



REVISIONSFIRMAET **GERNER JACOBSEN** STATS AUTORISERET REVISOR

Valby Langgade 39A - st, DK-2500 Valby

Godkendt på
generalforsamlingen
den 29. april 2018

Dirigent

Haveforeningen

Syvendehus

Årsrapport for året 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsregnskabet	10

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Haveforeningen Syvendehus.

- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for klasse A-virksomheder, samt foreningens vedtægter.
- Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

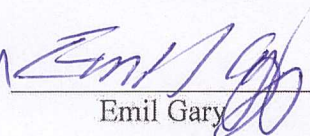
- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsrapporten anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsrapporten.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v., ud over de i årsrapporten anførte.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

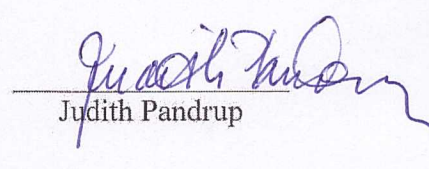
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

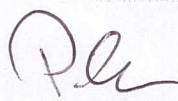
København, den 29. april 2018

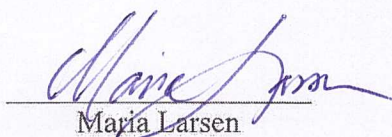
Bestyrelsen:


Martin Frandsen
Formand


Emil Gary


Judith Pandrup


Poul Collemorten
Kasserer


Maria Larsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til foreningsmedlemmerne i Haveforeningen ” Syvendehus ”

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Haveforeningen Syvendehus for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ” Revisors ansvar for revision af årsregnskabet ” Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA ’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at foreningen som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 har medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2017. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet og fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive er

revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke garanti for, at en revision der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professional skepsis under revisionen. Herudover

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger, som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

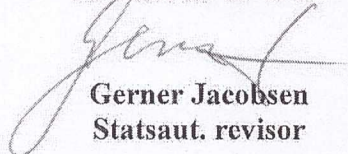
Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 29. april 2018

Revisionsfirmaet

Gerner Jacobsen Statsautoriseret Revisor

Cvr. nr. 69 46 49 12



Gerner Jacobsen
Statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A. Den anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med foreningens vedtægter og almindeligt anerkendte retningslinjer for foreninger.

Regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ejendommen matr. Nr. 13 B Herlev beliggende Gl. Klausdalsbrovej 587, 2730 Herlev er indregnet i foreningens balance. Ejendommen er at betragte som en domicilejendom.

Kontingenter

Kontingenter fra de enkelte haver indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Øvrige udgifter

Øvrige udgifter indregnes i resultatopgørelsen i den periode udgifterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Renteindtægter

Renteindtægter fra bankbeholdninger indregnes i resultatopgørelsen med den del, der vedrører regnskabsåret.

Fast ejendom

Den foreningens tilhørende ejendom, matr.nr. 13 B Herlev, beliggende Gl. Klausdalsbrovej 587, 2730 Herlev er bogført til den senest kendte offentlige vurdering pr. 1/10 2017, som antages at være ejendommens dagsværdi. Ejendommen er et grundstykke på 33.826 m², som er opdelt i 78 havelodder, der hvert er udlejet til havelejerne.

Opskrivningsbeløbet på kr. 3.314.900 er bogført på en særlig konto under egenkapitalen og kaldes opskrivningsshenlæggelse.

Der er tinglyst et ejerpantebrev på ejendommen på kr. 1.500.000 med meddelelse til Arbejdernes Landsbank A/S.

Omkostninger til fælleshus, vand og dræn:

Værdien af fælleshus bogføres til medgåede omkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Værdien afskrives over fælleshusets skønnede levetid, som vurderes til 10 år.

Værdien af vandanlæg og dræn bogføres til medgåede omkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Værdien afskrives over anlæggets levetid, som skønnes at være 25 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld.

