

Til alle medlemmer i ejerforeningen Viborgparken

Viborg 17. september 2018

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling således:

Tid: Onsdag, den 26. september 2018, klokken 19.00.
Sted: Mødelokale ved Vestervang Kirke, Rughavevej 6, 8800 Viborg.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.
3. Forelæggelse af regnskaber og revisors påtegning til godkendelse.
4. **Bestyrelsens og medlemmernes forslag:**
Bestyrelsen foreslår, at næstformand Peter Madsen modtager godtgørelse fra foreningen for det arbejde han udfører i dagligdagen i henhold til gældende skattefrie sats for frivilligt foreningsarbejde, i alt kr. 3.750,00.
5. Valg af formand
Simon Dambro er på valg og modtager ikke genvalg.
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af 2 suppleanter.
8. Valg af revisor.
Bestyrelsen indstiller Dansk Revision, Viborg, til genvalg.
9. Valg af administrator.
Bestyrelsen indstiller Loukas Administration til genvalg.
10. Eventuelt

Som vanligt er det vigtigt, at alle der ønsker at sikre sin indflydelse, møder op på generalforsamlingen. Hvis man ikke kan møde op skal man være opmærksom på bestemmelserne vedrørende antallet af fuldmagter, som en person kan stemme med.

Der er åbent fra 18:30 for uddeling af stemmesedler. Kom venligst i god tid, så der kan startes klokken 19.00 med selve generalforsamlingen.

Såfremt De ikke kan deltage kan vedlagte fuldmagtserklæring anvendes.

Med venlig hilsen

Simon Dambro
Formand for ejerforeningen Viborgparken

Bilag:

- Fuldmagtsblanket, som kan anvendes.
- Årsregnskab 2017/2018 med tilhørende budget 2018/2019
- Oversigt pr. fordelingstal over budgetteret fællesudgift pr. 01.10.18

Kære naboer, hermed Bestyrelsens beretning 2017/2018

Organisation:

Bestyrelse har i perioden holdt jævnlige officielle bestyrelsesmøder, men formand og næstformand har deltaget i mange emneorienterede arbejdsmøder og afholdt diverse småmøder både personligt og over telefonen med ejere, håndværkere, administrator og andre samarbejdspartnere.

Bestyrelsen søger fortsat aktivt at inddrage suppleanterne i bestyrelsesarbejdet. Bestyrelsen ser det som en fordel for ejerforeningen, at suppleanterne, hvis de på et tidspunkt bliver fulgyldige medlemmer af bestyrelsen, har deltaget i bestyrelsesmøderne.

Driften:

Vaskeriet gav i år et underskud på godt kr. 11.839 primært, fordi der blev monteret en varmeblæser til kr. 18.750 i årets løb.

På Vestervangsvej arbejdes der på, at få materiale på en omfattende facaderenovering klar, som skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling inden foråret, og gerne før jul efter planen. Prisen på denne facaderenovering vil ligge i omegnen af 8.4 mio. kr., og finansieringsforslag vil medfølge indkaldelsen på den ekstraordinære generalforsamling.

Efter tidligere plan forventes udskiftning af resten af sydsiden i 2020-2021 regnskabsåret. På Pebermyntevej.

I Pebermyntevej arbejdes der desuden på at få skønnede priser klar vedrørende udskiftning af lodrette stigestreng, samt eventuelt skift til energimålere.

Det er vigtigt at understrege, at fællesudgifterne i begge blokke stiger og skal stige med 5% 1. oktober 2018, idet likviditeten ellers vil blive negativ/for lav, ved regnskabsårets afslutning.

Tidligere afholdte besigtigelser og efterfølgende beboerhenvendelser giver stadig anledning til at gøre opmærksom på:

- Emhætter der monteres på fællesanlæg skal være uden motor.
- Afløb i bunden af altankasser skal være rengjorte og friholdte.
- Der må ikke henstilles/opsættes ting på altanbunde/bjælker på Vestervangsvej.

Bestyrelsen har valgt at udskyde den planlagte betonreparation på vestervangsvej til kr. 245.000 + moms, da denne kun skal laves, hvis Vestervangsvej vælger ikke at stemme ja, til facaderenoveringen på den ekstraordinære generalforsamling.

Det er også vigtig at bemærke, at VVV's henlæggelse på kr. 2.882.670 skal holdes op imod tagudskiftningens regnskabsmæssige værdi på 2.909.212.

Man valgte at afskrive tagudskiftningen over 35 år med 96.974 kr. om året via henlæggelserne. Dette især for at vise, at Vestervangsvej havde fået et nyt tag (og nye gange) – et faktum som ellers hurtigt kan blive glemt af medlemmerne og ejendomsmæglerne, men denne afskrivningsmetode kan give det fejllindtryk, at vestervangsvej har en større henlæggelse end de reelt har.

Ejerforeningen Viborgparken, Pebermyntevej 1, 8800 Viborg – ordinær generalforsamling 2018

Fra dette regnskabsår (2018-2019) og frem vil Vestervangsvej efter planen igen opnå en positiv henlæggelse og bestyrelsen foreslår derfor, at man næste år helt udligner værdien af tagudskiftningen med henlæggelserne pr. 30.06.2019 – så man fra da af, har det faktiske billede af VVVs opsparings/henlæggelse tydeliggjort.

Så er der blevet indført miljørigtig affaldshåndtering, hvor affaldet fremover skal fordeles i de opstillede containere til hhv. mad – restaffald - hård plast, glas og dåser – pap – papir og batterier. Bestyrelsen henstiller til, at affaldssorteringen overholdes.

