

Ejerforeningen Nordhøjparken

Mellemengen 11, 2980 Kokkedal

Telefon: 4914 1544 Fax: 48172099

E-mail: bestyrelsen@mellemengen.dk

Homepage: www.mellemengen.dk

Kokkedal den 31. marts 2015

GENERALFORSAMLING

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling
onsdag den 22. april 2015 kl. 19.00
i selskabslokalerne.

Dagsorden i følge vedtægterne:

1. Formanden byder velkommen
- 1a Valg af dirigent
- 1b Valg af referent

- 2a Formandens beretning for det forløbne år, samt godkendelse af denne.
- 2b Årsregnskab fremlægges til godkendelse.
- 2c Næste års budget fremlægges til orientering.

3. Indkomne forslag.

4. Valg:
 - a) Valg af næstformand
 - b) Valg af kasserer
 - c) Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
 - d) Valg af 2 revisorer + 1 revisorsuppleant

5. Fastlæggelse af bestyrelseshonorarer.

6. Eventuelt.

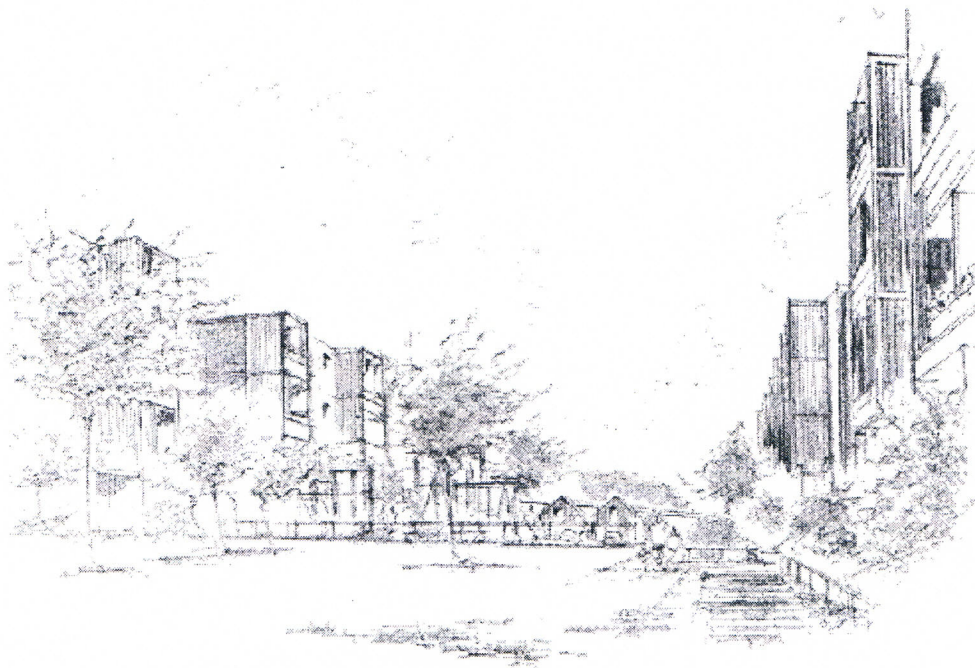
Forslag til generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse (onsdag den 8. april 2015 kl. 19.00).

Med venlig hilsen og på gensyn

Bestyrelsen

Årsregnskab 2014 med budget 2015 vedlægges

EJERFORENINGEN NORDHØJPARKEN



ÅRSRAPPORT 2014

BUDGET 2015

E/F Nordhøjparken
Mellemengen 11
2980 Kokkedal
Tlf. 4914 1544

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne af Ejerforeningen Nordhøjparken

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskab for Ejerforeningen Nordhøjparken for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014, der omfatter ledelsespåtegning, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 18. marts 2015

REVISOR-TEAM

Registreret revisionspartnerselskab



Mogens Schougaard

Registreret Revisor

BESTYRELSENS PÅTEGNING

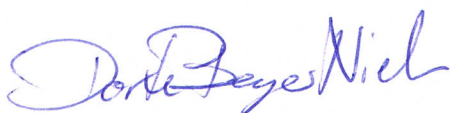
Bestyrelsen har aflagt årsregnskab for 2014. Årsregnskabet er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsregnskabet er aflagt efter gældende regnskabslovgivning og danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn forsvarlige.

