



Revision 2100

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

DEN SELVEJENDE INSTITUTION

GRØNJORDSKOLLEGIET

---oo0oo---

ÅRSRAPPORT FOR 2014/15

Kontorfællesskab mellem det statsautoriserede revisionsfirmaer

Benny Jensen ApS
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 2014 - 31. juli 2015	5 - 6
Balance pr. 31. juli 2015	7 - 8
Noter	9 - 16

Ledelsens regnskabspåtegning

Inspektør og forretningsfører har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014/15.

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 2015 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2014 - 31. juli 2015 i overensstemmelse med Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993.

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den / - 2015

inspektør

forretningsfører

Bestyrelse:

Morten Mosgaard

Robert Nielsen

Philip Bille

André Vedgren

Kate Corneliussen

Ivan Lukic

Den uafhængige revisors erklæringer

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Grønjordskollegiet for regnskabsåret 1. august 2014 - 31. juli 2015, 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, i overensstemmelse med Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993. 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 2015 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2014 - 31. juli 2015 i overensstemmelse med 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 26. oktober 2015
Revisionsfirmaet Benny Jensen ApS

Benny Jensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for 2014/15 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 2015.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af kollegiet pr. 31. juli 2015.

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. Der afskrives ikke på ejendommene.

Kollegiets værdipapirbeholdning er optaget til kursværdien pr. 31. juli 2015.

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

Passiver

Prioritetsgæld, kr. 83.709.154 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 henlæggelsesbeløbene under passiverne.

Resultatopgørelse for perioden 1. august 2014 - 31. juli 2015

<u>Konto</u>	<u>Note</u>		Budget 2014/15 t.kr. (ej revideret)	Budget 2015/16 t.kr. (ej revideret)
<u>OMKOSTNINGER, AFDRAG OG HENLÆGGELSER</u>				
1		Prioritetsydelse, heraf afdrag kr. 2.312.466	3.282.058	3.342
2		Renteudgifter bank	1.645	30
5		Vand- og kloakafgift	1.422.194	1.600
6		Renovation	585.299	650
7	1	Forsikringer	443.950	480
8		Varmeomkostninger	2.733.158	3.100
9		Elektricitet	2.099.293	2.300
10	2	Administration	1.511.759	1.580
11		Revision	80.000	80
12	3	Ejendomsfunktionærer	2.723.339	2.740
13	4	Rengøring	1.267.435	1.350
14	5	Almindelig vedligeholdelse	1.225.727	1.163
15		Planlagt og periodisk vedligeholdelse:		
	6	Afholdte udgifter	1.766.435	1.500
	6	Dækket af henlagte midler	<u>-1.766.435</u>	0
16		Fornyelser:		
	7	Afholdte udgifter	2.383.263	2.500
	7	Dækket af henlagte midler	<u>-2.383.263</u>	0
17	8	Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse	2.000.000	2.000
18	9	Henlæggelse til fornyelser	1.900.000	1.900
20		Tab på flyttede debitorer	26.243	30
23	10	Telefon	56.936	120
24	11	Internet	302.402	465
25	12	Beboerfaciliteter	183.237	290
25A	13	Antennebidrag	<u>356.904</u>	<u>350</u>
29		Omkostninger, afdrag og henlæggelser i alt	<u><u>22.201.579</u></u>	<u><u>23.570</u></u>
				<u><u>23.520</u></u>

Resultatopgørelse for perioden 1. august 2014 - 31. juli 2015

<u>Konto</u>	<u>Note</u>		Budget 2014/15 t.kr. <small>(ej revideret)</small>	Budget 2015/16 t.kr. <small>(ej revideret)</small>
		<u>INDTÆGTER</u>		
31	14	Husleje kollegianere	20.630.400	20.630
35		Gebyrer	35.200	30
32		Andre lejeindtægter	197.703	170
33	15	Renteindtægter	721.057	800
34		Vaskeriindtægter	500.892	500
36		Driftssikring	<u>1.441.925</u>	<u>1.440</u>
59		Indtægter i alt	<u><u>23.527.177</u></u>	<u><u>23.520</u></u>
60	19	Årets resultat	<u><u>1.325.598</u></u>	<u><u>0</u></u>

Balance pr. 31. juli 2015

Note

AKTIVER**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 2014 for ejendommen kr. 232.000.000, og for inspektørboligen kr. 2.850.000).

