



Revision 2100

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

DEN SELVEJENDE INSTITUTION

GRØNJORDSKOLLEGIET

---oo0oo---

ÅRSRAPPORT FOR 2013/14

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>
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. august 2013 - 31. juli 2014	5 - 6
Balance pr. 31. juli 2014	7 - 8
Noter	9 - 16

Ledelsens regnskabspåtegning

Inspektør og forretningsfører har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013/14.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2014 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2013 - 31. juli 2014.

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 16 / 10 - 2014

inspektør

forretningsfører

Bestyrelse:

Neal Norman

Robert Nielsen

Philip Bille

André Vedgren

Kate Corneliussen

Lea Porsmose Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Grønjordskollegiet for regnskabsåret 1. august 2013 - 31. juli 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993.

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 2014 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2013 - 31. juli 2014 i overensstemmelse med bestemmelserne i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen

Kollegiet har i lighed med tidligere år medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

København, den 16. oktober 2014
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.

Anvendt 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 2014.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af kollegiet pr. 31. juli 2014.

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 2014.

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

Passiver

Prioritetsgæld, kr. 85.296.673 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 2013 - 31. juli 2014

Note			Budget 2013/14 t.kr. (ej revideret)	Budget 2014/15 t.kr. (ej revideret)
	UDGIFTER			
	Prioritetsydelse, heraf afdrag kr. 2.214.812	3.325.395	3.342	3.342
	Renteudgifter bank	14.729	30	30
	Vand- og kloakafgift	1.603.451	1.600	1.600
	Renovation	675.248	670	670
1	Forsikringer	492.118	400	400
	Varmeomkostninger	2.767.703	3.100	3.100
	Elektricitet	2.132.933	2.450	2.450
2	Administration	1.483.240	1.580	1.580
	Revision	80.000	80	80
3	Ejendomsfunktionærer	2.645.395	2.720	2.720
4	Rengøring	1.178.224	1.350	1.350
5	Almindelig vedligeholdelse	939.605	1.118	1.118
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse:			
6	Afholdte udgifter	1.310.356	1.500	1.500
6	Dækket af henlagte midler	<u>-1.310.356</u>	0	-1.500
	Fornyelser:			
7	Afholdte udgifter	2.902.450	2.500	2.500
7	Dækket af henlagte midler	<u>-2.902.450</u>	0	-2.500
8	Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse	2.000.000	2.000	2.000
9	Henlæggelse til fornyelser	1.900.000	1.900	1.900
	Tab på flyttedebitorer	30.235	30	30
10	Telefon	70.393	120	120
11	Internet	331.478	440	440
12	Beboerfaciliteter	149.161	350	350
13	Antennebidrag	<u>334.561</u>	<u>340</u>	<u>340</u>
	Udgifter, afdrag og henlæggelser i alt	<u>22.153.869</u>	<u>23.620</u>	<u>23.620</u>

Resultatopgørelse for perioden 1. august 2013 - 31. juli 2014

Note		Budget 2013/14 t.kr. <u>(ej revideret)</u>	Budget 2014/15 t.kr. <u>(ej revideret)</u>
	<u>INDTÆGTER</u>		
14	Husleje kollegianere	20.630.400	20.630
	Gebyrer	50.400	30
	Andre lejeindtægter	188.811	170
15	Renteindtægter	777.098	800
	Vaskeriindtægter	599.183	550
	Driftssikring	<u>1.445.359</u>	<u>1.440</u>
	Indtægter i alt	<u>23.691.251</u>	<u>23.620</u>
19	Årets resultat	<u>1.537.382</u>	<u>0</u>

Balance pr. 31. juli 2014

<u>Note</u>		
	<u>AKTIVER</u>	
	Anlægsaktiver:	
	Ejendommens anskaffelsessum	58.755.141
	Energiforbedringer	625.146
	Betonreovering	13.445.983
	Køkken- & gavltreovering	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. 2.850.000).	
21	Indexregulering af prioritetsgæld	<u>4.858.940</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>122.681.021</u>
	Omsætningsaktiver:	
	Værdipapirer:	
	Obligationsrenter tilgode	15.988
18	Værdipapirbeholdning	<u>19.473.503</u>
		19.489.491
16	Tilgodehavender	521.706
17	Likvide midler	<u>709.277</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>20.720.474</u>
	<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>143.401.495</u>