Storskrald skal bortskaffes af de enkelte ejere og ikke puttes i de opstillede skraldecontainere eller henstilles på Ejerforeningens arealer. Ejerforeningens renovationsaftaler omfatter kun husholdningsaffald iht. opstillede containere. Vi har oplevet en meget kraftig stigning af unødvendigt arbejde for viceværten, herunder manglende affaldssortering, skrald mm. smidt i kældre og ved containerområder og dette medfører ekstraudgifter for foreningen, som ikke burde forekomme.

Bestyrelsen skal endnu engang gøre opmærksom på, at der ikke må luftes hunde, eller andre husdyr, på Viborgparkens arealer og at hunde **altid** skal føres i snor på Viborgparkens arealer.

Endvidere gøres opmærksom på, at beboere på Vestervangsvej 69-71 henvises til parkeringspladsen syd for Vestervangsvej 69, og at varevogne henvises til parkeringspladsen vest for Pebermyntevej 9.

Ejerforeningen Viborgparkens vedtægter og husorden kan downloades på Viborgparkens hjemmeside www.viborgparken.dk eller tilsendes ved henvendelse til Ejerforeningens administrator.

Vi beder i øvrigt om, som altid, at medlemmerne kontakter viceværten eller bestyrelsen direkte, hvis der opdages eller sker skader på ejendommen. Telefonnummer er tilgængelige i alle opgange, endvidere er Ejerforeningens postkasse et godt sted at aflevere en seddel om det.

Anlæg:

Lodrette forsyningsrør er endnu ikke udskiftet idet det har vist sig, at projektet vil være langt mere omfattende end oprindeligt antaget, idet hver opgang og hver lejligheds stigerør løber forskelligt. Der vil blive afholdt ekstraordinær generalforsamling, når den kommende bestyrelse har overblik over forventede priser og udførelse fra rådgiver/vvs mm. Indtil da er opgaven på hold.

Regnskabet:

For ejendommen Vestervangsvej 69-71, er der opnået et fornuftigt driftsresultat. For ejendommen Pebermyntevej 1-9, er der tilsvarende opnået et fornuftigt driftsresultat.

Da der ud over den forventede større udgift til udskiftning af stigestrange (og eventuel samtidig udskiftning af forbrugsmålere) er planlagt vinduesudskiftning på resten af sydsiden på Pebermyntevej om 3-4 år, som vil koste ca. 1,1 mio. skal Pebermyntevej stadig henlægge mest muligt til kommende renoveringsarbejder for at minimere lånebehov.

Ejerforeningen Viborgparken, Pebermyntevej 1, 8800 Viborg – ordinær generalforsamling 2018

Vestervangsvejs reelle opsparing er som nævnt lav som følge af den store tagudskiftning og gangrenovering for nogle år siden og derfor bør der også i VVV indbetales så meget som muligt for at driften år 2018/19 kan løbe rundt indtil man igen har en fornuftig opsparing.

Bestyrelsen har spredt ejerforeningens midler ud på flere pengeinstitutter i forbindelse med udløbet af Bankpakke 1. Såvel Jyske Bank som Nykredit Bank er blevet kontaktet og begge banker har meddelt, at de ikke kan anbefale foreningen at oprette konti hos dem, fordi Nordea og Danske Bank efter deres vurdering er sikre banker. Flere konti vil medføre udgifter for foreningen i form af ekstraordinært store årlige gebyrer og dyre oprettelsesomkostninger samt negative renter af indestående og administrator og bestyrelse vurderer derfor, at der ikke skal oprettes bankkonti hos flere end de nuværende 3 banker. Samtidig sørger bestyrelsen i samarbejde med administrator for, at indestående på Vestjysk Bank til enhver tid holder sig under EUR 100.000 svarende til omkring DKK 745.000 (dækket via garantiformuen).

Regnskabet giver ud over de tidligere nævnte ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Bestyrelsen indstiller på baggrund heraf til følgende stigninger i fællesudgifterne;

Vestervangsvej 69-71: 5 %

Pebermyntevej 1-9: 5 %

Bestyrelsen indstiller til genvalg af vores Administrator, Loukas Administration.

Bestyrelsen indstiller til genvalg af revisor, Dansk Revision Viborg.

Bestyrelsen opfordrer fortsat alle medlemmer og beboere til at holde et vågent øje med ejerforeningens ejendom og arealer og at kontakte bestyrelsen, hvis der er anledning til det.

Bestyrelsen opfordrer ejere til at møde op på generalforsamlingen, alternativt anvende den vedlagte fuldmagtserklæring.

Hermed overgives beretningen til generalforsamlingen.

Simon Dambro
Formand
Ejerforeningen Viborgparken

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Viborgparken

Onsdag den 26. september 2018 kl. 19.00 afholdtes der ordinær generalforsamling i mødelokalet ved Vestervang Kirke, Rughavevej 6, 8800 Viborg med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.
Beretning var vedlagt indkaldelse.
3. Forelæggelse af regnskaber og revisors påtegning til godkendelse.
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag:

Forslag: *Bestyrelsen foreslår, at næstformand Peter Madsen modtager godtgørelse fra foreningen for det arbejde han udfører i dagligdagen i henhold til gældende skattefrie sats for frivilligt foreningsarbejde, i alt kr. 3.750,00.*

5. Valg af formand.
Simon Dambro er ~~ikke~~ på valg og modtager ikke genvalg.
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af 2 suppleanter.
8. Valg af revisor.
Bestyrelsen indstiller Dansk Revision Viborg til genvalg.
9. Valg af administrator.
Bestyrelsen indstiller Loukas Administration til genvalg.
10. Eventuelt.