21	Indexregulering af prioritetsgæld		<u>4.930.755</u>
----	-----------------------------------	--	------------------

Anlægsaktiver i alt122.752.836**Omsætningsaktiver:**

Værdipapirer:			
	Obligationsrenter tilgode	9.854	
18	Værdipapirbeholdning	<u>19.636.241</u>	19.646.095
16	Tilgodehavender		517.263
17	Likvide midler		<u>1.017.008</u>

Omsætningsaktiver i alt21.180.366**AKTIVER I ALT 143.933.202**

Balance pr. 31. juli 2015

Note		
	<u>PASSIVER</u>	
	Henlæggelser:	
8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	16.977.264
9	Fornyelser	<u>9.037.735</u> 26.014.999
18	Kursreguleringskonto	68.648
19	Tabs- og vindingskonto	<u>444.031</u>
		<u>26.527.678</u>
	Langfristet gæld:	
20	Prioritetsgæld vedrørende opførelsen	43.869.338
20	Lån til forbedringer	571.000
21	Prioritetsgæld vedrørende betonreovering	10.394.128
20	LR Realkredit, køkken- & gavlreovering	14.286.738
20	LR Realkredit, fælleshus	<u>14.587.950</u> 83.709.154
22	Ejendommens afskrivningskonto	28.142.823
23	Engangsstøttelån og huslejelån	6.337.666
19	Ekstraordinært underskud, rest	<u>6.337.666</u> <u>0</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>111.851.977</u>
	Kortfristet gæld:	
24	Deposita og forudbetalt leje	4.620.372
25	Skyldige omkostninger	<u>933.175</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>5.553.547</u>
	GÆLD I ALT	<u>117.405.524</u>
	<u>PASSIVER I ALT</u>	<u>143.933.202</u>

Noter til årsrapporten 2014/15**Note 1 Forsikringer**

Bygningsforsikring, incl. lejetab		192.668
Glasforsikring		15.709
Sygedagpengeforsikring		43.957
Arbejdsskadeforsikring		44.100
Sundhedsforsikring		29.600
Ansvarsforsikringer		10.754
Securitas		7.850
Maskiner og biler		15.614
Øvrige forsikringer og mæglerhonorar		<u>83.698</u>
		<u>443.950</u>

Note 2 Administration

Lønninger til administration		623.577
Refunderede sygedagpenge		-1.620
Pensionsudgifter		64.236
Kontorartikler		19.348
Porto		3.320
Depotafgift og bankgebyrer, PBS		69.057
Kontingenter og abonnementer		39.681
Personaleomkostninger, kurser		69.318
AER-bidrag, ATP-bidrag, barsel m.m.		89.610
Mødeudgifter		11.214
Leasing kopimaskine		48.000
Øvrige kontorudgifter		35.390
Indstillingshonorar		236.799
Forretningsfører, administration m.m.		135.329
Regnskabsassistance, økonomimøder m.m.		62.500
Revisor, budgetassistance		<u>6.000</u>
		<u>1.511.759</u>

Note 3 Ejendomsfunktionærer

Løn til inspektør		557.336
Lønninger til gårdmænd	2.131.688	
Refunderede sygedagpenge	<u>-320.483</u>	1.811.205
Pensionsordninger		261.450
Arbejdstøj		32.527
Løn møbeldepot		<u>60.821</u>
		<u>2.723.339</u>

Note 4 Rengøring

Lønninger til rengøring	1.175.642	
Refunderede sygedagpenge	<u>-89.853</u>	1.085.789
Pensionsudgifter		109.646
Rengøring, vinduer		21.724
Rengøringsartikler, containerservice		123.995
Skadedyrsbekæmpelse		<u>22.362</u>
		1.363.516
Refusion af rengøring fra beboere		<u>-96.081</u>
		<u>1.267.435</u>

