

Grundejerforeningen

Terrasserne

Himmelev



EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Torsdag den 6. februar 2014 kl. 19.00

på

Himmelev Sognegård

Fynsvej 69, 4000 Roskilde

Generalforsamlingen tilstræbes afholdt indenfor tidsrummet kl. 19.00 til kl. 22.00.
Hvis dagsordenens punkter ikke er færdigbehandlede, vil **GENERALFORSAMLINGEN** blive genoptaget på et andet tidspunkt.

Uddrag af vedtægtens § 10

Stemmeafgivelse kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem. Ingen kan dog afgive stemme i henhold til mere end 1 fuldmagt, d.v.s ingen fuldmagtindehaver kan repræsentere mere end 4 stemmer.

Alle fuldmagter skal være personlige og med navn.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om lukning af varmecentral og fremtidig levering af fjernvarme fra Roskilde Forsyning med virkning 9.10.2013, herunder afslutning af regnskab for varmeforsyningen for perioden 1.4.-31.10.2013.
3. Aflæggelse af midlertidig regnskab for foreningen og endeligt varmeregnskab for perioden 1.4.-31.10.2013
4. Rettidigt indkomne forslag:
Bestyrelsens forslag til fremtidig anvendelse af varmecentral med tilhørende kontor m.v.
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent
NB! Det vedtagne budget for foreningen på den ordinære generalforsamling den 13.6.2013 er fortsat gældende.
6. Valg af formand (lige år) – først aktuelt til den ordinære generalforsamling i juni 2014.
7. Valg af kasserer (ulige år) – først aktuelt til den ordinære generalforsamling i juni 2014.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer i øvrigt samt suppleanter – først aktuelt til den ordinære generalforsamling i juni 2014.
9. Valg af to revisorer – først aktuelt til den ordinære generalforsamling i juni 2014.
10. Valg af en revisorsuppleant – først aktuelt til den ordinære generalforsamling i juni 2014.
11. Eventuelt

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

På den ordinære generalforsamling den 13.6.2013 blev det oplyst:

Budget for 2013/2014, herunder fastlæggelse af kontingent for perioden 1.4.2013 -31.3.2014 og á conto varmebidrag for perioden 1.4. – 30.6.2013 jf. vedtægtens § 6

NB!

Såfremt tilslutning af fjernvarme fra Roskilde Forsyning forsinkes fortsætter opkrævning af á conto varmebidrag indtil tilkobling sker, og ovenstående budgetperiode forlænges tilsvarende.

Jf. ovenstående aflægges regnskabet således:

Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev

Varmeregnskab for perioden 1.4. – 31.10.2013

og

Midlertidigt regnskab for foreningen for 1.4. – 31.10.2013 forelægges af regnskabstekniske grunde samtidigt med lukning af varmeregnskab, men åbnes igen efter den ekstraordinære generalforsamling og fortsætter indtil 31.3.2014 jf. vedtagelsen på den ordinære generalforsamling den 13.6.2013.

Jf. vedtægtens § 16

Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev

Regnskab for 2013

Jf. vedtægternes § 16

REGNSKAB FOR 1.4.-31.10.2013

Bestyrelsen har dags dato aflagt regnskab for 1.4.-31.10.2013 for Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev.

Foreningen er ikke omfattet af lov om erhvervsdrivende virksomheders aflæggelse af årsregnskab mv. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31.12.2013

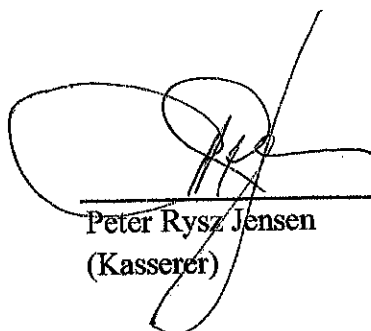
I bestyrelsen:



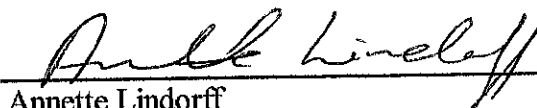
Hanne Schønherr
(Formand)



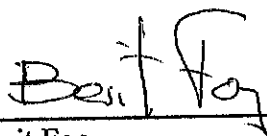
Ebbe Poulsen
(Næstformand)



Peter Rysz Jensen
(Kasserer)



Annette Lindorff



Berit Fog

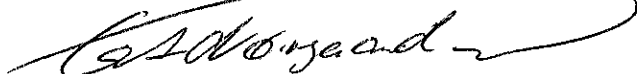
Revisionspåtegning fra intern revisor

Som generalforsamlingsvalgt intern revisor har jeg gennemgået Grundejerforeningen Terrassernes regnskab samt varmeregnskab for perioden 1/4 - 2013 til 31/10 - 2013.

