

# Grundejerforeningen

## Terrasserne

### Himmelev



**ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

**Torsdag den 13. juni 2013 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 det forløbne år
3. Aflæggelse af foreningens regnskab og varmeregnskab
4. Rettidigt indkomne forslag
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent
6. Valg af formand (lige år)
7. Valg af kasserer (ulige år)
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer i øvrigt samt suppleanter
9. Valg af to revisorer
10. Valg af en revisorsuppleant
11. Eventuelt

**Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.**

---

**Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev**

**Regnskab for 2012/2013**

**Jf. vedtægtens § 16**

## ÅRSREGNSKAB FOR 2012/2013

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2012/2013 for Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev.

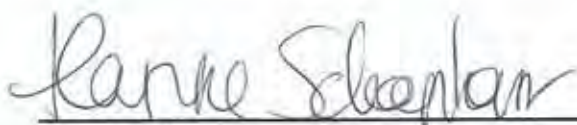
Foreningen er ikke omfattet af lov om erhvervsdrivende virksomheders aflæggelse af årsregnskab mv. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik.

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 15. maj 2013

### I bestyrelsen:



Hanne Schønherr  
(Formand)



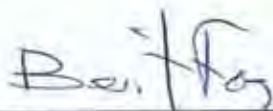
Ebbe Poulsen  
(Næstformand)



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 1/4-2012 til 31/3-2013.

Ved gennemgang af bilagene har jeg ikke fundet nogen forhold som jeg ikke har kunnet få en tilfredsstillende forklaring på, hvorfor jeg ikke finder anledning til forbehold.

Himmelev, den 22. april 2013



Gert Nørgaard-Nielsen  
Intern revisor

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til medlemmerne af Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev for regnskabsåret 1. april 2012 - 31. marts 2013, der omfatter resultatopgørelse, varmeregnskab, balance og noter. Regnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelses valg af regnskabspraksis er passende, om foreningens bestyrelses 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2012 - 31. marts 2013 i overensstemmelse med god regnskabsskik.

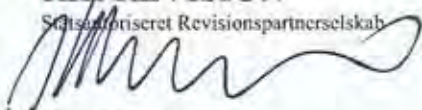
### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev har som sammenligningstal i resultatopgørelsen og varmeregnskabet for regnskabsåret 1. april 2012 - 31. marts 2013 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for perioden 1. april 2012 - 31. marts 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Roskilde, den 15. maj 2013

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Kurt Nielsen

statsautoriseret revisor

## RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1.4.2012 - 31.3.2013

<u>INDTÆGTER</u>		Regnskab	Ikke revideret Budget
Kontingent, 158 á 12 mdr. á kr. 410		777.360	777.380
Indskud og restancegebyr m.m.		3.009	3.000
Renteindtægter/udbytte/gebyrer		32.124	39.000
Kursregulering obligationer		13.294	0
<b><u>Indtægter i alt</u></b>		<b>825.787</b>	<b>819.380</b>
<u>UDGIFTER</u>			
Fælleshus	50%	14.459	19.000
Altmuligmand		62.310	72.000
Fællesarealerne		644.694	110.000
Gartnerarbejde		181.175	185.000
Sneberedskab		45.919	45.000
Kloak		0	15.000
Affaldsafhentning		54.617	34.000
Refusion affaldsafhentning		-25.542	0
Legepladser		105.688	18.000
Fællesaktiviteter		61.749	55.000
PR-aktiviteter		2.000	1.000
Møder/generalforsamling, jf. note 1	50%	5.859	5.000
Kontor og administration	50%	15.565	15.000
Advokat	50%	0	2.000
Revision, jf. note 2	50%	11.549	14.000
Bestyrelseshonorar	50%	43.500	43.500
Bogføringshonorar	50%	34.800	34.800
<b><u>Drift og vedligeholdelse i alt</u></b>		<b>1.258.342</b>	<b>668.300</b>
Resultat før hensættelser mv.		-432.555	151.080
Hensættelser til fællesarealer mv. primo, jf. note 3		122.331	99.500
Hensættelser til fællesarealer mv. ultimo, jf. note 3		-58.100	-122.331
Opsparing 2012/13 jf. note 5		-200.000	-200.000
<b><u>Årets resultat, overføres til næste år</u></b>		<b>-568.324</b>	<b>-71.751</b>

### **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.

Mellemregnskabet med varmeregnskabet er ikke forrentet.

Budgettallene er ajourført med generalforsamlingens vedtagne budgetændringer.



