

Ejerforeningen Nordhøjparken

Mellemengen 11, 2980 Kokkedal
Telefon: 4914 1544 Fax: 48172099
E-mail: bestyrelsen@mellemengen.dk
Homepage: www.mellemengen.dk

Kokkedal den 29. marts 2016

GENERALFORSAMLING

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling
onsdag den 20. april 2016 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 formand
 - b) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
 - c) Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
 - d) Valg af 2 revisorer + 1 revisorsuppleant

5. Fastlæggelse af bestyrelseshonorarer.

6. Eventuelt.

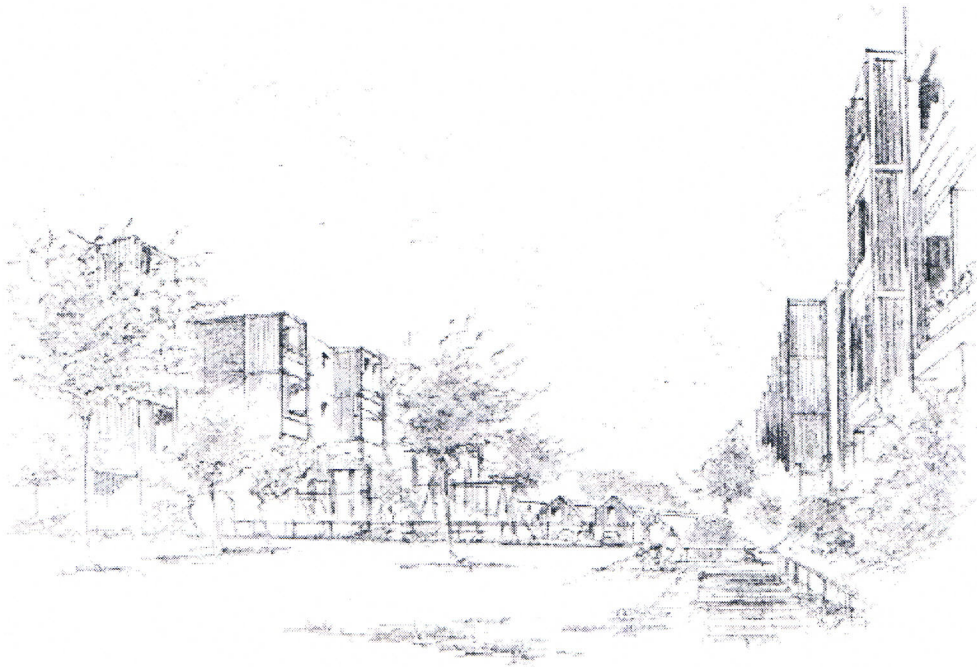
Forslag til generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse (onsdag den 6. april 2016 kl. 19.00).

Med venlig hilsen og på gensyn

Bestyrelsen

Årsregnskab 2015 med budget 2016 vedlægges

EJERFORENINGEN NORDHØJPARKEN



ÅRSRAPPORT 2015

BUDGET 2016

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 2015 til 31. december 2015, 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 2015, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 17. marts 2016

REVISOR-TEAM

Registreret revisionspartnerselskab



Mogens Schougaard

Registreret Revisor

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har aflagt årsregnskab for 2015. 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.

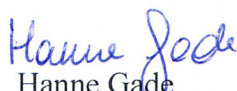
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af aktiver og passiver, den økonomiske stilling og resultat.

Det foreliggende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 17 marts 2016