Opgørelse af antal stemmeberettigede i VVV 69-71 pr. 26.09.2018:

Totalt fordelingstal:	394 fordelingstal	77 lejligheder
- ikke stemmeberettigede lejligheder	172 fordelingstal	0 lejligheder
I alt	222 fordelingstal	77 lejligheder

Opgørelse af antal stemmeberettigede i PMV 1-9 pr. 26.09.2018:

Totalt fordelingstal:	405 fordelingstal	45 lejligheder
- ikke stemmeberettigede lejligheder	35 fordelingstal	0 lejligheder
I alt	370 fordelingstal	45 lejligheder

Opgørelse af total fremmødeprocent både VVV og PMV ved generalforsamlingen 26.09.2018: (VVV og PMV):

Stemmeberettigede fordelingstal ialt:	592 fordelingstal	122 lejligheder
Repræsenteret i alt:	141 fordelingstal	35 lejligheder
Fremmødt i % af totalt antal stemmeberettigede fordelingstal:		23,8%

Detaljeret opgørelse over repræsenterede vedlægges referatet.

Ad. 1. Valg af dirigent.

Formand Simon Dambro bød velkommen og foreslog Anja Solhøj Jørgensen som dirigent, og hun blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig og påtog sig samtidig hvervet som referent.

Ad. 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen og blev ikke læst op.

Hjemmesiden er ikke opdateret. P.t. skal man kontakte administrator for at få diverse dokumenter udleveret. Bestyrelsen har fået et godt tilbud fra et firma på at lave en ny hjemmeside, der er lettere at opdatere/håndtere og den ny bestyrelsen må se på dette.

Det blev oplyst, at solcelleanlæggets eldata kan hentes via internettet og at bestyrelsen har adgang til disse oplysninger. Resultater fra 2017 vil blive oplyst enten ved opslag eller brev.

Der blev spurgt til om der var inddraget ejere i bestyrelsens påtænkte plan om at afholde generalforsamling om mulig facaderenovering på VVV og hertil blev svaret, at bestyrelsen dels selv repræsenterer ejere på VVV som var interesseret i projektet og at bestyrelsen har fået tilkendegivelser, der gør at man finder det relevant at arbejde videre med projektet. Det er naturligvis op til den kommende bestyrelse at tage stilling til, om man fortsat vil arbejde videre på sagen.

Der blev spurgt til bestyrelsens forslag om stigning på 5% og det blev oplyst, at bestyrelsen har lavet samlede likviditetsbudgetter 3 år frem i tiden og stigning er nødvendig med henblik på særligt udskiftning af stigestrenge og resterende vinduer i syd på PMV samt betonrenovering på VVV inden for de næste 3 år. Man arbejder desuden henimod en mulig intern finansiering af PMVs lånebehov via VVV. Ligeledes er det bestyrelsens ønske for VVVs vedkommende at spare likviditet op i år. PMV skal påregne at stige 5% hvert år de næste 2-3 år for at minimere lånebehov.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. 3. Forelæggelse af regnskabet og revisors påtegning til godkendelse samt budgetter.

Anja Solhøj Jørgensen gennemgik regnskabet, som blev enstemmigt godkendt. Det bemærkes, at tagrenovering bør modregnes henlæggelse og derfor har VVV reelt ingen henlæggelse pr. 30.06.18. Tagrenoveringens restværdi pr. 30.06.19 modregnes i henlæggelserne i regnskabet 2018/19.

Budgettet blev derefter forelagt og medførte en stigning i fællesudgifter i VVV og PMV på godt 5% pr. 1. oktober 2018.

Et medlem henstillede til at eventuelt driftsoverskud overføres til henlæggelserne og ikke til egenkapitalen. Bestyrelsen oplyste, at det umiddelbart ikke gør nogen forskel hvor overskuddet vises, men at man udmærket kan føre overskuddet over på henlæggelserne fra 2018/2019 og frem. Bestyrelsens budgetforslag blev vedtaget med stemmerne 129 for og 12 imod.

Ad. 4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag.

Side 2 af 4

Bestyrelsen foreslår, at næstformand Peter Madsen modtager godtgørelse fra foreningen for det arbejde han udfører i dagligdagen i henhold til gældende skattefrie sats for frivilligt foreningsarbejde, i alt kr. 3.750,00.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5. Valg af formand.

Efter en længere debat vedrørende bestyrelsens arbejde stillede Niclas Brøbech Pedersen op til formandsposten og han valgtes enstemmigt. Det understreges, at man som formand ikke er stavnsbundet i 2 år og at man har lov til at trække sig.

Ad. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Peter Madsen blev enstemmigt genvalgt og som nyt bestyrelsesmedlem valgtes enstemmigt Thomas Hyldgaard Pedersen - begge for en 2-årig periode.

Ad. 7. Valg af 2 suppleanter.

Bibi Nielsen blev enstemmigt valgt som 1. suppleant og Kirsten Møller blev enstemmigt valgt som 2. suppleant.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig som følger:

Formand:	Niclas B. Pedersen	På valg i 2020
Næstformand og kasserer:	Peter Madsen	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem:	Thomas H. Pedersen	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem:	Henny Pedersen	På valg i 2019
Bestyrelsesmedlem:	Troels Margon Nielsen	På valg i 2019
1. suppleant:	Bibi Nielsen	På valg i 2019
2. suppleant:	Kirsten Møller	På valg i 2019

Ad. 8. Valg af revisor.

Dansk Revision Viborg blev enstemmigt genvalgt.

Ad. 9. Valg af administrator.

Loukas Administration blev enstemmigt genvalgt.

Ad. 10. Eventuelt.

Administrator oplyste, at ejere havde kontaktet bestyrelsen for at klage over et brev fra administrator vedrørende henstilling til, at deres have skulle gøres sommerklar inden en vis frist. Desuden var et brev blevet skrevet til en ejer, hvor indholdets klageindhold ikke svarede til havens udseende.