## VARMEREGNSKAB FOR TIDEN 1.4.2012 - 31.3.2013

<u>INDTÆGTER</u>	Regnskab	Ikke revideret Budget
Indbetalt á conto, 158 á 12 mdr á kr. 970	1.839.120	1.839.120
<b><u>Indtægter, varmeregnskab</u></b>	<b><u>1.839.120</u></b>	<b><u>1.839.120</u></b>
Renteindtægter obligationer	170.357	58.000
Kursregulering obligationer	65.774	0
<b><u>Indtægter, opsparingshenlæggelser</u></b>	<b><u>236.131</u></b>	<b><u>58.000</u></b>
<b><u>Indtægter ialt</u></b>	<b><u>2.075.251</u></b>	<b><u>1.897.120</u></b>
 <b><u>VARIABLE UDGIFTER</u></b>		
Gas - HMN	1.081.255	1.170.000
<b><u>Variable udgifter i alt</u></b>	<b><u>1.081.255</u></b>	<b><u>1.170.000</u></b>
 <b><u>FASTE UDGIFTER</u></b>		
Fælleshus	50% 14.459	19.000
Kedelpasser	41.425	44.000
Varmecentralen	74.210	75.000
Varmeledningsnettet	14.978	75.000
Møder/generalforsamling, jf. note 1	50% 5.859	5.000
Kontor og administration	50% 15.565	15.000
Advokat	50% 0	0
Revision, jf. note 2	50% 11.550	14.000
Bestyrelshonorar	50% 43.500	43.500
Bogføringshonorar	50% 34.800	34.800
Udskiftning varmemålere	4.371	0
<b><u>Faste udgifter i alt</u></b>	<b><u>260.717</u></b>	<b><u>325.300</u></b>
<b><u>Udgifter i alt</u></b>	<b><u>1.341.972</u></b>	<b><u>1.495.300</u></b>
Resultat før henlæggelser	733.279	401.820
Henlæggelse til opsparing 2012/2013, jf. note 4	-400.000	-400.000
Indtægter opsparingshenlæggelser, ovf. til opsparing, jf. note 4	-236.131	0
<b><u>Årets overskud, slutafregnes for 2012/2013</u></b>	<b><u>97.148</u></b>	<b><u>1.820</u></b>

### **Bemærkninger:**

Medlemmerne har kr. 97.148 tilgode hos foreningen vedr. slutvarmeafregning for 2012/2013.

**BALANCE PR. 31.3.2013**

<b><u>AKTIVER</u></b>		31.3.2013	31.3.2012
Terrasserne nr. 5, kostpris		215.000	215.000
<b><u>Ejendom</u></b>		<u>215.000</u>	<u>215.000</u>
Tilgode varmeafregning 2010/11		63	63
Tilgode kontingent og varme		8.280	4.115
Tilgode periodeafgrænsning		51.250	24.942
Tilgode periodiserede renter		24.153	0
<b><u>Tilgodehavender</u></b>		<u>83.746</u>	<u>29.120</u>
Kassebeholdning		258	23
Lån og Spar Bank		4.311	87.354
<b><u>Likvider</u></b>		<u>4.569</u>	<u>87.377</u>
	nominelt		
2% Skibe 2015	312.468,71	318.731	312.421
2% Skibe 2015	251.035,07	277.489	276.308
4% DK Statslån 2015	278.185,98	285.541	282.249
4% Nykredit 2031	152.729,75	162.161	223.638
<b><u>Værdipapirer Foreningen</u></b>		<u>1.043.922</u>	<u>1.094.616</u>
Lån og Spar Bank		352.043	274
Alm. Brand		731.417	700.000
FIH/erhvervsbank		733.962	700.863
Nykredit		700.000	0
<b><u>Likvider Varmeregnskab</u></b>		<u>2.517.422</u>	<u>1.401.137</u>
2% Skibe 2013	0,00	0	253.849
2% Skibe 2013	152.721,12	154.009	153.352
2% Skibe 2015	800.831,86	816.881	800.712
3% Nykredit 2018	84.788,62	86.569	142.597
3% Nykredit 2031	383.307,91	393.581	400.835
5% Nykredit 2031	0,00	0	441.142
4% Nykredit 2028	120.800,86	129.076	186.077
4% Nykredit 2041	646.704,00	676.614	784.046
4% Nykredit 2041	315.527,00	330.256	363.196
3,5% Nykredit 2044	276.353,95	279.938	273.419
<b><u>Værdipapirer Varmeregnskab</u></b>		<u>2.866.924</u>	<u>3.799.225</u>
<b><u>Aktiver i alt</u></b>		<u>6.731.583</u>	<u>6.626.475</u>