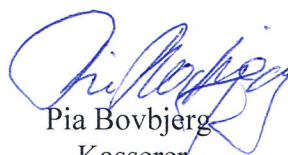
Dorte B. Nielsen
Formand



Hanne Gade
Næstformand



Annette B. Spliid
Bestyrelsesmedlem



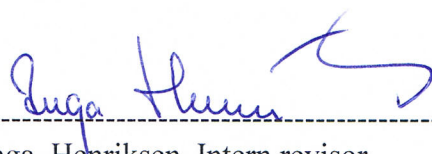
Pia Bovbjerg
Kasserer



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 2015

	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016
Indtægter	-3.081.794	-3.084.068	-3.085.068
Udgifter			
Offentlige og andre faste udg	855.345	938.000	925.000
Personaleomkostninger	918.564	943.000	1.007.000
Mindre vedligehold- ejendom	341.414	416.000	416.000
Småanskaffelser	4.911	30.000	30.000
Drift af maskiner	32.322	48.000	48.000
Afskrivninger	38.250	38.250	38.250
Beboerarrangementer	2.385	13.500	13.500
Drift festsal	56.659	13.500	17.000
Drift svømmehal m.m.	168.947	165.000	169.000
Drift vaskerum	3.477	2.000	2.000
Varmecentral	60.640	124.000	114.000
Administration	269.917	304.500	306.000
Samlede udgifter	2.752.831	3.035.750	3.085.750
Ekstraord. indtægter og udgifter	19.966	0	
Resultat før renter	-308.997	-48.318	682
Samlede renteindtægter	-6.935	-4.000	-4.000
Resultat 2015 (Overskud)	-315.932	-52.318	
Budget resultat 2016 (Overskud)			-3.318

BALANCE	31.12.2015	31.12.2014
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Maskiner, traktor mv.	163.000	183.000
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	109.508	127.758
ANLÆGSAKTIVER I ALT	334.508	372.758
TILGODEHAVENDER		
Fællesudgiftr m.m.	26.907	76.666
Andre tilgodehavender	216.537	220.481
Forudbetalte omkostninger	22.500	33.500
Ombygning TV-net	298.496	466.928
TILGODEHAVENDER I ALT	564.440	797.575
LIKVIDE BEHOLDNING		
Kasse	-3.733	9.103
Den Danske Bank	2.224.289	1.637.875
Nykredit	493.318	631.508
Nordea	699.922	
Giro	40.298	33.863
Tagopsparing	171.758	170.903
Obligationer, nominel	0	29.581
Større vedligeholdelse	908	905
Grundfond, Danske Bank	86.148	85.720
LIKVIDE MIDLER I ALT	3.712.908	2.599.458
AKTIVER I ALT	4.611.856	3.769.791
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Drift primo	944.672	749.233
Periodens resultat	315.932	195.439
Tagopsparing	1.859.616	1.426.462
Vedligeholdelsesfond	509.687	592.243
Grundfond	267.380	182.268
EGENKAPITAL ULTIMO	3.897.287	3.145.645
Kortfristet gæld		
Skyldige omkostninger	253.741	144.017
Beboere til gode varme	2.486	98.090
Beboere til gode vand	253.547	191.157
Forudbetalt fællesudg-	50	3.786
A-skat + AM bidrag	27.406	26.303
Feriepenge hensatte	89.875	72.502
ATP, Barsel m.m.	3.193	1.620
Depositum festsal	0	2.400
Hensat til rep. Af kuglehaner	2.129	2.129
Hensat til udsk af varmt v. beholder	82.142	82.142
KORTFRISTET GÆLD I ALT	714.569	624.146
PASSIVER I ALT	4.611.856	3.769.791

SPECIFIKATION DRIFTREGNSKAB PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016
Indtægter			
Fællesudgifter lejligheder	-2.805.828	-2.805.828	-2.805.828
Fællesudgifter garager	-73.440	-73.440	-73.440
Fællesudgifter i alt	-2.879.268	-2.879.268	-2.879.268
Øvrige indtægter			
Udlejning garage+kælderrum	-24.200	-24.000	-26.000
Diverse salg og gebyrer	-3.990	-6.000	-5.000
Fast afgift Kommunal container Pla	-174.336	-174.800	-174.800
INDTÆGTER I ALT	-3.081.794	-3.084.068	-3.085.068
Udgifter			
Offentlige og andre faste udg.			
Vandafgifter	78.334	100.000	100.000
Dagrenovation	137.751	160.000	150.000
Afgift offentlig containerplads	172.157	175.000	175.000
Containertømning	60.441	60.000	60.000
Forsikringsskader, selvrisiko	5.437	10.000	10.000
Forsikringer, bygning+løsøre	143.924	145.000	145.000
Skadedyrsbekæmpelse	6.378	5.000	5.000
Trappevask+hovedrengøring.	75.377	100.000	100.000
Serviceabn	28.196	28.000	30.000
Elforbrug, fællesområder	105.160	115.000	110.000
Vand- og varmeregnskaber	42.190	40.000	40.000
1 Offentlige og andre faste udg.	855.345	938.000	925.000
Løn m.v. til ansatte			
Viceværtløn	407.004	407.000	407.000
Medhjælperløn	312.000	312.000	334.000
Løn andre/weekendvagter m.m.	77.950	90.000	90.000
Feriepenge+ regulering	34.711	20.000	62.000
Arbejdstøj	2.706	15.000	10.000
Lønsumsafgift	57.099	60.000	65.000
ATP+AER+Barsel	10.767	12.000	12.000
Arbejdsskadef.	17.939	17.000	18.000
Diverse personaleomk.	704	3.000	2.000
Gebyr dataLøn	6.510	7.000	7.000
Lønrefusion	-8.826	0	0
2 Personaleomk. I alt	918.564	943.000	1.007.000