Side 3 af 4

Brevene indeholdt bl.a. en advarsel om, at såfremt ny lignende henvendelse ville blive nødvendig ville det medføre et klagegebyr. Administrator forklarede, at hun havde troet, at der på forhånd var blevet omdelt en seddel fra bestyrelsen til de pågældende ejere om at haverne skulle ordnes, inden bestyrelsen havde bedt hende om at skrive brevene til ejerne på både PMV og VVV. Det plejede den forrige bestyrelse nemlig at gøre. Det viste sig desværre ikke at være tilfældet og derfor kunne hun kun beklage, at brevene var blevet udsendt. Afgående formand tog ordet og påtog sig på bestyrelsens vegne ansvaret for misforståelsen som han ligeledes beklagede.

Et medlem gjorde opmærksom på, at de ved køb af lejlighed på PMV i 2016 af enten deres sælger eller ejendomsmægler havde fået oplyst, at vinduerne på nordsiden ville blive udskiftet snarligt og at sælger havde betalt på forhånd for den kommende udskiftning. Dette er imidlertid ikke tilfældet og bestyrelsen og administrator anbefaler ejer at kontakte ejendomsmægler/sælger.

Hvis man som ejer selv vil bekoste nye vinduer, skal disse først godkendes i udseende og type på en generalforsamling. Uanset om en ejer selv afholder udgifter til nye vinduer inden foreningen gennemfører udskiftning på hele ejendommen skal en sådan ejer fortsat deltage i udgifterne til totaludskiftningen af vinduerne. Tidligere formand gjorde i den forbindelse opmærksom på, at problemer med træk på nordsiden primært skyldes, at den gennemgående beton skaber kuldebroer.

Et medlem opfordrede til, at medlemmerne sørger for god udluftning for at sikre et godt indeklima. Råd om udluftning følger her:

Lad aldrig vinduerne stå åbne i længere tid.
Udluftning skal ske ved, at du 2-3 gange i døgnet åbner vinduerne i ca. 5 min.
Husk at lukke for alle radiatorer, mens du luffer ud.
Tør aldrig tøj på radiatoren og pak ikke radiatoren ind i møbler.

Det blev oplyst, at man nu kan betale for vaskekort, navneskilte og nøgler med MobilePay på viceværtens kontor.

Et medlem henstillede til, at Mette kun vaskede trapper hver anden uge i sommerhalvåret for at frigive tid til andet arbejde og bestyrelsen oplyste, at viceværten allerede er bekendt med, at hun kun behøver at vaske trapper efter behov.

Da der ikke fremkom yderligere takkede afgående formand for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20:30

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Niclas".

Niclas Brøbech Pedersen
formand

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Anja".

Anja Solhøj Jørgensen
dirigent og referent

Vestervangsvej 69 – 71 (VVV)

Fremmødt personligt eller repræsenteret ved fuldmagt

Ejer	Lejl.nr.	Stemmebe- rettede fordelingstal	Ikke stemmebe- rettede fordelingstal	. . I alt
Bolig Viborg ApS	3 m.fl.	5	85	
K. Møller Holding v. Kirsten Møller	15	6		
Niclas Brøbech Pedersen	106	5		
Troels Margon Nielsen	114	5		
Peter Madsen	218	5		
Søren Winkler Sørensen	303	5		
Fordelingstal VVV i alt:		31	85	116

I alt 31 stemmeberettigede fordelingstal, repræsenteret ved 23 lejligheder.

Pebermyntevej 1 – 9 (PMV)

Fremmødt personligt eller repræsenteret ved fuldmagt

Ejer	Lejl.nr.	Stemmebe- rettede fordelingstal	Ikke stemmebe- rettede fordelingstal	. . I alt
F&L Dockweiler	408		5	
Simon Dambro	410	9		
F&L Dockweiler	412	10		
F&L Dockweiler	415	12		
Svend Erik Kousgaard	423	5		
Jens Vølund Hansen	427	12		
Bibi Nielsen	428	9		
Anna og Villy Hoffmann	430	10		
Ionut Dumea og Georgina Cozma	436	12		
Peter Johansen v/fuldmagt til Henny Pedersen	437	9		
Henny Pedersen	439	10		
Thomas Hyldgaard Pedersen	443	12		
Fordelingstal PMV i alt:		110	5	115

I alt 110 stemmeberettigede fordelingstal, repræsenteret ved 12 lejligheder.

Af historisk interesse opgøres hermed det samlede antal ikke stemmeberettigede lejligheder og fordelingstal for henholdsvis Vestervangsvej 69 – 71 (VVV) og Pebermyntevej 1 – 9 (PMV):

Vestervangsvej 69 – 71 (VVV)		Ikke stemmebe- rettede fordelingstal
Ejer	Lejl.nr.	
Hans Pedersen	1	5
I/S Grønlandsvej	2	3
Bolig Viborg ApS	3	3
Jacob Andreassen	4	5
Hans Pedersen	6	5
I/S Grønlandsvej	8	3
Hans Pedersen	11	5
Jacob Andreassen	12	2
Bolig Viborg ApS	13	6
Hans Pedersen	101	7
Bolig Viborg ApS	102	4
Hans Pedersen	103	5
Bolig Viborg ApS	104	5
Bolig Viborg ApS	108	5
Hans Pedersen	109	4
Bolig Viborg ApS	110	7
Bolig Viborg ApS	111	6

Anders Kristiansen	115	5
John Kolby	116	5
Hans Pedersen	118	5
Hans Pedersen	120	7
John Kolby	204	5
Bolig Viborg ApS	207	5
Bolig Viborg ApS	208	5
Bolig Viborg ApS	209	4
Anders Kristiansen	211	6
Bolig Viborg ApS	215	5
Bolig Viborg ApS	216	5
Hans Pedersen	302	5
Bolig Viborg ApS	306	5
Inger Marie Christensen	308	5
Bolig Viborg ApS	310	6
Bolig Viborg ApS	312	4
Bolig Viborg ApS	318	5
Bolig Viborg ApS	319	5
Ikke stemmeberettigede fordelingstal:		172