Ved gennemgang af bilagene har jeg konstateret, at der mangler dokumentation vedrørende 2 udgiftsbilag. Grundejerforeningens kasserer har med sin underskrift garanteret for udgifternes retmæssighed.

Jeg har ikke fundet anledning til yderligere forbehold.

Himmelev, den 18. december 2013



Gert Nørgaard-Nielsen
Intern revisor

Den uafhængige revisors påtegning på perioderegnskabet

Til medlemmerne af Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev

Påtegning på perioderegnskabet

Vi har revideret perioderegnskabet for Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev for perioden 1. april 2013 - 31. oktober 2013, der omfatter resultatopgørelse, varmeregnskab, balance og noter. Perioderegnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik.

Ledelsens ansvar for perioderegnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et perioderegnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik. Foreningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et perioderegnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om perioderegnskabet 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 perioderegnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i perioderegnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i perioderegnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et perioderegnskab, 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 perioderegnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på perioderegnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at perioderegnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. april 2013 - 31. oktober 2013 i overensstemmelse med god regnskabsskik.

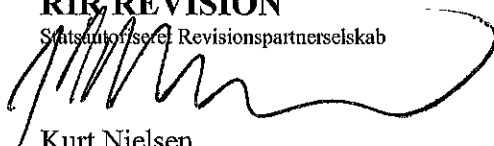
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev har som sammenligningstal i resultatopgørelsen og varmeregnskabet for perioden 1. april 2013 - 31. oktober 2013 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for perioden 1. april 2013 - 31. oktober 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af perioderegnskabet, ikke været underlagt revision.

Roskilde, den 8. januar 2014

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Kurt Nielsen

statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1.4.2013 - 31.10.2013

<u>INDTÆGTER</u>		Regnskab	Ikke revideret Budget
Kontingent, 158 á 7 mdr. á kr. 410		453.460	635.160
Indskud og restancegebyr m.m.		5.673	3.000
Renteindtægter/udbytte/gebyrer		11.300	18.000
Kursregulering obligationer		-4.410	0
<u>Indtægter i alt</u>		<u>466.023</u>	<u>656.160</u>
<u>UDGIFTER</u>			
Fælleshus	50%	7.720	25.000
Alt mulig mand		31.636	45.000
Fællesarealerne		61.595	90.000
Ekstraordinær Rosk. kommune		0	0
Gartnerarbejde		107.435	185.000
Sneberedskab		46.492	45.000
Kloak		6.435	15.000
Affaldsafhentning		39.599	34.000
Refusion affaldsafhentning		0	0
Legepladser		1.229	18.000
Fællesaktiviteter		2.082	5.000
PR-aktiviteter		4.500	2.000
Møder/generalforsamling, jf. note 1	50%	5.972	5.000
Kontor og administration	50%	8.541	15.000
Advokat	50%	0	1.000
Revision, jf. note 2	50%	9.875	8.000
Bestyrelseshonorar	50%	31.425	32.625
Bogføringshonorar	50%	25.000	22.620
<u>Drift og vedligeholdelse i alt</u>		<u>389.536</u>	<u>548.245</u>
Resultat før hensættelser m.v.		76.487	107.915
Opsparing		0	-100.000
<u>Periodens resultat, overføres til næste år</u>		<u>76.487</u>	<u>7.915</u>

Bemærkninger:

Når der ud for en kontotekst er anført 50 procent, betyder det, at den samlede udgift er fordelt til henholdsvis forenings- og varmeregnskabet.

Samtlige renter fra pengeinstitutter er registreret i grundejerforeningens regnskab.

Mellemregningskontoen med varmeregnskabet er ikke forrentet.

Budgettallene er ajourført med generalforsamlingens vedtagne budgetændringer.