	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016
Ejendom drift/vedligeh			
Mindre vedligeh.			
Dræn og kloak	101.172	100.000	100.000
Garagerep.	0	10.000	10.000
Tømrer	5.175	35.000	35.000
El-artikler og mindre el.arb	27.426	45.000	45.000
VVS-artikler og mindre VVS a.	16.109	25.000	25.000
Rep. Vand-og varmemålere	16.046	5.000	5.000
Andre vedligeh. Arb.	22.059	50.000	50.000
Fliser og vej	17.500	30.000	30.000
Grønne områder	31.754	25.000	25.000
Legeplads/motionsredskaber	23.056	20.000	20.000
Øvrige vedligeh (Trælast)	48.242	60.000	60.000
Energimærke	11.000	11.000	11.000
Udarbejdelse vedligeholdelsesplan	21.875	0	0
Mindre vedligeh. I alt	341.414	416.000	416.000
Småanskaffelser			
Mindre håndværktøj	3.096	10.000	10.000
Småinventar, ejendom	249	5.000	5.000
Andre anskaffelser	0	10.000	10.000
Rengøringsmidler	1.566	5.000	5.000
Småanskaffelser i alt	4.911	30.000	30.000
Drift af maskiner			
Drivmidler	4.023	7.000	7.000
Vedligehold. og reparation	27.266	40.000	40.000
Forsikring maskiner	1.033	1.000	1.000
Drift af maskiner i alt	32.322	48.000	48.000
Afskrivninger maskiner	20.000	20.000	20.000
Afskrivning cykelstativer	18.250	18.250	18.250
Afskrivninger i alt	38.250	38.250	38.250
3 Ejend. Vedligeh/drift i alt	416.897	532.250	532.250

	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016
FÆLLESFACILITETER			
Beboerinf/arrangementer			
Beboermappe	0	1.000	1.000
Beboerblad	0	2.500	2.500
Beboerarrangement	2.385	10.000	10.000
Beboerinf/arang. I alt	2.385	13.500	13.500
Festsalens drift			
Udlejning	-9.900	-20.000	-15.000
Diverse erstatninger	-10	0	0
El-forbrug	7.437	10.000	10.000
Rengøringsartikler	1.588	1.000	2.000
Køb af serviuce	1.643	5.000	2.500
Køb af inventar	0	5.000	5.000
Ekstra rengøring	1.394	2.500	2.500
Reparation og vedligeh.	54.507	10.000	10.000
Festsalens drift i alt	56.659	13.500	17.000
Svømmehal, sol og motionsr			
Svømmehal			
Salg af brugsret	-3.250	-2.500	-3.500
Service på ventilationsanlæg	23.932	15.000	15.000
El-forbrug	67.240	60.000	65.000
Varmeforbrug	25.793	30.000	30.000
Vandtilsætningsmidler	7.394	10.000	10.000
Vandprøver	11.100	12.000	12.000
Rengøringsartikler	1.293	3.000	3.000
El-artikler og mindre el.arb	10.067	10.000	10.000
Reparation og vedligeh	20.490	25.000	25.000
Svømmehal i alt	164.059	162.500	166.500
Sol og motion			
Salg af brugsret	-2.700	-3.000	-3.000
Vedligeholdelse solrum	0	500	500
Vedligeholdelse motionsrum	7.588	5.000	5.000
Sol og motionsrum i alt	4.888	2.500	2.500
Svømmehal, sol, motion i alt	168.947	165.000	169.000
Vaskerummets drift			
Møntindbetalinger	-17.239	-20.000	-20.000
El.forbrug	17.893	17.000	17.000
Reparation og vedligehold	2.823	5.000	5.000
Vaskerummets drift i alt	3.477	2.000	2.000
4 FÆLLESFACILITETER I ALT	231.468	194.000	201.500
VARMECENTRAL			
Fyringskontrol	40.481	41.000	41.000
El-forbrug	7.500	8.000	8.000
TAC-anlæg	12.659	15.000	15.000
Reparation og vedligeholdelse	0	60.000	50.000
5 Varmecentral i alt	60.640	124.000	114.000