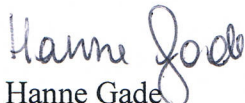
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af aktiver og passiver, den økonomiske stilling og resultat.

Det foreliggende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 18/3 2015



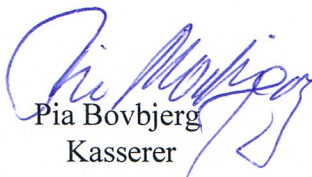
Dorte B. Nielsen
Formand



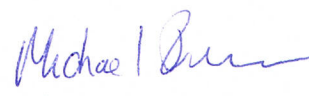
Hanne Gade
Næstformand



Annette B. Spliid
Bestyrelsesmedlem



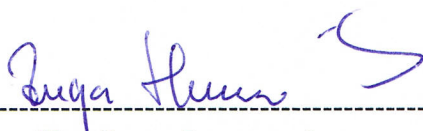
Pia Bovbjerg
Kasserer



Michael Iversen
Bestyrelsesmedlem

Grethe Hervard, Administrator

Ejerforeningens Driftsregnskab er blevet gennemgået. Bilagene er blevet kontrolleret, og jeg finder at udgifterne er i overensstemmelse med det på generalforsamlingen fremlagte budget..



Inga Henriksen, Intern revisor

RESULTATOPGØRELSE DRIFT FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

	Regnskab 2014	Budget 2014	Budget 2015
Indtægter	-2.954.421	-2.954.586	-3.084.068
Udgifter			
Offentlige og andre faste udg	831.340	931.000	938.000
Personaleomkostninger	839.178	869.000	943.000
Mindre vedligehold- ejendom	314.870	435.000	416.000
Småanskaffelser	12.892	30.000	30.000
Drift af maskiner	18.263	38.000	48.000
Afskrivninger	39.157	38.250	38.250
Beboerarrangementer	3.543	13.500	13.500
Drift festsal	55.825	13.500	13.500
Drift svømmehal m.m.	165.831	165.000	165.000
Drift vaskerum	7.034	2.000	2.000
Varmecentral	186.048	124.000	124.000
Administration	301.237	289.500	304.500
Samlede udgifter	2.775.218	2.948.750	3.035.750
Ekstraord. indtægter og udgifter	-9.344	0	
Resultat før renter	-188.548	-5.836	-48.318
Samlede renteindtægter	-6.891	-4.000	-4.000
Resultat 2014 (Overskud)	-195.439	-9.836	
Budget resultat 2015 (Overskud)			-52.318

BALANCE	31.12.2014	31.12.2013
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Maskiner, traktor mv.	183.000	26.440
Garage 161	15.000	15.000
Garage 162	15.000	15.000
Garage 198	12.000	12.000
Garage 205	20.000	20.000
Cykelstativer	127.758	146.008
ANLÆGSAKTIVER I ALT	372.758	234.448
TILGODEHAVENDER		
Fællesudgiftr m.m.	76.666	62.082
Andre tilgodehavender	220.481	159.217
Forudbetalte omkostninger	33.500	
Ombygning TV-net	466.928	
TILGODEHAVENDER I ALT	797.575	221.299
LIKVIDE BEHOLDNING		
Kasse	9.103	-2.278
Den Danske Bank	1.637.875	745.400
Nykredit	631.508	404.205
Giro	33.863	34.423
Tagopsparing	170.903	170.053
Obligationer, nominel	29.581	614.191
Større vedligeholdelse	905	903
Grundfond, Danske Bank	85.720	85.293
Grundfond , Nykredit	0	0
LIKVIDE MIDLER I ALT	2.599.458	2.052.190
AKTIVER I ALT	3.769.791	2.507.937
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Drift primo	749.233	682.666
Periodens resultat	195.439	66.568
Tagopsparing	1.426.462	966.793
Vedligeholdelsesfond	592.243	254.960
Grundfond	182.268	97.158
EGENKAPITAL ULTIMO	3.145.645	2.068.145
Kortfristet gæld		
Skyldige omkostninger	144.017	94.593
Beboere til gode varme	98.090	26.050
Beboere til gode vand	191.157	26.766
Forudbetalt fællesudg-	3.786	28
A-skat + AM bidrag	26.303	24.007
Feriepenge hensatte	72.502	92.209
ATP	1.620	1.620
Depositum festsal	2.400	0
Overskud TV 2013	0	248
Hensat til køb af maskiner	0	60.000
Hensat til rep. Af kuglehaner	2.129	2.129
Hensat til udsk af varmt v. beholder	82.142	82.142
Hensat til afregn. Varme svømmeh:	0	30.000
KORTFRISTET GÆLD I ALT	624.146	439.792
PASSIVER I ALT	3.769.791	2.507.937