Note 5 Almindelig vedligeholdelse

Blikkenslager		374.043
Elektriker		164.600
Maler, indkøb		71.790
Moms vedrørende håndværkere		11.133
Diverse værktøj m.m.		9.025
Elevatore		192.999
Gulve H20 og administrationsbygningen		194.211
Øvrig bygningsvedligeholdelse, vinduer		79.432
Hærværk		9.378
Inventar, gardiner, støvsugere		214.138
El-pærer og artikler		20.828
Haveanlæg, skilt		45.620
Snerydning		2.725
Vejvedligeholdelse		-6.256
Drift af maskiner og automobil		<u>40.373</u>
		1.424.039
Refusion af vedligeholdelse fra beboere		-127.672
Forsikringserstatninger		<u>-70.640</u>
		<u>1.225.727</u>

Note 6 Planlagt og periodisk vedligeholdelse

Maler	374.292
Udearealer, vedligeholdelsesdel	<u>1.392.143</u>
	1.766.435
Heraf dækket af henlagte midler	<u>-1.766.435</u>
	<u>0</u>

Note 7 Fornyelser

Døre, beslag m.m.	189.121
Parklamper	173.450
Tag H20	293.016
Gulvmand	394.574
Malerarbejde	402.262
Ingeniør, facaderenovering	66.406
Udearealer, fornyelsesdel	<u>864.434</u>
	2.383.263
Heraf dækket af henlagte midler	<u>-2.383.263</u>
	<u>0</u>

Note 8 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Saldo pr. 1. august 2014	16.743.699
Henlagt i perioden 1. august 2014 - 31. juli 2015	<u>2.000.000</u>
	18.743.699
Anvendt i 2014/15	<u>1.766.435</u>
Saldo pr. 31. juli 2015	<u>16.977.264</u>

Note 9 Henlæggelser til fornyelser

Saldo pr. 1. august 2014	8.196.354
Henlagt i perioden 1. august 2014 - 31. juli 2015	1.900.000
Overført fra tabs- og vindingskontoen (note 19)	<u>1.324.644</u>
	11.420.998
Anvendt i 2014/15	<u>2.383.263</u>
Saldo pr. 31. juli 2015	<u>9.037.735</u>

Henlæggelserne for året 2014/15 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>56.936</u>
-----------------------	---------------

Note 11 Internet

Løn til system- og netværksadministrator	178.325
TDC abonnement	95.815
Øvrige udgifter	<u>28.262</u>
	<u>302.402</u>

Note 12 Beboerfaciliteter

Kollegianerfaciliteter	33.000
Projekter på Kollegiet	23.452
Motionsrum	<u>126.785</u>
	<u>183.237</u>

Note 13 Antennebidrag

Signallevering	<u>356.904</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

Bankindestående		610
Obligationer		138.511
Realiserede kursgevinster obligationer		37.454
Udbytte investeringsbeviser		<u>544.482</u>
		<u>721.057</u>

Note 16 Tilgodehavender

Huslejedebitorer		17.795
Flyttedebitorer	78.581	
Hensat til imødegåelse af tab	<u>40.000</u>	38.581
Tilgodehavende hos tidligere ansat for 2012/13	815.548	
Hensat til tab i forbindelse med bedrageri	<u>815.548</u>	0
Driftssikring, periodisering		120.036
Forudbetalt forsikring		<u>340.851</u>
		<u>517.263</u>

Note 17 Likvide midler

Lokalkasse		38.470
Sydbank, konto 100861		628.111
Nordea, konto 71695309		206.043
Sikringskonto 100879		138.521
Deponeringskonto 1040660		<u>5.863</u>
		<u>1.017.008</u>

Til sikkerhed for engagement med Sydbank er deponeret obligationer kursværdi kr. 3.069.027.