Resultatopgørelse for året 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2017</u> Budget ej revideret	<u>2016</u>
<u>Indtægter :</u>			
Kontingenter.....	443.280	442.780	443.530
Indmeldelsesgebyr	25.000	40.000	33.000
Bøder, gebyrer mm.	7.400	0	10.000
Indtægter i alt:	<u>475.680</u>	<u>482.780</u>	<u>486.530</u>
<u>Udgifter :</u>			
1 Drift og vedligeholdelse	173.742	261.688	207.036
2 Administration m.m.	45.964	47.734	36.042
Udgifter i alt:	<u>219.706</u>	<u>309.422</u>	<u>243.078</u>
<u>Driftsresultat før renter :</u>	255.974	173.358	243.452
Renteindtægter	16	0	8
Renteudgifter	- 57.951	- 69.000	- 68.720
<u>Årets resultat før afskrivninger:</u>	<u>198.039</u>	<u>104.358</u>	<u>174.740</u>
4 Årets afskrivninger.....	- 86.605	- 86.600	- 86.605
<u>Årets resultat:</u>	<u>111.434</u>	<u>17.758</u>	<u>88.135</u>
<u>Der fordeles således:</u>			
Overført til næste år	111.434	17.758	88.135
Henlæggelser	0	0	0
	<u>111.434</u>	<u>17.758</u>	<u>88.135</u>

Balance pr. 31.december

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Aktiver :</u>		
4 Fælleshus, vandforsyning og dræn.....	1.491.496	1.578.101
5 Grund, matr.nr. 13 B Herlev, Gl. Klausdalsbrovej 587 2630 Herlev	3.314.900	0
Materielle anlægsaktiver:	<u>4.806.396</u>	<u>1.578.101</u>
<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>4.806.396</u>	<u>1.578.101</u>
Periodeafgrænsningsposter	3.464	0
Restancer	4.500	15.127
Tilgode hos HOFOR	18.314	0
3 Vandregnskab 2017	39.338	13.760
Kassebeholdning	139	1.979
Foreningskonto, Arb. Landsbank, konto nr. 0245 735	115.401	254.736
Foreningskonto, Arb. Landsbank, konto nr. 0245 751	100.687	100.687
Foreningskonto, Arb. Landsbank, konto nr. 0537868	3.871	12
Likvide beholdninger i alt :	<u>220.098</u>	<u>357.414</u>
<u>Omsætningsaktiver :</u>	<u>285.714</u>	<u>386.301</u>
<u>Aktiver i alt :</u>	<u>5.092.110</u>	<u>1.964.402</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Passiver</u>		
	<u>Gevinst og tabskonto:</u>		
	Overført resultat primo.....	634.690	400.842
	Overført fra opsparing til fælleshus, vand og dræn	0	145.713
	Årets resultat	111.434	88.135
		<u>746.124</u>	<u>634.690</u>
	<u>Opsparingskonto:</u>		
4	Opsparing til fælleshus, vand og dræn	100.687	246.400
	Overført til gevinst og tabskonto	0	- 145.713
		<u>100.687</u>	<u>100.687</u>
	<u>Opskrivningshenslæggelse:</u>		
	Opskrivning af ejendommen matr. Nr. 13 B Herlev	3.314.900	0
		<u>3.314.900</u>	<u>0</u>
	<u>Egenkapital :</u>	<u>4.161.711</u>	<u>735.377</u>
6	Banklån	<u>808.263</u>	<u>1.105.491</u>
	<u>Langfristede gældsforpligtelser:</u>	<u>808.263</u>	<u>1.105.491</u>
6	Kortfristet del af langfristet banklån	85.492	69.000
	Forudbetalte kontingenter	11.815	15.565
	Skyldig vandafgift	0	20.144
	Anden gæld	24.829	18.825
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser:</u>	<u>122.136</u>	<u>123.534</u>
	<u>Forpligtelser i alt:</u>	<u>930.399</u>	<u>1.229.025</u>
	<u>Passiver i alt :</u>	<u>5.092.110</u>	<u>1.964.402</u>
5	Havelodder	78	78
7	Eventualforpligtelser og pantsætninger		