Pebermyntevej 1 - 9 (PMV)		Ikke stemmeberettigede fordelingstal
Ejer	Lejl.nr.	
O.J. Bolig ApS	404	12
F&L Dockweiler	408	5
O.J. Bolig ApS	414	5
O.J. Bolig ApS	429	4
Hans Pedersen	432	5
Hans Pedersen	438	4
Ikke stemmeberettigede fordelingstal:		35

Opgørelse af antal stemmeberettigede i VVV pr. 26.9.2018:

Totalt fordelingstal:	394 fordelingstal	77 lejligheder
- ikke stemmeberettigede lejligheder	172 fordelingstal	0 lejligheder
I alt	222 fordelingstal	77 lejligheder

Opgørelse af antal stemmeberettigede i PMV pr. 26.9.2018:

Totalt fordelingstal:	405 fordelingstal	45 lejligheder
- ikke stemmeberettigede lejligheder	35 fordelingstal	0 lejligheder
I alt	370 fordelingstal	45 lejligheder

Ejerforeningen Viborgparken
Internt årsregnskab 2017/2018
for perioden
01.07.17 - 30.06.18

Ejerforeningen Viborgparken, Vestervangsvej 69-71 og Pebermyntevej 1-9
Internt årsregnskab for perioden
01.07.17 - 30.06.18


Indhold

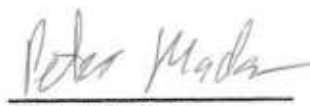
Resultatopgørelse og balance pr. 30.6.2018:	1 - 2
Bilag 1 og 2 til regnskabet:	3 - 4
Noter:	5 - 7
Forbrugsgrafer	8
Revisionspåtegning:	9-10


Viborg, den 10. september 2018

Ejerforeningen Viborgparken

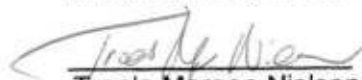
I bestyrelsen:


Simon Dambro
formand


Peter Madsen
næstformand og kasserer


Henny Pedersen
bestyrelsesmedlem


Brigitte Mikkelsen
bestyrelsesmedlem


Troels Margon Nielsen
bestyrelsesmedlem

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 26.09.2018.


dirigent

Resultaltopgørelse for tiden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Budget 2017-2018	Andel VVV	Andel PMV		Regnskab 2017-2018	Regnskab VVV	Regnskab PMV	Budget 2018-2019	Andel VVV	Andel PMV
292.000	144.000	148.000	Personaleomkostninger i alt	290.732	143.365	147.367	310.000	152.900	157.100
			Drift:						
184.000	115.000	69.000	Renovation & genbrugsgebyr	180.520	113.500	67.020	202.200	130.800	71.400
15.000	10.000	5.000	Rengøring intern/extern	-	-	-	15.000	10.000	5.000
16.000	8.000	8.000	Maskindrift m.v.	17.640	8.699	8.942	16.000	8.000	8.000
40.000	40.000	-	Fællesbelysning VVV *Note 2	46.274	46.274	-	46.000	46.000	-
111.000	54.700	56.300	Forsikringer	110.088	54.286	55.802	116.000	57.500	58.500
10.000	5.000	5.000	Henlægg. nye vaskemaskiner	-	-	-	10.000	5.000	5.000
18.000	9.000	9.000	Henlæggelse nye maskiner	18.000	8.876	9.124	18.000	9.000	9.000
394.000	241.700	152.300	I alt drift	372.522	231.635	140.887	423.200	266.300	156.900
1.103.000	578.000	525.000	Vedligeholdelse i alt. *BILAG 1	1.103.000	578.000	525.000	1.103.000	578.000	525.000
			Administration:						
168.000	106.000	62.000	Honorar administrator	167.782	105.895	61.887	170.000	107.300	62.700
27.000	13.300	13.700	Revidering af regnskab *Note 10	24.375	12.020	12.355	27.000	13.300	13.700
12.000	7.000	5.000	Bankgebyr og PBS-gebyr	11.614	6.804	4.810	13.000	7.700	5.300
-	-	-	Renteudgifter	9.751	2.639	7.112	-	-	-
10.000	5.000	5.000	Porto og kopier	5.059	2.495	2.564	10.000	5.000	5.000
217.000	131.300	85.700	I alt administration	218.581	129.853	88.728	220.000	133.300	86.700
			Diverse						
5.000	2.300	2.700	Telefon	2.503	1.234	1.269	5.000	2.300	2.700
3.000	1.500	1.500	Kontorudgifter, hjemmeside	1.387	684	703	3.000	1.500	1.500
14.000	7.000	7.000	Best.møder, generalfor. *Note 1	5.182	2.555	2.626	14.000	7.000	7.000
105.000	65.000	40.000	Juridisk assistance *Note 9	-	-	-	10.000	5.000	5.000
14.000	7.000	7.000	Diverse øvrige udgifter	21.385	10.545	10.840	16.000	8.000	8.000
141.000	82.800	58.200	I alt diverse	30.457	15.019	15.438	48.000	23.800	24.200
2.147.000	1.177.800	969.200	Udgifter i alt	2.015.292	1.097.871	917.420	2.104.200	1.154.300	949.900
			Øvrige indtægter						
-	-	-	Andre indtægter	-4.214	-2.687	-1.527	-	-	-
-	-	-	Renteindtægter	-	-	-	-	-	-
-	-	-	I alt øvrige indtægter	-4.214	-2.687	-1.527	-	-	-
2.147.000	1.177.800	969.200	FÆLLESUDGIFTER I ALT	2.011.078	1.095.184	915.893	2.104.200	1.154.300	949.900
			I alt	2.096.013	1.127.268	968.745	2.188.707	1.173.717	1.014.990
			Indbetalt a conto fælles i alt						
			Underdækn./overdækn.(+)	84.935	32.084	52.852			