SPECIFIKATION DRIFTREGNSKAB PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

	Regnskab 2014	Budget 2014	Budget 2015
Indtægter			
Fællesudgifter lejligheder	-2.737.053	-2.737.046	-2.805.828
Fællesudgifter garager	-71.640	-71.540	-73.440
Fællesudgifter i alt	-2.808.693	-2.808.586	-2.879.268
Øvrige indtægter			
Udlejning garage+kælderrum	-25.200	-24.000	-24.000
Diverse salg og gebyrer	-4.528	-6.000	-6.000
Fast afgift Kommunal container Plac	-116.000	-116.000	-174.800
INDTÆGTER I ALT	-2.954.421	-2.954.586	-3.084.068
Udgifter			
Offentlige og andre faste udg.			
Vandafgifter	85.000	120.000	100.000
Dagrenovation	137.460	185.000	160.000
Afgift offentlig containerplads	115.377	116.000	175.000
Containertømning	53.516	60.000	60.000
Forsikrings-skader, selvrisiko	37.658	10.000	10.000
Forsikringer, bygning+løsøre	141.120	145.000	145.000
Skadedyrsbekæmpelse	3.118	5.000	5.000
Trappevask+hovedrengøring.	83.663	100.000	100.000
Serviceabn	21.516	25.000	28.000
Elforbrug, fællesområder	112.503	115.000	115.000
Vand- og varmeregnskaber	40.409	50.000	40.000
1 Offentlige og andre faste udg.	831.340	931.000	938.000
Løn m.v. til ansatte			
Viceværtløn	397.500	397.500	407.000
Medhjælperløn	234.226	260.000	312.000
Løn andre/weekendvagter	61.100	90.000	90.000
Feriepenge+ regulering	37.809	15.000	20.000
Øvrige lønomkostninger	23.177	12.000	15.000
Lønsumsafgift	50.968	58.000	60.000
ATP+AER+Barsel	10.049	12.000	12.000
Arbejdsskadef.	15.240	15.000	17.000
Diverse personaleomk.	2.729	3.000	3.000
Gebyr dataLøn	6.380	6.500	7.000
2 Personaleomk. I alt	839.178	869.000	943.000

	Regnskab 2014	Budget 2014	Budget 2015
Ejendom drift/vedligeh			
Mindre vedligeh.			
Dræn og kloak	143.461	125.000	100.000
Garagerep.	0	10.000	10.000
Tømrer	41.560	35.000	35.000
El-artikler og mindre el.arb	28.768	45.000	45.000
VVS-artikler og mindre VVS a.	4.325	25.000	25.000
Rep. Vand-og varmemålere	5.031	0	5.000
Andre vedligeh. Arb.	36.890	50.000	50.000
Fliser og vej	0	30.000	30.000
Grønne områder	23.025	25.000	25.000
Legeplads/motionsredskaber	0	20.000	20.000
Øvrige vedligeh (Trælast)	21.810	60.000	60.000
Energimærke *	10.000	10.000	11.000
Mindre vedligeh. I alt	314.870	435.000	416.000
* Energimærket koster 43.000 og fordelses over 4 år.			
Småanskaffelser			
Mindre håndværktøj	8.635	10.000	10.000
Småinventar, ejendom	3.537	5.000	5.000
Andre anskaffelser	0	10.000	10.000
Rengøringsmidler	720	5.000	5.000
Småanskaffelser i alt	12.892	30.000	30.000
Drift af maskiner			
Drivmidler	3.703	7.000	7.000
Vedligehold. og reparation	13.540	30.000	40.000
Forsikring maskiner	1.020	1.000	1.000
Drift af maskiner i alt	18.263	38.000	48.000
Afskrivninger maskiner	20.907	20.000	20.000
Afskrivning cykelstativer	18.250	18.250	18.250
Afskrivninger i alt	39.157	38.250	38.250
3 Ejend. Vedligeh/drift i alt	385.182	541.250	532.250