Note til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2017</u> Budget ej revideret	<u>2016</u>
Note 1 – Drift og vedligeholdelse			
Ejendomsskat	80.552	80.552	80.552
Forsikring Fælleshus	3.614	0	3.656
Øvrig drift fælleshus	9.884	9.000	8.325
Renovation og tømning af container	74.438	92.000	91.228
El	12.243	8.000	9.285
Vandafgift	26.570	0	- 17.186
Vandafgift brugerbetaling	- 64.816	0	
Vedligeholdelse	18.897	60.500	23.150
Plads og flagmand	0	0	0
Øl/vand/kaffe.....	0	500	854
Fester	7.415	10.000	1.496
Beplantning mm. fællesarealer.....	4.706	0	4.512
Blomster	100	1.000	1.028
Skadedyrbekæmpelse	139	136	136
	<u>173.742</u>	<u>261.688</u>	<u>207.036</u>
Note 2 – Administration			
Bestyrelsen , telefon og internet	5.700	6.100	6.100
Bestyrelsen godtg. for øvr.adm. omk.	2.050	8.000	1.900
Bestyrelsesforsikring	3.670	0	3.389
Øvrige forsikringer	1.674	0	0
Generalforsamling	1.516	1.000	2.901
Fortæring madhus	2.958	1.900	2.865
Hjemmeside/IT.....	7.247	9.234	525
Porto og kontorartikler	1.769	2.500	2.472
Revisor	17.500	18.000	17.500
Revisor, for meget afsat tidl. år.....	0	0	- 1.125
Bankgebyrer mv.	1.880	1.000	778
Kassedifference	0	0	- 1.263
	<u>45.964</u>	<u>47.734</u>	<u>36.042</u>
Note 3 – Vandregnskab			
Saldo primo	13.760	0	0
Afholdte vandudgifter – netto	25.578	0	53.424
Aconto indbetalte vandbidrag brugerne	-	0	- 39.664
	<u>39.338</u>	<u>0</u>	<u>13.760</u>

Note til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note 4 – Fælleshus, vand og dræn		
Afholdte udgifter til fælleshus.....	221.720	210.376
Afholdte udgifter til fælleshus i 2017.....	0	11.344
Afholdte udgifter til vandforsyning	1.299.522	1.299.522
Afholdte udgifter til dræn	311.311	311.311
	<u>1.832.553</u>	<u>1.832.553</u>
Afskrivning fælleshus tidligere år	- 61.153	- 38.981
Afskrivning vandanlæg og dræn tidligere år	- 193.299	- 128.866
	- 254.452	- 167.847
Afskrivning af fælleshus, 10% af kr. 221.721.....	- 22.172	- 22.172
Afskrivning af vandanlæg og dræn, 4% af kr. 1.610.833	- 64.433	- 64.433
Samlede afskrivninger:	<u>- 341.057</u>	<u>- 254.452</u>
Bogført værdi:	<u>1.491.496</u>	<u>1.578.101</u>
Opsparing til fælleshus, vand og dræn		
Hensat i 2012 - 2014	100.687	246.400
Overført til gevinst og tabskonto, saldo svarende til bankindestående	0	- 145.713
	<u>100.687</u>	<u>100.687</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note 5		
Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017	3.314.900	3.314.900
Egenkapital i henhold til årsregnskabet ekskl. opskrivningshenlæggelse.....	846.811	735.377
Samlet egenkapital:	<u>4.161.711</u>	<u>4.050.277</u>
Fordelt på 78 lodder :	<u>53.355</u>	<u>51.927</u>
76 lodder med en grund	76	76
1 lod med dobbeltgrund	2	2
Lodder i alt:	<u>78</u>	<u>78</u>

Note til årsregnskabet**Note 6 – Banklån**

	Saldo primo	Ydelse	Rente	Afdrag	Saldo ultimo
	1.174.491	338.686	57.951	280.736	893.755
Forfald 1 år					85.492
Forfald 2-5 år					808.263

Note 7 – Eventualforpligtelser og pantsætninger

Til sikkerhed for bankgæld kr. 893.755 er tinglyst ejerpantebrev på nom.
kr. 1.500.000