Balance pr. 31. juli 2014

<u>Note</u>			
	<u>PASSIVER</u>		
	Henlæggelser:		
8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	16.743.699	
9	Fornyelser	<u>8.196.354</u>	24.940.053
18	Kursreguleringskonto		594.769
19	Tabs- og vindingskonto		<u>443.077</u>
			<u>25.977.899</u>
	Langfristet gæld:		
20	Prioritetsgæld vedrørende opførelsen	44.814.499	
20	Lån til forbedringer	571.000	
21	Prioritetsgæld vedrørende betonreovering	10.776.220	
20	LR Realkredit, køkken- & gavlreovering	14.665.525	
20	LR Realkredit, fælleshus	<u>14.469.429</u>	85.296.673
22	Ejendommens afskrivningskonto		26.483.487
23	Engangsstøttelån og huslejelån	6.337.666	
19	Ekstraordinært underskud, rest	<u>6.337.666</u>	<u>0</u>
	Langfristet gæld i alt		<u>111.780.160</u>
	Kortfristet gæld:		
24	Deposita og forudbetalt leje		4.569.316
25	Skyldige omkostninger		<u>1.074.120</u>
	Kortfristet gæld i alt		<u>5.643.436</u>
	GÆLD I ALT		<u>117.423.596</u>
		<u>PASSIVER I ALT</u>	<u>143.401.495</u>

Noter til årsrapporten 2013/14**Note 1 Forsikringer**

Bygningsforsikring, incl. lejetab		271.015
Glasforsikring		15.080
Sygedagpengeforsikring		43.328
Arbejdsskadeforsikring		52.668
Sundhedsforsikring		29.184
Ansvarsforsikringer		13.244
Securitas		21.150
Maskiner og biler		17.069
Øvrige forsikringer og mæglerhonorar		<u>29.380</u>
		<u>492.118</u>

Note 2 Administration

Lønninger til administration		614.722
Refunderede sygedagpenge		-771
Pensionsudgifter		55.844
Kontorartikler		12.971
Porto		3.256
Depotafgift og bankgebyrer, PBS		61.503
Kontingenter og abonnementer		31.336
Personaleomkostninger, kurser		61.116
AER-bidrag, ATP-bidrag, barsel m.m.		126.906
Mødeudgifter		9.571
Leasing kopimaskine		48.000
Øvrige kontorudgifter		15.577
Indstillingshonorar		213.960
Forretningsfører, administration m.m.		132.255
Incassoomkostninger		5.994
Regnskabsassistance, økonomimøder m.m.		57.500
Revisor, assistance med bedragerisag		27.500
Revisor, budgetassistance		<u>6.000</u>
		<u>1.483.240</u>

Note 3 Ejendomsfunktionærer

Løn til inspektør		549.727
Lønninger til gårdmænd	2.072.055	
Refunderede sygedagpenge	<u>-229.217</u>	1.842.838
Pensionsordninger		244.889
Arbejdstøj		<u>7.941</u>
		<u>2.645.395</u>

Note 4 Rengøring

Lønninger til rengøring	1.083.537	
Refunderede sygedagpenge	<u>-18.611</u>	1.064.926
Pensionsudgifter		96.671
Rengøring, vinduer		20.878
Rengøringsartikler, containerservice		119.614
Skadedyrsbekæmpelse		<u>35.467</u>
		1.337.556
Refusion af rengøring fra beboere		<u>-159.332</u>
		<u>1.178.224</u>

Note 5 Almindelig vedligeholdelse

Blikkenslager		173.311
Centralsug		15.862
Elektriker		78.942
Maler, indkøb		111.951
Moms vedrørende håndværkere		43.249
Diverse værktøj m.m.		4.603
Elevatorer		136.165
Isolering af ventiler		40.519
Øvrig bygningsvedligeholdelse, vinduer		167.802
Hærværk		20.280
Inventar, gardiner, støvsugere		110.600
El-pærer og artikler		45.422
Falck, brandmateriel		14.280
Haveanlæg		16.413
Havehegn		27.837
Snerydning		1.403
Vejvedligeholdelse		25.907
Drift af maskiner og automobil		<u>27.332</u>
		1.061.878
Refusion af vedligeholdelse fra beboere		<u>-122.273</u>
Forsikringserstatninger		<u>0</u>
		<u>939.605</u>