	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016
Administration			
Kontorartikler+ tryksager	2.156	5.000	5.000
Software	0	2.000	2.000
Porto	365	1.000	500
Småinventar kontor	0	2.000	2.000
Advokat, fogedret, tingbog	0	2.000	2.000
Administrator	120.000	120.000	120.000
Revisor	20.625	21.000	21.000
Ekstern rådgiver	0	10.000	10.000
Telefon+ internet	6.199	8.000	8.000
Bestyrelshonorar	80.500	80.500	80.500
Bestyrelsemøder	8.348	12.000	12.000
Generalforsamling	5.948	5.000	5.000
Diverse	1.847	3.000	3.000
Gebyr bank+PBS	23.929	23.000	25.000
Tab på debitorer	0	10.000	10.000
6 Administration i alt	269.917	304.500	306.000
Samlede udgifter	2.752.831	3.035.750	3.085.750
Resultat før renter	-328.963	-48.318	682
Ekstraordinære indtægter/udgifter			
Ekstraordinære indtægter	0	0	
Ekstraordinære udgifter	19.966		
Ekstraordinær I/U i alt	19.966	0	
Renteindtægter	-6.937	-4.000	-4.000
Renter debitorer	0	0	0
Rente udgifter	2	0	0
Renteindtægter i alt	-6.935	-4.000	-4.000
Årets resultat	-315.932	-52.318	-3.318

RESULTATOPGØRELSE TAG, VEDLIGEHOLDELSE, GRUNDFOND

TAG	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016
Primo året	-1.426.462	-1.426.462	-1.859.616
Opkrævet beboere	-169.368	-169.368	-169.368
Renter	-11.243	-5.000	-1.000
Til rådighed i alt	-1.607.073	-1.600.830	-2.029.984
Udgifter tag	47.457	100.000	2.000.000
Kurtage	0		
Kurstab/gevinst	0		
Tilbagebetaling lån	-300.000	-300.000	
Beholdning tagfond ultimo	-1.859.616	-1.800.830	-29.984
VEDLIGEHOLDELSE			
Primo året	-592.243	-592.243	-509.687
Opkrævet beboere	-1.100.892	-1.100.892	-1.100.892
Renter	-2	-1.000	0
Til rådighed i alt	-1.693.137	-1.694.135	-1.610.579
Maling vinduer + Altansider			300.000
Maling vinduer&døre på altaner	11.760		15.000
Grønne områder			50.000
Maling kældergange			
Maling opg. 6-10			
Maling opg. 16-20	110.540	50.000	
Maling opg 11-15 .			
Maling opg. 1-5			
Garager, renovering	69.225	70.000	70.000
Legeplads			25.000
Fliser generelt			
Fliser 6-10 omlægning			
Asfalt på P-pladser			30.000
Vinduer og glaslister, udsk.			
Selskabslokale, vedl.og maling			
Svømmehal reparation			
Svømmehalsteknik			
Svømmehal, motionsrum, maling			50.000
Varmecentral, vand-&varmerør			
Vand-og varmemålere			
Opgangsdøre+kælderdøre	470.980	450.000	
Ventilation			35.000
Kloak & Dræn			50.000
Betonrenovering incl. fuger			
Containerplads			
El-tavler			
Renovering indgangspartier			250.000
Nøglebrikker	220.945	185.000	
Kamera overvågning		200.000	200.000
Udgifter i alt	883.450	955.000	1.075.000
Afdrag lån	300.000	300.000	300.000
Beholdning ultimo	-509.687	-439.135	-235.579
GRUNDFOND			
Primo året	-182.268	-182.268	-267.380
Opkrævet beboere	-84.684	-84.684	-84.684
Renter	-428	-1.000	0
Tilbagebetalt lån	0		-300.000
Beholdning grundfond ultimo	-267.380	-267.952	-652.064