VARMEREGNSKAB FOR TIDEN 1.4.2013 - 31.10.2013

<u>INDTÆGTER</u>	Regnskab	Ikke revideret Budget	
Indbetalt á conto, 158 á 7 mdr á kr. 970	1.072.820	459.780	
<u>Indtægter, varmeregnskab</u>	<u>1.072.820</u>	<u>459.780</u>	
Renteindtægter obligationer	50.908	2.000	
Kursregulering obligationer	-21.782	0	
<u>Indtægter, opsparingshenlæggelser</u>	<u>29.126</u>	<u>2.000</u>	
<u>Indtægter ialt</u>	<u>1.101.946</u>	<u>461.780</u>	
 <u>VARIABLE UDGIFTER</u>			
Gas - HNG	502.459	285.000	
<u>Variable udgifter i alt</u>	<u>502.459</u>	<u>285.000</u>	
 <u>FASTE UDGIFTER</u>			
Fælleshus	50%	7.720	6.000
Kedelpasser		33.269	10.000
Varmecentralen		25.170	125.000
Varmeledningsnettet		-934	0
Møder/generalforsamling, jf. note 1	50%	5.972	5.000
Kontor og administration	50%	8.542	5.000
Advokat	50%	0	1.000
Revision, jf. note 2	50%	9.875	14.000
Bestyrelseshonorar	50%	31.425	10.875
Bogføringshonorar	50%	25.000	8.700
Udskiftning varmeunit 159 parceller		4.074.375	0
Overtagelse varmeledningsnet/renovering nr. 5		1.369.520	0
<u>Faste udgifter i alt</u>		<u>5.589.934</u>	<u>185.575</u>
<u>Udgifter i alt</u>		<u>6.092.393</u>	<u>470.575</u>
Resultat før henlæggelser		-4.990.447	-8.795
Udlignet egenkapital		5.472.481	-400.000
Hensættelse til renovering af varmecentral overf g.f.		-233.000	-100.000
<u>Periodens overerskud, slutafregnes for 1/4-31/10-2013</u>		<u>249.034</u>	<u>-408.795</u>

Bemærkninger:

Medlemmerne har kr. -249.034 tilgode hos foreningen vedr. slutvarmeafregning for 2013.

BALANCE PR. 31.10.2013

<u>AKTIVER</u>	31.10.2013	31.3.2013
Terrasserne nr. 5, kostpris	215.000	215.000
<u>Ejendom</u>	<u>215.000</u>	<u>215.000</u>
Tilgode varmeafregning 2010/11	0	63
Tilgode kontingent og varme	0	8.280
Tilgode periodafgrænsning	4.231	51.250
Tilgode periodiserede renter	0	24.153
<u>Tilgodehavender</u>	<u>4.231</u>	<u>83.746</u>
Kassebeholdning	0	258
Lån og Spar Bank	347.186	4.311
<u>Likvider</u>	<u>347.186</u>	<u>4.569</u>
2% Skibe 2015	0	318.731
2% Skibe 2015	0	285.541
4% DK Statslån 2015	0	277.489
4% Nykredit 2031	0	162.161
<u>Værdipapirer Foreningen</u>	<u>0</u>	<u>1.043.922</u>
Lån og Spar Bank	0	352.043
Alm. Brand	746.793	731.417
FIH/erhvervsbank	749.856	733.962
Nykredit	0	700.000
<u>Likvider Overf G.F.</u>	<u>1.496.649</u>	<u>2.517.422</u>
	nominelt	
2% Skibe 2013	0	154.009
2% Skibe 2015	0	816.881
3% Nykredit 2018	0	86.569
3% Nykredit 2031	0	393.581
4% Nykredit 2028	95.344,54	101.542
4% Nykredit 2041	0	676.614
4% Nykredit 2041	279.129,54	289.597
3,5% Nykredit 2044	0	279.938
<u>Værdipapirer Overf G.F.</u>	<u>391.139</u>	<u>2.866.924</u>
<u>Aktiver i alt</u>	<u>2.454.205</u>	<u>6.731.583</u>

BALANCE PR. 31.10.2013

<u>PASSIVER</u>	31.10.2013	31.3.2013
Saldo pr. 1.4.2013	5.472.481	4.836.350
Opsparing	0	636.131
Saldo pr.31.10.2013	-5.472.481	0
<u>Egenkapital, varmeregnskab</u>	<u>0</u>	<u>5.472.481</u>
Saldo pr. 1.4.2013	636.894	1.005.218
Opsparing	0	200.000
Periodens resultat	76.487	-568.324
	713.381	636.894
Div. hensættelser, jf. note 3	58.100	58.100
Henlæggelser, varmeregnskab, jf. note 4	233.000	0
<u>Egenkapital, foreningen</u>	<u>1.004.481</u>	<u>694.994</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>1.004.481</u>	<u>6.167.475</u>
Skyldig varmeafregning 31/10-2013	249.034	97.148
Skyldig varmeafregning 2011/2012	0	994
Skyldig a-skat, atp, amb og pension	2.143	2.973
Skyldig kontingent og varme	2.760	0
Skyldig revision	15.000	15.000
Skyldige omkostninger, foreningen	139.737	143.166
Skyldige omkostninger, varme	1.032.525	293.064
Feriepengeforpligtelse	8.525	11.763
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>	<u>1.449.724</u>	<u>564.108</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>	<u>1.449.724</u>	<u>564.108</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>2.454.205</u>	<u>6.731.583</u>

Bemærkninger:

Foreningen har skøde på matr. nr. 7-LU, Himmelev, Terrasserne 5. Ejendomsværdien pr. 1.10.2012 udgør kr. 800.000.

