinvest Dannebrog	929.213	926.700	915.116
	Sparinvest korte obl.	1.035.187	910.000	1.052.870
	Sparinvest mellemlange obl.	2.887.441	2.558.800	2.924.708
	Bankinvest II lange dk. obl.	8.667.722	8.348.700	8.010.577
	<b>Saldo pr. 31. juli 2013</b>	<b>18.944.204</b>	<b>18.248.419</b>	<b>18.696.910</b>
	Saldo pr. 1. august 2012	20.638.485	19.988.816	20.965.777
	Udtrukket 2012/13:			
4	Nykredit 2034	186.506	185.318	185.318
4	Nykredit 2044	97.216	97.555	97.556
5	Nykredit 2038	525.465	529.546	529.546
5	Totalkredit 2031	273.894	276.436	276.436
5	Nykredit 2041	711.492	725.657	725.657
4	Realkr. Danmark 2041	358.714	360.701	360.701
4	Nykredit 2038	470.207	491.883	491.883
		2.623.494	2.667.096	2.667.097
	Købt i 2012/13:			
	Sydinvest Dannebrog	929.213	926.700	929.212
		929.213	926.700	929.212
		18.944.204	18.248.420	19.227.892
	Kursregulering			-530.982
	Saldo pr. 31. juli 2013			18.696.910
	Kursreguleringskonto:			
	Saldo pr. 1. august 2012			1.007.066
	Kursregulering jævnfør ovenfor			-530.982
	Realiseret kursgevinst overført til note 15			-43.603
	Saldo pr. 31. juli 2013			432.481

**Note 19 Tabs- og vindingskonto**

Saldo pr. 1. august 2012	451.041
Årets resultat	463.735
Overført til henlæggelser til fornyelser (note 9)	<u>-447.776</u>
Saldo pr. 31. juli 2013	<u>467.000</u>

**Note 20 Prioritetsgæld**

	Saldo pr. 1/8 2012	Afdrag	Saldo pr. 31/7 2013
BRF-kredit (konverteret)	20.115.722	801.531	19.314.191
Statslån	<u>26.417.281</u>	<u>0</u>	<u>26.417.281</u>
	<u>46.533.003</u>	<u>801.531</u>	<u>45.731.472</u>
Statslån	<u>571.000</u>	0	<u>571.000</u>
LR Realkredit, køkken- & gavlrenovering	15.369.368	343.257	15.026.111
LR Realkredit, fælleshus	<u>15.405.397</u>	<u>450.582</u>	<u>14.954.815</u>
	<u>30.774.765</u>	<u>793.839</u>	<u>29.980.926</u>

**Note 21 Prioritetsgæld**

Nykredit, indexlån	<u>11.403.591</u>	<u>449.426</u>	10.954.165
Indexregulering			<u>164.895</u>
Indexreguleret saldo pr. 31. juli 2013			<u>11.119.060</u>

**Afdrag i alt**2.044.796**Note 22 Eiendommens afskrivningskonto**

Saldo pr. 1. august 2012	23.590.209
Kurstab ved konvertering	-1.366.330
Årets afdrag fast finansiering	<u>2.044.796</u>
Saldo pr. 31. juli 2013	<u>24.268.675</u>



**Note 23 Engangsstøttelån og huslejelån**

Huslejelån 1976 - 78		967.500
Engangsstøttelån:		
Boligministeriet	2.805.083	
Københavns kommune	<u>2.565.083</u>	<u>5.370.166</u>
I alt		<u>6.337.666</u>
Betalte afdrag 2012/13 <u>kr. 0</u>		

**Note 24 Deposita og forudbetalt leje**

Deposita		4.213.000
Depositum Sonofon		9.375
Deposita vaskekort		91.900
Forudbetalt husleje		<u>46.500</u>
		<u>4.360.775</u>

**Note 25 Skyldig omkostninger**

Skyldig vand		200.950
ATP, AMP og feriepenge		75.592
Beregnete prioritetsrenter juli 2013		108.586
Moms 1. halvår 2013		14.291
Elektricitet		307.733
Fjernvarme		120.653
Revision og regnskabsassistance		108.750
Skyldig løn		9.000
Håndværkere m.m.		<u>591.371</u>
		<u>1.536.926</u>