	Regnskab 2014	Budget 2014	Budget 2015
FÆLLESFACILITETER			
Beboerinf/arangementer			
Beboermappe	0	1.000	1.000
Beboerblad	0	2.500	2.500
Beboerarrangement	3.543	10.000	10.000
Beboerinf/arang. I alt	3.543	13.500	13.500
Festsalens drift			
Udlejning	-12.900	-20.000	-20.000
Diverse erstatninger	-10	0	0
El-forbrug	8.611	10.000	10.000
Rengøringsartikler	1.453	1.000	1.000
Køb af serviuce	300	5.000	5.000
Køb af inventar	1.749	5.000	5.000
Ekstra rengøring	1.725	2.500	2.500
Reparation og vedligeh.	54.897	10.000	10.000
Festsalens drift i alt	55.825	13.500	13.500
Svømmehal, sol og motionsr			
Svømmehal			
Salg af brugsret	-2.900	-2.500	-2.500
Service på ventilationsanlæg	28.218	15.000	15.000
El-forbrug	71.156	60.000	60.000
Varmeforbrug	25.000	30.000	30.000
Vandtilsætningsmidler	9.950	10.000	10.000
Vandprøver	13.120	12.000	12.000
Rengøringsartikler	665	3.000	3.000
El-artikler og mindre el.arb	7.376	10.000	10.000
Reparation og vedligeh	12.850	25.000	25.000
Svømmehal i alt	165.435	162.500	162.500
Sol og motion			
Salg af brugsret	-2.550	-3.000	-3.000
Vedligeholdelse solrum	0	500	500
Vedligeholdelse motionsrum	2.946	5.000	5.000
Sol og motionsrum i alt	396	2.500	2.500
Svømmehal, sol, motion i alt	165.831	165.000	165.000
Vaskerummets drift			
Møntindbetalinger	-16.137	-20.000	-20.000
El.forbrug	16.904	17.000	17.000
Reparation og vedligehold	6.267	5.000	5.000
Vaskerummets drift i alt	7.034	2.000	2.000
4 FÆLLESFACILITETER I ALT	232.233	194.000	194.000
VARMECENTRAL			
Fyringskontrol	40.406	41.000	41.000
El-forbrug	6.500	8.000	8.000
TAC-anlæg	12.435	15.000	15.000
Reparation og vedligeholdelse	126.707	60.000	60.000
5 Varmecentral i alt	186.048	124.000	124.000