Ejerforeningen Nordhøjparken

Budget for større vedligehold 2015-2025 (tus.kr.) - Revideret 19. marts 2016

Proj.	Beskrivelse af projekt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Hensat til vedligehold primo	592	510	236	213	655	593	736	1.391	762	18	589
1	Udv. altansider+stolper, maling		300	300	300	300					350	350
	<i>HUSK opgangsdør og træværk</i>											
2	Indvendige altansider, maling	12	15									
6	De grønne områder	0	50	50	50	50						
7	Kælder inkl. indg.døre, maling											
8	Opgang 1-5, maling				125					150		
9	Opgang 6-10, maling			125					150			
10	Opgang 11-15, maling					125					150	
11	Opgang 16-20, maling	110					125					150
12	Garager, renovering	69	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		30	50	50	50			1.200	1.200		
24	Vinduer og glaslister, udskiftning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24A	Små vinduer i kældre			100								
25	Selsk.lok., vedligehold og maling					90						
25a	Selsk.lok., køkken											
26	Svømmehal, vedligehold									500		
	Svømmehal, motionsrum og solrum, maling		50									
27												
28	Svømmehal, teknik						200					
29	Varmecentral, teknik			100			100					
30	Ventilation		35		35		35		35		35	
31	Vand- og varmemålere											
33	Opgangsdøre + kælderdøre,	471										
34	Kloak/dræn		50			100						
38	Betonrenovering inkl fuger			100	100	100	100	100				
39	Driftsmidler, renovering											
40	Containergård, renovering											
42	Trappe, sv.hal og selsk.lok.											
43	Containerplads											
44	Renovering af indgangspartier		250									
46	Nøglebrikker	221										
47	Kameraovervågning		200									
	UDGIFTER I ALT I ÅRET	883	1.075	825	660	1.165	960	450	1.735	1.850	535	500
	Renter	0	0	1	1	2	2	4	5	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	1.101	1.102	1.102	1.103	1.103	1.105	1.106	1.106	1.106	1.106
	Overført fra Tag- og Grundfond											
	Tilbageført til Tag- og Grundfon	300	300	300								
	Til vedligeholdelse ultimo	510	236	213	655	593	736	1.391	762	18	589	1.195

* 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.		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Hensat til tage primo	1.426	1.859	29	198	367	336	465	594	723	812	901
14	Garager	0	0	0	0	200	0	0	0	0	0	0
15	Opgang 1-5 inkl. altantage	6	450	0	0	0	10	10	10	20	20	20
16	Opgang 6-10 inkl. altantage	0	450	0	0	0	10	10	10	20	20	20
17	Opgang 11-15 inkl. altantage	0	450	0	0	0	10	10	10	20	20	20
18	Opgang 16-20 inkl. altantage	0	450	0	0	0	10	10	10	20	20	20
	Rådgiver	41	200									
	Udgifter i alt	47	2000	0	0	200	40	40	40	80	80	60
	Indtægter	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169
	Renter	11	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kurtage + Kurstab/gevinst											
	Indtægter i alt	180	170	169	169	169	169	169	169	169	169	170
	Overført til Større Vedligehold											
	Tilbageført fra Større Vedligehold	300										
	Beholdning til tage, ultimo	1.859	29	198	367	336	465	594	723	812	901	1.011

Budget for grundfond

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Grundfond primo	182	267	652	1.038	1.125	1.212	1.299	1.387	1.475	1.564	1.653
	Indtægter	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
	Renter	0	0	2	2	2	3	3	3	4	4	4
	Kurtage + Kurstab/gevinst											
	Indtægter i alt	85	85	87	87	87	88	88	88	89	89	89
	Udgifter											
	Overført til Større Vedligehold											
	Tilbageført fra Større Vedligehold		300	300								
	Grundfond ultimo	267	652	1.038	1.125	1.212	1.299	1.387	1.475	1.564	1.653	1.742