## BALANCE PR. 31.3.2013

<u>PASSIVER</u>	31.3.2013	31.3.2012
Saldo pr. 1.4.2012	4.836.350	4.436.350
Opsparing, jf. note 4	636.131	400.000
<u>Egenkapital, varmeregnskab</u>	<u>5.472.481</u>	<u>4.836.350</u>
Saldo pr. 1.4.2012	1.005.218	727.162
Opsparing, jf. note 5	200.000	200.000
Årets resultat	-568.324	78.056
	636.894	1.005.218
Div. hensættelser, jf. note 3	58.100	122.331
<u>Egenkapital, foreningen</u>	<u>694.994</u>	<u>1.127.549</u>
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>6.167.475</u>	<u>5.963.899</u>
Skyldig varmeafregning 2012/2013	97.148	0
Skyldig varmeafregning 2011/2012	994	366.602
Skyldig A-skat, ATP, AM-bidrag og pension	2.973	3.202
Skyldig revision	15.000	15.000
Skyldige omkostninger, foreningen	143.166	134.383
Skyldige omkostninger, varme	293.064	124.014
Feriepengeforpligtelse	11.763	19.375
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>	<u>564.108</u>	<u>662.576</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>	<u>564.108</u>	<u>662.576</u>
<u>Passiver i alt</u>	<u>6.731.583</u>	<u>6.626.475</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. 31.3.2013.

## NOTER

---

### Note 1:

Møder og generalforsamling:	11.718
Afsat 2011/2012	-3.000
Afsat 2012/2013	3.000
	<u>11.718</u>

### Note 2:

Revision:	23.099
Afsat 2010/2011	-15.000
Afsat 2011/2012	15.000
	<u>23.099</u>

### Note 3:

Div. hensættelser:	
Hensat 2011/2012	122.331
Anvendt legeplads	-82.031
Anvendt gartnerfirma	
Anvendt sneberedskab	-40.300
	<u>0</u>
Fællesarealer	18.700
Hensat sneberedskab	39.400
	<u>58.100</u>

### Note 4:

Henlæggelser, varmeregnskab:	
Opsparing varmeregnskab 2012/2013	400.000
Renter og kursreg.	236.131
	<u>636.131</u>

### Note 5:

Henlæggelser, forening:	
Opsparing forening 2012/2013	200.000
	<u>200.000</u>

## VARMEAFREGNING MED DEN ENKELTE EJENDOM

Varmeafregning foretages i henhold til vedtægternes §21.  
De i paragraffen nævnte tal til brug for beregning er for 2012/2013.

### VARIABLE UDGIFTER

Variable udgifter til gas - HNG	1.081.254,98
Overførsel til faste udgifter (20%)	<u>-216.251,00</u>
<b><u>Variable udgifter til fordeling</u></b>	<b><u>865.003,98</u></b>

I alt er der i regnskabsåret forbrugt MWh	1.272,034
Tillagte point i.h.t. afkøling	<u>43,081</u>
<b><u>MWh forbrug i alt inkl. point</u></b>	<b><u>1.315,115</u></b>

<b><u>hvilket giver en pris pr. enhed (MWh) på kr.</u></b>	<b><u>657,74</u></b>
--	----------------------

### FASTE UDGIFTER

Faste udgifter og hensættelser	260.717,00
Renteindtægter obligationer	
Kursregulering obligationer	
Årets hensættelser	400.000,00
Overført fra variable udgifter, jf. ovenfor	<u>216.251,00</u>
<b><u>Faste udgifter til fordeling</u></b>	<b><u>876.968,00</u></b>

Antal husdage i alt (158 huse * 365 dage)	57.670
hvilket giver en pris pr. enhed (husdag) på kr.	15,2067

## Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev

### Rettidigt indkomne forslag jf. vedtægtens § 8 stk. 4

#### Forslag 1: Revision af den p.t. gældende vedtægt.

Bestyrelsen har jf. beslutning på den ekstraordinære generalforsamling den 29.11.2012, hvor det blev vedtaget at overgå til fjernvarme leveret fra Roskilde Forsyning udarbejdet ændringer til den p.t. gældende vedtægt.

De væsentligste ændringer i vedtægten er,

- at forpligtigelsen til fjernvarmeforsyning via Grundejerforeningen Terrasserne udgår
- at valg af ekstern revisor udgår, således at det fremover er den på generalforsamlingen valgte interne revisor, som gennemgår og påtegner regnskabet.

Forslag til ny vedtægt er vedlagt som bilag.

Bestyrelsen indstiller, at forslag til vedtægt godkendes.