Fællesudgiftsbetaling pr. måned fra og med oktober 2017:

93.939 81.320

Bestyrelsen foreslår følgende fællesudgift med virkning fra 1. oktober 2018:

99.100 85.700

Gennemsnitlig ændring i % pr måned: afrundet

5,0 5,0

Balance pr. 30.6.2018

	I alt	VVV Andel	PMV Andel
Aktiver			
Kassebeholdning	10	5	5
Indestående i Vestjysk Bank.....*Note 4.....	588.216	299.810	288.406
Indestående i Nordea Bank.....*Note 5.....	1.816.263	395.235	1.421.029
Indestående i Danske Bank.....*Note 6.....	751.321	370.489	380.832
Tilgode hos medlemmer vedr. tinglysning af vedtægter.....*Note 7.....	17.750	1.112	16.638
Eludgift PMV pr. 30.06.18.....*Note 2.....	65.769	-	65.769
Vandudgift pr. 30.06.18.....*Note 2.....	211.468	136.810	74.658
Varmeudgift pr. 30.06.18.....*Note 3.....	346.915	176.248	170.667
Tilgode diverse debitorer.....	3.166	-79	3.245
Tilgode forsikrings sag	8.599	8.599	-
Tagudskiftning*Note 8.....	3.124.184	2.909.212	214.972
Mellemregning VVV og PMV.....	36.154	36.154	-
Aktiver i alt	6.969.815	4.333.593	2.636.222

Passiver

Egenkapital primo.....*Note 11.....	1.454.742	923.258	531.484
Over(+)/under(-) dækning 2017/2018	84.935	32.084	52.852
Diverse kreditorer.....	58.534	25.812	32.722
Indbetalt medlemmer el- og målerpasning a conto PMV pr 30.06.18.	115.620	-	115.620
Indbetalt medlemmer vandbidrag a conto pr. 30.06.18.....	240.530	174.240	66.290
Indbetalt medlemmer varmebidrag a conto pr. 30.06.18.....	484.784	270.380	214.404
Skyldig vedr. forbrugsregnskab ejere.....	-	-	-
Skyldig revision for indeværende år	27.000	13.314	13.686
Mellemregning VVV og PMV.....	36.154	-	36.154
Taglån PMV Vestjysk Bank.....	204.401	-	204.401
Deposita vedr. kælderrum.....	16.800	-	16.800
Deposita vedr. carporte.....	24.000	11.835	12.165
Henlæggelser, jf.....*BILAG 2	4.222.316	2.882.670	1.339.645
Passiver i alt	6.969.816	4.333.593	2.636.222

Eventualforpligtelser:

Feriepengeforpligtelser: 41. t.kr.

BILAG 1 - Vedligeholdelse

Budget 2017-2018	Andel VVV	Andel PMV		Regnskab 2017-2018	Andel VVV	Andel PMV	Budget 2018-2019	Andel VVV	Andel PMV
150.000	100.000	50.000	Løbende vedligeholdelse	250.528	122.186	128.342	150.000	100.000	50.000
100.000	100.000	-	Uforudset vedligeholdelse	-	-	-	100.000	100.000	-
-	-	-	Planlagt vedligeholdelse	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(+)Henlagt/(-)brugt af henlægg.	-528	77.814	-78.341,66	-	-	-
448.000	178.000	270.000	Overskud henlagt til uforudset ve	448.000	178.000	270.000	448.000	178.000	270.000
405.000	200.000	205.000	Henlæg. til langtidsbudget	405.000	200.000	205.000	405.000	200.000	205.000
1.103.000	578.000	525.000	I alt	1.103.000	578.000	525.000	1.103.000	578.000	525.000

Specifikation af udvalgte poster, VVV:rep. repos **40.808****Specifikation af udvalgte poster, PMV:**rep. taghætter **14.375**
rep. faldstammer **18.213**
betonreparationer **14.000**

BILAG 2 - Henlæggelser

Ejendommen VVV	Vedl.hold.	Langtids- henlægg.	Carporte	Vaskeri- maskiner	Andre maskiner	I alt
Saldo pr. 1. juli 2017	2.120.630	312.104	93.185	50.232	-43.081	2.533.069
(-)Anvendt / (+)henlagt i år,bilag	77.814	-12.085	-5.732	-10.769	-3.335	45.892
Regnskabsmæssige henlægg.	178.000	200.000	8.876	4.931	8.876	400.683
(-) anvendt til tagrenov. Afskrv.		-96.974				
Saldo pr. 30. juni 2018	2.376.444	403.045	96.329	44.394	-37.540	2.882.670

Tagreovering afskrives via langtidshenlæggelserne med kr. 96.974 pr. år, se note 8 a

Ejendommen PMV	Vedl.hold.	Langtids- henlægg.	Carporte	Vaskeri- maskiner	Andre maskiner	I alt
Saldo pr. 1. juli 2017	49.839	779.263	95.789	59.622	-44.453	940.060
(-)Anvendt / (+)henlagt i år,bilag	-78.342	-	-5.893	-11.070	-3.430	-98.734
Regnskabsmæssige henlægg.	270.000	205.000	9.124	5.069	9.124	498.317
Saldo pr. 30. juni 2018	241.497	984.263	99.020	53.621	-38.759	1.339.645