Note 6 Planlagt og periodisk vedligeholdelse

Maler	376.191
VVS, radiatorer	1.094.179
Energisparetilskud, radiatorer	<u>-160.014</u>
	1.310.356
Heraf dækket af henlagte midler	<u>-1.310.356</u>
	<u>0</u>

Note 7 Fornyelser

Bolind, gulve	78.660
Bolind, radiatorer	1.528.400
Miele, vaskesystem	218.750
Gulvmand	358.600
Malerarbejde	390.955
Overvågningsanlæg	<u>327.085</u>
	2.902.450
Heraf dækket af henlagte midler	<u>-2.902.450</u>
	<u>0</u>

Note 8 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Saldo pr. 1. august 2013	16.054.055
Henlagt i perioden 1. august 2013 - 31. juli 2014	<u>2.000.000</u>
	18.054.055
Anvendt i 2013/14	<u>1.310.356</u>
Saldo pr. 31. juli 2014	<u>16.743.699</u>

Note 9 Henlæggelser til fornyelser

Saldo pr. 1. august 2013	7.637.499
Henlagt i perioden 1. august 2013 - 31. juli 2014	1.900.000
Overført fra tabs- og vindingskontoen (note 19)	<u>1.561.305</u>
	11.098.804
Anvendt i 2013/14	<u>2.902.450</u>
Saldo pr. 31. juli 2014	<u>8.196.354</u>

Henlæggelserne for året 2013/14 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>70.393</u>
-----------------------	---------------

Note 11 Internet

Løn til system- og netværksadministrator	160.144
TDC abonnement	108.811
Øvrige udgifter	<u>62.523</u>
	<u>331.478</u>

Note 12 Beboerfaciliteter

Kollegianerfaciliteter	36.000
Projekter på Kollegiet	3.537
Løn møbeldepot	56.700
Motionsrum	<u>52.924</u>
	<u>149.161</u>

Note 13 Antennebidrag

Signallevering	334.561
Verdens TV	<u>0</u>
	<u>334.561</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

Obligationer		215.246
Realiserede kursgevinster obligationer		115.834
Udbytte investeringsbeviser		<u>446.018</u>
		<u>777.098</u>

Note 16 Tilgodehavender

Huslejebitorer		17.860
Flyttedebitorer	85.931	
Hensat til imødegåelse af tab	<u>42.000</u>	43.931
Tilgodehavende hos tidligere ansat for 2012/13	815.548	
Hensat til tab i forbindelse med bedrageri	<u>815.548</u>	0
Driftssikring, periodisering		120.333
Forudbetalt forsikring		<u>339.582</u>
		<u>521.706</u>

Note 17 Likvide midler

Lokalkasse		50.434
Sydbank, konto 100861		177.724
Nordea, konto 71695309		208.123
Sikringskonto 100879		<u>272.996</u>
		<u>709.277</u>

Til sikkerhed for engagement med Sydbank er deponeret obligationer nominelt kr. 2.718.526.