	Regnskab 2014	Budget 2014	Budget 2015
Administration			
Kontorartikler+ tryksager	2.464	5.000	5.000
Software	0	2.000	2.000
Porto	567	1.000	1.000
Småinventar kontor	12.561	2.000	2.000
Advokat, fogedret, tingbog	0	2.000	2.000
Administrator	115.000	115.000	120.000
Revisor	20.625	21.000	21.000
Ekstern rådgiver	0	0	10.000
Telefon	2.865	3.000	3.000
Internetudgifter	2.855	5.000	5.000
Bestyrelshonorar	80.500	80.500	80.500
Bestyrelsemøder	10.770	12.000	12.000
Generalforsamling	5.326	5.000	5.000
Diverse	4.782	3.000	3.000
Gebyr bank+PBS	24.922	23.000	23.000
Tab på debitorer	18.000	10.000	10.000
6 Administration i alt	301.237	289.500	304.500
Samlede udgifter	2.775.218	2.948.750	3.035.750
Resultat før renter	-179.204	-5.836	-48.318
Ekstraordinære indtægter/udgifter			
Ekstraordinære indtægter	-17.047	0	
Ekstraordinære udgifter	7.703		
Ekstraordinær I/U i alt	-9.344	0	
Renteindtægter	-6.891	-4.000	-4.000
Renter debitorer	0	0	0
Rente udgifter	0	0	0
Renteindtægter i alt	-6.891	-4.000	-4.000
Årets resultat	-195.439	-9.836	-52.318
TV-udgifter			
Opkrævning af Kabel TV	-396.000	-396.000	0
You See	344.088	344.000	0
Kopydan afgift	75.649	52.000	0
Øvrige udgifter Kable TV	0		
Overskud 2013	-248	-248	0
Underskrud 2014	-23.489		
TV-udgifter i alt	0	-248	0

RESULTATOPGØRELSE TAG, VEDLIGEHOLDELSE, GRUNDFOND

	Regnskab	Budget	Budget
TAG	2014	2014	2015
Primo året	-966.793	-966.793	-1.426.462
Opkrævet beboere	-169.368	-169.368	-169.368
Renter	-5.880	-10.000	-5.000
Til rådighed i alt	-1.142.041	-1.146.161	-1.600.830
Udgifter tag	15.579	80.000	100.000
Kurtage	0		
Kurstab/gevinst	0		
Tilbagebetaling lån	-300.000		-300.000
Beholdning tagfond ultimo	-1.426.462	-1.066.161	-1.800.830
VEDLIGEHOLDELSE			
Primo året	-254.961	-254.960	-592.243
Opkrævet beboere	-1.100.892	-1.100.892	-1.100.892
Renter	-2	-500	-1.000
Til rådighed i alt	-1.355.855	-1.356.352	-1.694.135
Maling vinduer + Altansider			
Maling vinduer&døre på altaner			
Grønne områder		50.000	
Maling kældergange			
Maling opg. 6-10			50.000
Maling opg. 16-20			
Maling opg 11-15 .	44.280	115.000	
Maling opg. 1-5			
Garager, renovering	65.900	65.000	70.000
Legeplads			
Fliser generelt			
Fliser 6-10 omlægning			
Vinduer og glaslister, udsk.			
Selskabslokale, vedl.og maling		30.000	
Selskabslokale, køkken			
Svømmehal reparation	28.457	40.000	
Svømmehalsteknik			
Varmecentral, vand-&varmerør			
Vand-og varmemålere			
Opgangsdøre+kælderdøre	324.975	300.000	450.000
Ventilation (Rensning)			
Kloak & Dræn			
Betonrenovering incl. fuger		50.000	
Trappe til selskabslokale			
Containerplads			
El-tavler			
Renovering indgangspartier		100.000	
Nøglebrikker			185.000
Kamera overvågning			200.000
Udgifter i alt	463.612	750.000	955.000
Afdrag lån	300.000		300.000
Beholdning ultimo	-592.243	-606.352	-439.135
GRUNDFOND			
Primo året	-97.158	-97.158	-182.268
Opkrævet beboere	-84.684	-84.684	-84.684
Renter	-426	-1.000	-1.000
Tilbagebetalt lån	0		
Beholdning grundfond ultimo	-182.268	-182.842	-267.952