Note 18 Værdipapirbeholdning

<u>%</u>	<u>Papir</u>	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
5	Nykredit 2041	169.639	173.016	188.934
3	Nykredit 2044	950.244	960.824	951.696
4	Realkr. Danmark 2041	164.540	165.452	174.139
4	Nykredit 2038	384.084	401.790	423.486
4	Nykredit 2034	210.931	209.587	212.521
4	Nykredit 2044	198.300	198.993	207.151
3	Nykredit 2047	1.300.000	1.317.926	1.296.180
	Sydinvest Dannebrog	1.729.206	1.724.300	1.691.538
	Sparinvest korte obl.	1.035.187	910.000	1.029.210
	Sparinvest mellemlange obl.	5.437.515	4.752.400	5.346.450
	Bankinvest II lange dk. obl.	8.667.722	8.348.700	8.114.936
	Saldo pr. 31. juli 2015	<u>20.247.368</u>	<u>19.162.988</u>	<u>19.636.241</u>
	Saldo pr. 1. august 2014	<u>19.558.509</u>	<u>18.702.225</u>	<u>19.473.503</u>
	Udtrukket 2014/15:			
4	Nykredit 2034	441.776	438.960	438.960
4	Nykredit 2044	609.425	611.557	611.557
3	Nykredit 2044	342.644	346.460	346.460
5	Nykredit 2041	324.816	331.283	331.283
4	Realkr. Danmark 2041	497.835	500.593	500.593
4	Nykredit 2038	544.413	569.510	569.510
		<u>2.760.909</u>	<u>2.798.363</u>	<u>2.798.363</u>
	Købt i 2014/15:			
	Sparinvest mellemlange obl.	1.349.775	1.143.600	1.349.775
	Sydinvest Dannebrog	799.993	797.600	799.993
3	Nykredit 2044	1.300.000	1.317.926	1.300.000
		<u>3.449.768</u>	<u>3.259.126</u>	<u>3.449.768</u>
		<u>20.247.368</u>	<u>19.162.988</u>	<u>20.124.908</u>
	Kursregulering			<u>-488.667</u>
	Saldo pr. 31. juli 2015			<u>19.636.241</u>
	Kursreguleringskonto:			
	Saldo pr. 1. august 2014			594.769
	Kursregulering jævnfør ovenfor			-488.667
	Realiseret kursgevinst overført til note 15			<u>-37.454</u>
	Saldo pr. 31. juli 2015			<u>68.648</u>

Note 19 Tabs- og vindingskonto

Saldo pr. 1. august 2014	443.077
Årets resultat	1.325.598
Overført til henlæggelser til fornyelser (note 9)	<u>-1.324.644</u>
Saldo pr. 31. juli 2015	<u>444.031</u>

Note 20 Prioritetsgæld

	Saldo pr. 1/8 2014	Afdrag	Saldo pr. 31/7 2015
BRF-kredit	18.397.218	945.161	17.452.057
Statslån	<u>26.417.281</u>	<u>0</u>	<u>26.417.281</u>
	<u>44.814.499</u>	<u>945.161</u>	<u>43.869.338</u>
Statslån	<u>571.000</u>	0	<u>571.000</u>
LR Realkredit, køkken- & gavlirenovering	14.665.525	378.787	14.286.738
LR Realkredit, fælleshus (konverteret)	<u>15.122.561</u>	<u>534.611</u>	<u>14.587.950</u>
	<u>29.788.086</u>	<u>913.398</u>	<u>28.874.688</u>

Note 21 Prioritetsgæld

Nykredit, indexlån	<u>10.776.220</u>	<u>453.907</u>	10.322.313
Indexregulering			<u>71.815</u>
Indexreguleret saldo pr. 31. juli 2015			<u>10.394.128</u>

Afdrag i alt2.312.466**Note 22 Eiendommens afskrivningskonto**

Saldo pr. 1. august 2014	26.483.487
Kurstab ved konvertering	-653.130
Årets afdrag fast finansiering	<u>2.312.466</u>
Saldo pr. 31. juli 2015	<u>28.142.823</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 2014/15 <u>kr. 0</u>		

Note 24 Deposita og forudbetalt leje

Deposita		4.431.000
Depositum Telenor		9.375
Forudbetalt husleje		<u>179.997</u>
		<u>4.620.372</u>

Note 25 Skyldig omkostninger

Skyldig vand		126.165
ATP, AMP og feriepenge		81.678
Beregnete prioritetsrenter juli 2015		83.334
Moms 1. halvår 2015		11.860
Elektricitet		258.995
Fjernvarme		108.481
Revision og regnskabsassistance		112.500
Skyldig løn		9.000
Håndværkere m.m.		<u>141.162</u>
		<u>933.175</u>