Note 18 Værdipapirbeholdning

<u>%</u>	<u>Papir</u>	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
5	Nykredit 2041	494.455	504.299	562.653
3	Nykredit 2044	1.292.888	1.307.284	1.299.476
4	Realkr. Danmark 2041	662.375	666.045	706.920
4	Nykredit 2038	928.497	971.300	1.027.994
4	Nykredit 2034	652.707	648.547	693.698
4	Nykredit 2044	807.725	810.550	847.932
	Sydinvest Dannebrog	929.213	926.700	924.847
	Sparinvest korte obl.	1.035.187	910.000	1.051.960
	Sparinvest mellemlange obl.	4.087.740	3.608.800	4.142.902
	Bankinvest II lange dk. obl.	8.667.722	8.348.700	8.215.121
	Saldo pr. 31. juli 2014	<u>19.558.509</u>	<u>18.702.225</u>	<u>19.473.503</u>
	Saldo pr. 1. august 2013	<u>18.944.204</u>	<u>18.248.419</u>	<u>18.696.910</u>
	Udtrukket 2013/14:			
4	Nykredit 2034	130.690	129.858	129.858
4	Nykredit 2044	91.286	91.605	91.605
5	Nykredit 2038	170.611	171.936	171.935
5	Totalkredit 2031	113.272	114.323	114.323
5	Nykredit 2041	150.617	153.616	153.616
4	Realkr. Danmark 2041	147.463	148.280	148.279
4	Nykredit 2038	264.552	276.748	276.748
		<u>1.068.491</u>	<u>1.086.366</u>	<u>1.086.364</u>
	Købt i 2013/14:			
	Sparinvest mellemlange obl.	1.200.299	1.050.000	1.200.299
3	Nykredit 2044	1.292.888	1.307.284	1.292.888
		<u>2.493.187</u>	<u>2.357.284</u>	<u>2.493.187</u>
	Solgt i 2013/14:			
5	Totalkredit 2031	281.999	284.617	313.618
5	Nykredit 2038	528.392	532.495	594.734
		<u>810.391</u>	<u>817.112</u>	<u>908.352</u>
		<u>19.558.509</u>	<u>18.702.225</u>	<u>19.195.381</u>
	Kursregulering			<u>278.122</u>
	Saldo pr. 31. juli 2014			<u>19.473.503</u>
	Kursreguleringskonto:			
	Saldo pr. 1. august 2013			432.481
	Kursregulering jævnfør ovenfor			278.122
	Realiseret kursgevinst overført til note 15			<u>-115.834</u>
	Saldo pr. 31. juli 2014			<u>594.769</u>

Note 19 Tabs- og vindingskonto

Saldo pr. 1. august 2013		467.000
Årets resultat		1.537.382
Overført til henlæggelser til fornyelser (note 9)		<u>-1.561.305</u>
Saldo pr. 31. juli 2014		<u>443.077</u>

Note 20 Prioritetsgæld

	Saldo pr. 1/8 2013	Afdrag	Saldo pr. 31/7 2014
BRF-kredit (konverteret)	19.314.191	916.973	18.397.218
Statslån	<u>26.417.281</u>	<u>0</u>	<u>26.417.281</u>
	<u>45.731.472</u>	<u>916.973</u>	<u>44.814.499</u>
Statslån	<u>571.000</u>	0	<u>571.000</u>
LR Realkredit, køkken- & gavlirenovering	15.026.111	360.586	14.665.525
LR Realkredit, fælleshus	<u>14.954.815</u>	<u>485.386</u>	<u>14.469.429</u>
	<u>29.980.926</u>	<u>845.972</u>	<u>29.134.954</u>

Note 21 Prioritetsgæld

Nykredit, indexlån	<u>11.119.060</u>	<u>451.867</u>	10.667.193
Indexregulering			<u>109.027</u>
Indexreguleret saldo pr. 31. juli 2014			<u>10.776.220</u>

Afdrag i alt2.214.812**Note 22 Eiendommens afskrivningskonto**

Saldo pr. 1. august 2013	24.268.675
Årets afdrag fast finansiering	<u>2.214.812</u>
Saldo pr. 31. juli 2014	<u>26.483.487</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 2013/14 <u>kr. 0</u>		

Note 24 Deposita og forudbetalt leje

Deposita		4.461.437
Depositum Sonofon		9.375
Forudbetalt husleje		<u>98.504</u>
		<u>4.569.316</u>

Note 25 Skyldig omkostninger

Skyldig vand		131.808
ATP, AMP og feriepenge		78.098
Beregnete prioritetsrenter juli 2014		104.206
Moms 1. halvår 2014		35.087
Elektricitet		305.944
Fjernvarme		86.232
Revision og regnskabsassistance		108.750
Advokat		41.670
Skyldig løn		9.000
Håndværkere m.m.		<u>173.325</u>
		<u>1.074.120</u>