Ejerforeningen Nordhøjparken

Budget for større vedligehold 2013-2023 (tus.kr.) - Revideret 24. marts 2015

Proj.	Beskrivelse af projekt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Hensat til vedligehold primo	255	592	439	184	531	1.148	1.076	1.264	1.829	2.520	2.561
1	Udv. altansider+stolper, maling			300	300	300	300				350	
	<i>HUSK opgangsdør og træværk</i>											
2	Indvendige altansider, maling			60								
6	De grønne områder	0	0	55	55	60	60	60	65	65	65	65
7	Kælder inkl. indg.døre, maling							30				
8	Opgang 1-5, maling			100					125			
9	Opgang 6-10, maling		50					125				
10	Opgang 11-15, maling	44					125					150
11	Opgang 16-20, maling					125					150	
12	Garager, renovering	66	70	70								
13	Legeplads			25				50				
19a	Fliser generelt											
19	Fliser 1-5, omlægning									350		
20	Fliser 6-10, omlægning								350			
21	Fliser 11-15, omlægning							350				
22	Fliser 16-20, omlægning						350					
23	Asfalt på P-plads			50								
24	Vinduer og glaslister, udskiftning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	Selsk.lok., vedligehold og maling	0					90					
25a	Selsk.lok., køkken											
26	Svømmehal, vedligehold	29									500	
27	Svømmehal, motionsrum og solrum, maling			50								
28	Svømmehal, teknik							200				
29	Varmecentral, teknik			100				100				
30	Ventilation						150					
31	Vand- og varmemålere											
33	Opgangsdøre + kælderdøre,	325	450									
34	Kloak/dræn			50			100					
38	Betonrenovering inkl fuger			100	100							
39	Driftsmidler, renovering											
40	Containergård, renovering											
42	Trappe, sv.hal og selsk.lok.											
43	Containerplads											
44	Renovering af indgangspartier			100								
46	Nøglebrikker		185									
47	Kameraovervågning		200									
	UDGIFTER I ALT I ÅRET	464	955	1.060	455	485	1.175	915	540	415	1.065	215
	Renter	0	1	4	1	1	2	2	4	5	5	5
	Indbetalinger	1.101	1.101	1.101	1.101	1.101	1.101	1.101	1.101	1.101	1.101	1.101
	INDTÆGTER I ALT I ÅRET	1.101	1.102	1.105	1.102	1.102	1.103	1.103	1.105	1.106	1.106	1.106
	Overført fra Tag- og Grundfond											
	Tilbageført til Tag- og Grundfond	300	300	300	300							
	Til vedligeholdelse ultimo	592	439	184	531	1.148	1.076	1.264	1.829	2.520	2.561	3.452

* Kursiverede tal er regnskabstal, mens tal for de følgende år er budgettal

Projekt 8-11 omfatter vægge i opgang, opgangsdøre og skillevægge i stueetage, samt efter behov døre til lejligheder

Ejerforeningen Nordhøjparken

Budget for tage

Proj.		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Hensat til tage primo	966	1.426	1.800	530	-721	-1.952	-3.383	-3.234	-3.095	-2.966	-2.877
14	Garager	0	0	0	0	0	200	0	0	0	0	0
15	Opgang 1-5 inkl. altantage	7	20	1.400	0	0	0	10	10	10	20	20
16	Opgang 6-10 inkl. altantage	8	20	0	0	0	1.400	10	10	10	20	20
17	Opgang 11-15 inkl. altantage	0	20	20	1.400	0	0	0	10	10	20	20
18	Opgang 16-20 inkl. altantage	0	20	20	20	1.400	0	0	0	10	20	20
	Rådgiver	0	20									
	Udgifter i alt	15	100	1440	1420	1400	1600	20	30	40	80	60
	Indtægter	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169
	Renter	6	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kurtage + Kurstab/gevinst											
	Indtægter i alt	175	174	170	169	169	169	169	169	169	169	170
	Overført til Større Vedligehold											
	Tilbageført fra Større Vedligehold	300	300									
	Beholdning til tage, ultimo	1.426	1.800	530	-721	-1.952	-3.383	-3.234	-3.095	-2.966	-2.877	-2.767

Budget for grundfond

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023
	Grundfond primo	97	182	267	654	1.043	1.132	1.222	1.313	1.403	1.495	1.587
	Indtægter	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
	Renter	0	1	2	4	5	5	6	6	7	7	7
	Kurtage + Kurstab/gevinst											
	Indtægter i alt	85	86	87	89	90	90	91	91	92	92	92
	Udgifter											
	Overført til Større Vedligehold											
	Tilbageført fra Større Vedligehold			300	300							
	Grundfond ultimo	182	267	654	1.043	1.132	1.222	1.313	1.403	1.495	1.587	1.679