Noter

	Total	VVV	PMV
1) Bestyrelsesmøder, møder & generalforsamling			
Kilometerpenge, bestyrelsen	-	-	-
Møder	6.504	2.303	4.201
Generalforsamling	511	252	259
I alt	5.182	2.555	2.626
2) Vand og el forbrugt i regnskabsåret			
Ejendommen V V V	VAND		EL
Bogført udgift pr. 30.06.18	141.174		33.429
Udgift 01.07.17-31.12.17, sidste forbr.år	131.282		29.706
Fordelingsregnskab, målerpasning	8.422		-
Udgifter i alt	280.877		63.135
Overført til vaskeri.....* se note 11...	-12.786		-16.861
Udgift for VVV i alt, 01.07.17-30.06.18	268.092		46.274
VVV, vand indev. forbrugsår 01.01.18-30.06.18	136.810		
Ejendommen P M V	VAND		EL
Bogført udgift pr. 30.06.18	73.119		64.242
Udgift 01.07.17-31.12.17, sidste forbr.år	67.637		74.358
Fordelingsregnskab, målerpasning	1.539		1.528
Udgift for PMV i alt, 01.07.17-30.06.18	142.295		140.128
PMV, vand og el indev. forbrugsår 01.01.18-30.06.18	74.658		65.769
3) Varme	Total	VVV	PMV
Udgifter varmeværk 30.06.18	292.220	163.470	128.750
Diff. Varmekontrol ovf. fra sidste forbrugsår	-	-	-
Fordelingsregnskab, målerpasning	54.695	12.778	41.917
VVV og PMV i alt varme pr. 30.06.18	346.915	176.248	170.667
4) Indestående Vestjysk Bank		VVV	PMV
Konto nr. 1010767 (VVV) og konto 1010759 (PMV)		19.803	28.328
Opsparingskonto 1307189 (VVV) og 1307171 (PMV)		280.006	260.077
I alt		299.810	288.406
5) Indestående Nordea Bank		VVV	PMV
Konto nr. 538273, løbende konto (PMV)		-	1.421.029
Konto nr. 130525, løbende konto (VVV)		395.235	-
I alt		395.235	1.421.029
6) Indestående Danske Bank	Total	VVV	PMV
Konto nr. 1252498, løbende konto (PMV)		-	380.832
Konto nr. 1252498, løbende konto (VVV)		370.489	-
I alt	751.321	370.489	380.832

7)	Tilgode hos medlemmer vedr. tinglysning af vedtægter		VVV	PMV
	Saldo primo året	17.750	1.112	16.638
	Gebyr i forb. med aflysning af ejerpantebreve	-	-	-
	Saldo ultimo året	17.750	1.112	16.638

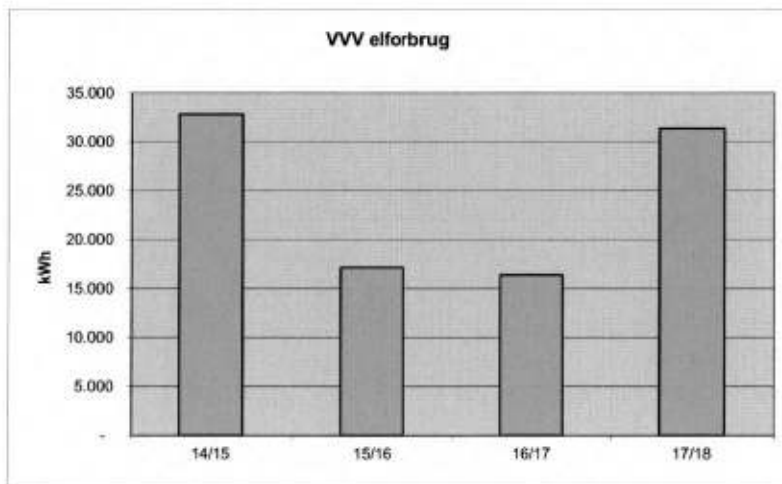
8 a)	Tagudskiftning VVV			
	Ejerforenings oprindeligt tilgodehavende tagudskiftning	3.394.082		
	- akk. afskrivninger pr. 30.06.17	-387.896		
	Saldo primo året	3.006.186		
	- årets afskrivning 5 ud af 35 (via henlæggelser) se BILAG 2	-96.974		
	Saldo ultimo året	2.909.212		

8 b)	Tagudskiftning PMV			
	Ejerforenings oprindeligt tilgodehavende tagudskiftning	1.359.285		
	+ akkumulerede renteudgifter	377.893		
	- akkumulerede indbetalinger	-1.522.205		
	Saldo ultimo året	214.972		