**Grundejerforeningen Terrasserne, Himmelev**

**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.*

**BUDGET FOR GRUNDEJERFORENINGEN 2013/2014**  
**og foreløbig budgetoverslag 2013/2014**

INDTÆGTER		Budget 2013/2014	Budget 2014/2015
Kontingent		635.160	606.720
Indskud, restancegebyr m.m.		3.000	3.000
Renteindtægt, kursregulering m.m.		18.000	18.000
<b>INDTÆGTER i alt</b>		<b>656.160</b>	<b>627.720</b>
	Fordeling G/F og Varme		
Gartnerfirma		185.000	185.000
Altmulig mand		45.000	45.000
Fællesarealer		90.000	90.000
Sneberedskab		45.000	45.000
Kloaknet		15.000	15.000
Storskraldordning inkl. refusion		34.000	34.000
Legepladser, legepladsudvalg		18.000	18.000
Fællesaktiviteter, aktivitetsudvalg		5.000	5.000
PR aktiviteter, PR udvalg		2.000	2.000
Fælleshus	*	25.000	25.000
Møder, generalforsamling m.m.	*	5.000	5.000
Kontor og administration	*	15.000	10.000
Advokat	*	1.000	1.000
Revision	*	8.000	0
Bestyrelseshonorar	*	32.625	29.000
Bogføringsudgift	*	22.620	18.600
Opsparing		100.000	100.000
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>648.245</b>	<b>627.600</b>
Over / underskud		7.915	120
Note 1: Overordnet vedligeholdelse af stier og veje m.v.			
Budgettet forudsætter et bidrag pr. måned på			335,00 kr.
Det er fald			75,00 kr.

Note  
1



**BUDGET FOR VARMEFORSYNINGEN 1.4. - 30.6.2013**

<b>INDTÆGTER</b>		<b>Budget 2013</b>	
á conto varmebidrag		459.780	
Renteindtægt, kursregulering m.m.		2.000	
<b>INDTÆGTER i alt</b>		<b>461.780</b>	
<b>UDGIFTER</b>	<b>Fordeling G/F og Varme</b>		
Gas - HNG		285.000	
Løn Kedelpasser		10.000	
Varmecentral		125.000	Note:2
Varmeledningsnet (*)		0	Note:3
Fælleshus	*	6.000	
Møder, generalforsamling m.m.	*	5.000	
Kontor og administration	*	5.000	
Advokat	*	1.000	
Revision	*	14.000	
Bestyrelseshonorar	*	10.875	
Bogføringsudgift	*	8.700	
Opsparing		100.000	Note:4
<b>DRIFTSUDGIFTER I ALT</b>		<b>570.575</b>	
<b>Over / underskud</b>		<b>-108.795</b>	Note:5

Uændret á conto varmebidrag på 970,00 kr. pr. måned.

Note 2: Oprydning i varmecentral m.v. finansieres af opsparing.

Note 3: Drift og vedligeholdelse overdraget til Roskilde Forsyning

Note 4: Sidste andel til finansiering af ny veksler.

Note 5: Underskud dækkes via den opsparede kapital, og underskuddet skyldes primært udgiften til oprydning af gaskedler og skorstene m.v. i nr. 5.

**Punkt 6: Valg af formand:**

Formand Hanne Schønher, Terrasserne 115 er på ikke valg.

**Punkt 7: Valg af kasserer:**

Kasserer Peter Rysz Jensen, Terrasserne 16 er på valg og er villig til genvalg.

**Punkt 8: Valg af bestyrelsesmedlem og 2 suppleanter:**

Der skal vælges 1 bestyrelsesmedlemmer jf. vedtægternes § 12

Bestyrelsesmedlem Ebbe Poulsen, Terrasserne 133 er på valg og er villig til genvalg.

Bestyrelsesmedlem Annette Lindorff, Terrasserne 102 er ikke på valg.

Bestyrelsesmedlem Berit Fog, Terrasserne 80 er ikke på valg.

Der skal vælges 2 suppleanter til bestyrelsen - på sidste års generalforsamling blev følgende valgt:

1. Suppleant Anders Tjagvad, Terrasserne 51 er villig til genvalg.

2. Suppleant Pia Møller Blæsbjerg, Terrasserne 63 er villig til genvalg.

**Punkt 9: Valg af to revisorer:**

Intern revisor:

Gert Nørgaard-Nielsen, Terrasserne 6 er villig til genvalg

Ekstern revisor:

RIR-Revision modtager genvalg – **Udgår efter afslutning af varmeregnskab for perioden 1.4.-30.6.2013, jf. det forelagte forslag til ny vedtægt.**

**Punkt 10: Valg af revisorsuppleant:**

Anni Øyan Pedersen, Terrasserne nr. 7 er villig til genvalg.

**Punkt 11: Eventuelt:**

Nedsættelse af arbejdsgrupper:

Legepladsudvalg

Aktivitetsudvalg

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

**Torsdag den 6. juni 2013 kl. 18.30 – 19.30.**

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

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