Beholdninger af børsnoterede aktier og obligationer er indregnet til kursværdi pr. 31.10.2013.

NOTER

Note 1:

Møder og generalforsamling:	11.944
Afsat 2012/2013	-3.000
Afsat 31/10-2013	3.000
	<u>11.944</u>

Note 2:

Revision:	19.750
Afsat 2012/2013	-15.000
Afsat 31/10-2013	15.000
	<u>19.750</u>

Note 3:

Div. hensættelser:	
Fællesarealer	18.700
Hensat sneberedskab	39.400
	<u>58.100</u>

Note 4:

Henlæggelser, varmeregnskab:	
Opsparing varmeregnskab	233.000
Renter og kursreg.	0
	<u>233.000</u>

VARMEAFREGNING MED DEN ENKELTE EJENDOM

Varmeafregning foretages i henhold til vedtægternes §21.
De i paragraffen nævnte tal til brug for beregning er for 2013.

VARIABLE UDGIFTER

Variable udgifter til gas - HNG	502.459,00
Overførsel til faste udgifter (20%)	-100.491,80
<u>Variable udgifter til fordeling</u>	<u>401.967,20</u>

I alt er der i regnskabsåret forbrugt MWh	262,262
Tillagte point i.h.t. afkøling	
<u>MWh forbrug i alt incl. point</u>	<u>262,262</u>

FASTE UDGIFTER

Faste udgifter og hensættelser	5.589.934,00
Renteindtægter obligationer	-29.126,00
udlignet egenkapital	-5.472.481,00
Årets hensættelser	233.000,00
Overført fra variable udgifter, jf. ovenfor	100.491,80
<u>Faste udgifter til fordeling</u>	<u>421.818,80</u>

Antal husdage i alt (158 huse * 214 dage)	33.812
hvilket giver en pris pr. enhed (husdag) på kr.	12,4754

Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev

Rettidigt indkomne forslag
jf. vedtægtens § 8 stk. 4

*Fremtidig anvendelse af Terrasserne nr. 5
"Gammel varmecentral med tilhørende kontor"*

Bestyrelsen foreslår, at den del af Terrasserne nr. 5, som indtil medio oktober 2013 fungerede som varmecentral fremadrettet indrettes, således

- at rummet opdeles i et rum for teknik for styring af udendørsbelysning m.v.,
- at den øvrige del anvendes som et fremtidigt mødelokale for Grundejerforeningen Terrasserne til bestyrelsesmøder og lignende,
- at det p.t. etablerede "mødelokale" med forgang, bad- og toilet, stue med køkken fremad anvendes til fremtidig benyttelse til bl.a. overnatning m.v., således at foreningens medlemmer mod betaling kan leje dette for en kort og maksimalt 14 dags periode ved besøg af familie og venner m.v.

Forud for den ekstraordinære generalforsamling vil det være muligt, at bese Terrasserne nr. 5, således at du kan danne dig et indtryk af de fremtidige muligheder.

Besigtigelse vil finde sted

Torsdag den 30. januar 2014 kl. 18.30 – 19.00.

Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev

**Budget for 2013/2014, herunder
fastlæggelse af kontingent for perioden 1.4.2013 -31-3-2014
og å conto varmebidrag for perioden 1.4. – 30.6.2013
jf. vedtægtens § 6**

NB! Det vedtagne budget for foreningen på den ordinære generalforsamling den 13.6.2013 er fortsat gældende.

Dagordenens punkt 6, 7, 8, 9 og 10 er først aktuelt til den ordinære generalforsamling i juni 2014.

Punkt 6: Valg af formand

Punkt 7: Valg af kasserer

Punkt 8: Valg af bestyrelsesmedlem og 2 suppleanter

Punkt 9: Valg af to revisorer

Punkt 10: Valg af revisorsuppleant

Punkt 11: Eventuelt:

På grund af den korte tid vi har til rådighed på **GENERALFORSAMLINGEN** vil foreningens kontor i nr. 5 være åbent

Torsdag den 30. januar 2014 kl. 19.00 – 19.30.

Der vil her være mulighed for at gennemse bestyrelsesprotokol og regnskaber, samt stille uddybende og afklarende spørgsmål vedrørende det afsluttede varmeregnskabsår og midlertidige regnskab for foreningen.

Dette gøres ikke for at afskære debatten på **GENERALFORSAMLINGEN**, men vi håber hermed, at **GENERALFORSAMLINGEN** kan koncentrere sig om at træffe beslutninger.