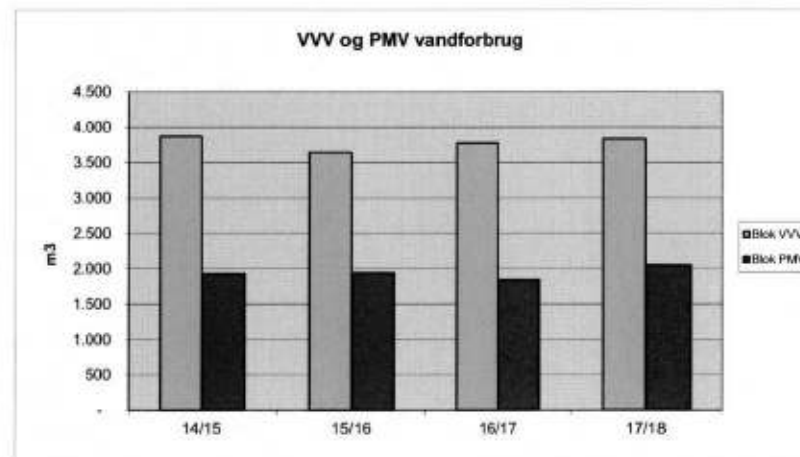
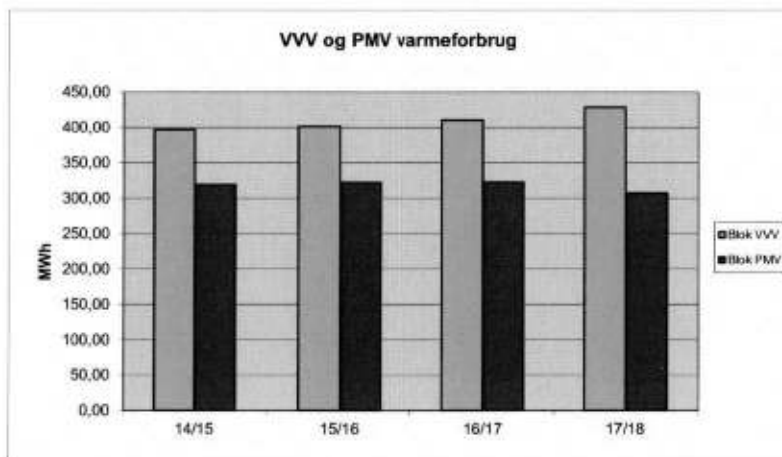
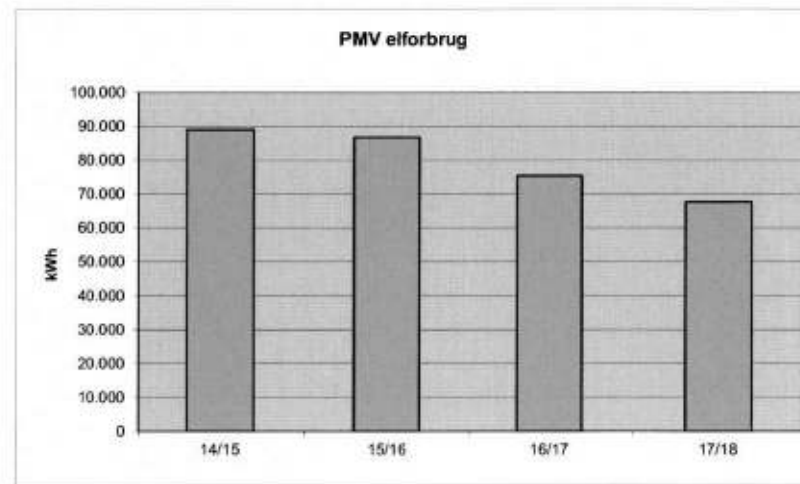
9)	Juridisk rådgivning	I alt	VVV	PMV
	Juridisk rådgivning	-	-	-
	Udgift til rådgivning i regnskabsåret	-	-	-

10)	Revision	I alt	VVV	PMV
	For meget hensat til revisor 2016/2017	-2.625	-1.294	-1.331
	Afsat revisionshonorar 2017/2018	27.000	13.314	13.686
	Udgift til revision i regnskabsåret	24.375	12.020	12.355

11)	Egenkapital	I alt	VVV	PMV
	Egenkapital pr. 30.06.17	1.454.742	923.258	531.484
	driftsmæssig over-/underdækning 30.06.18	84.935	32.084	52.852
	Egenkapital ultimo 30.06.18	1.539.677	955.341	584.336
12)	Vaskeridrift i året (VVV og PMV) - balancepost			Total
	Salg af vaskekort			45.809
	Vedligeholdelse af vaskeri			-28.001
	Overført el: 8.372 kWh á		2,01	-16.861
	Overført vand: 187 m ³ á		68,45	-12.786
	Overskud (+) / Underskud (-) overført til vedl.fond *Bilag 2			-11.839
13)	Forbrug af el, vand og varme	VVV		PMV
	EL			
	Hovedmålerstand el ved årets start	23.913 kWh		136.206 kWh
	Hovedmålerstand el ved årets slutning	55.262 kWh		203.886 kWh
	Forbrug af el i regnskabsåret (inkl. vaskeri)	31349,00 kWh		67680,00 kWh
	VARME			
	Hovedmålerstand varme ved årets start	2527,91 MWh		1978,63 MWh
	Hovedmålerstand varme ved årets slutning	2956,27 MWh		2286,10 MWh
	Samlet forbrug af varme i regnskabsåret	428,36 MWh		307,47 MWh
	VAND			
	Hovedmålerstand vand ved årets start	30.583 m ³		4.856 m ³
	Hovedmålerstand vand ved årets slutning	34.417 m ³		6.906 m ³
	Forbrug af vand i regnskabsåret (inkl. vaskeri)	3834,00 m³		2050,00 m³
	Ejerforeningens gennemsnitspriser:	VVV		PMV
	El:	2,01 kr/kWh		2,07 kr/kWh
	Vand	68,45 kr/m ³		69,91 kr/m ³



Det bemærkes, at VVVs elmåler i 15/16 og 16/17 målte for lidt.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Ejerforeningen Viborgparken

Konklusion

Vi har revideret det interne årsregnskab for Ejerforeningen Viborgparken for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, bilag og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at det interne årsregnskab giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores 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 revisionen 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 vores 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 i det interne årsregnskab

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på, at det interne årsregnskab er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter. Som følge heraf kan det interne årsregnskab være uegnet til andre formål.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har valgt at medtage budgettal i resultatopgørelsen. Budgettal har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for det interne årsregnskab

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

Ved udarbejdelsen af det interne årsregnskab 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 det interne årsregnskab på grundlag af regnskabsprincippet om 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 det interne årsregnskab

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om det interne årsregnskab som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af det interne årsregnskab.

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 professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i det interne årsregnskab, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og 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 kunne 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 det interne årsregnskab 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 væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i det interne årsregnskab eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkeligt, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af det interne årsregnskab, herunder noteoplysningerne, samt om det interne årsregnskab afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Viborg, den 10. september 2018

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR nr. 20336390



Henrik Svenstrup
Registreret revisor
mne17982