

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN
Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

Referat af bestyrelsesmøde torsdag d. 4. september 2014

Sted: Vejlesøparken

Deltagere fra bestyrelserne:

Solveig Rannje (G/F, 1 dt og 1 dy- SEB)
Marianne Ringgren (G/F, 1 dt og 1 dy- SEB) (referent)
Erik Fæster (G/F og 1 dt)
Per Grønborg (G/F og 1 dy)
Holger Dock (1 dt)
Ingelise Hatting (1 dy)

Øvrige deltagere:

Hans Kramer
Carl Andersen, EKAS, punkt 1-4

Bemærk,

-at beslutninger er markeret med *

- at alt der skal følges op på/udføres er markeret med kursiv- tekst.

1. Opfølgning på projekt for indgangspartier (Carl Andersen)

Carl Andersen fremsendte 30/6 indstilling til valg af Hugo Svaneeng A/S på baggrund af licitationen:

Hugo Svaneeng A/S: kr. 1.113.030 excl. moms
Jørgen Frandsens Eftf. A/S: 1.423.761 excl. moms
A/S Botica Entreprise: kr. 1.192.800 excl. moms

Ifølge Carl Andersens indstilling vil budgettet for projektet løbe op i kr. 1.471.430 incl. 10% uforudselige udgifter.

Bestyrelsens budget har tidligere været ansat til kr. 2.567.695.

*Bestyrelsen besluttede over mail at følge indstillingen, og.

Carl Andersen oplyste, at aftalen er underskrevet og Hugo Svaneeng har igangsat arbejderne, som formentlig er færdige til nytår, bortset fra noget malerarbejde, som måske må udsættes til foråret. En hård vinter kan dog medføre en yderligere forsinkelse af arbejdet.

2. Opfølgning på projekt for renovering af konsoller

Carl Andersen oplyste, at omfanget bliver lidt større end først forventet. Man starter 15/9 med blok 4, og derefter med blok 5 ultimo september. Arbejdet påregnes afsluttet medio oktober.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN
Grundejerforeningen og Ejereforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

3. Projekter

3.1 Projekt for tag- isolering/vurdering af licitationsresultat (Carl Andersen)

Carl Andersen fremsendte 23/7 indstilling til valg af Isolering A/S på baggrund af licitationen:

Isolering A/S: kr. 1.663.528 excl. moms + evt. særpris mht. gangbro 211.750
Andersen Isolering ApS: 1.949.980 excl. moms+ evt. særpris mht. gangbro 211.750
Stjerneisolering ApS: kr. 1.840.400 exl. moms+ evt. særpris mht. gangbro 230.000

Ifølge Carl Andersens indstilling vil budgettet for projektet løbe op i kr. 2.263.160 incl. 10% uforudselige udgifter og kr. 2.552.848, hvis løsning med opklodsning af gangbroer vælges. Hertil kommer tekniker honorar, adm.bidrag, forsikring, tegninger mm.

Carl Andersen anbefaler løsningen med opklodsning af gangbroer, da det isoleringsmæssigt giver den bedste løsning.

*Bestyrelsen besluttede at fremme sagen (incl. gangbroer), således at den kan tages op på generalforsamlingen i januar 2015 mhp. gennemførelse af projektet 2015/2016.

Bestyrelsen drøfter projektet igen i forbindelse med gennemgang af regnskaber og budgetter på det planlagte møde i november måned sammen med Datea.

3.2 Andre projekter

Det er aftalt, at Hans Kramer arbejder videre med løsning på LED belysning i blok 1 og udendørsbelysningen.

Der er ikke pt. andre projekter, ud over indgangspartierne og tagisolering.

4. 10- årigt rullende budget, jf. vedtægterne

Det blev aftalt, at EKAS sammen med Kramer og Fæster får opdateret det 10- årige budget til næste møde i november.

5. Opfølgning på sidste bestyrelsesmøde og godkendelse af referatet

Referatet fra sidste møde er godkendt på mail.

6. Gennemgang af kvartalsrapporter

Erik Fæster gennemgik kvartalsrapporterne for 1/10- 2013 til 30/6- 2014. Der var ingen særlige bemærkninger hertil.

7. Varmeregnskab for 1/6- 2013 til 31/5- 2014. Indtægter og udgifter

Datea har udarbejdet en oversigt over varmeregnskabet:

Varmeregnskab 1.06.2013 til 31.05.2014 - anlægsnr. 32279

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN
Grundejerforeningen og Ejereforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

Udgifter til fordeling i forbrugsregnskab incl. moms		
Udgiftstype	Beløb	Sum
Varmeudgift jfr. månedlig faktura fra E.ON	5.393.540,00	
Tilbagebetaling (månedlig) og angivet på faktura	-1.215.763,00	4.177.777,00
Tilbagebetaling som eengangsbeløb:		
Kreditnota E.ON 09.01.2014	-3.536.188,75	
Kreditnota E.ON 07.03.2014	-1.178.730,00	-4.714.918,75
Konsulent- og advokatbistand	888.983,75	888.983,75
EMO ejere (1/5 af udgift pr. år)	18.430,40	18.430,40
Diff. Tidligere år (indsigelser)	5.211,52	5.211,52
Nettoudgift incl. moms		375.483,92

*Bestyrelsen har på mail besluttet at godkende regnskabet. Bestyrelsen besluttede på mødet, at tilbagebetalingen til den enkelte lejlighed beregnes med lejlighedens faktiske varmeforbrug i varmeåret 2013/2014 som grundlag, medmindre der er love/regler/praksis for at fordele den på anden måde.

8. Tilbagebetaling på igangværende og afsluttede opgaver (Fæster og Kramer)

Hans Kramer oplyste, at arbejdet med ny flisebelægning er ved at være afsluttet, og at Holte Fjernvarme er i fuld med rørlægning.

9. Opfølgning på E.ON- sagen

Marianne Ringgren gav opdatering på E.ON- sagen og henviste i øvrigt til notat fra Force Technology af 13/8- 2014 især bilag IV til bestyrelsen:

Der er d. 24/6- 2014 afsagt endelig afgørelse af vores klagesag i Energitilsynet.

Energitilsynet har afgjort flg. 2 spørgsmål:

1. Tilbagebetaling af overdækning i årene 2005- 2013

Energitilsynet gav Vejlesøparken medhold i, at varmforsyningslovens regler om tilbagebetaling af overdækning skal finde anvendelse, og at Vejlesøparken derfor skal have tilbagebetalt E.ON's akkumulerede overdækninger for perioden 2005- 2013 ifølge E.ON's regnskaber. (E.ON har pt. tilbagebetalt kr. 7.384.158, kr. 9.230.197 incl. moms. Vi har dog stadig ikke har fået en opgørelse fra E.ON over det tilbagebetalte beløb).

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejerforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

Udgangspunktet var, at E.ON ikke ville tilbagebetale overdækningen, idet de påstod, at Vejlesøparkens aftale ikke faldt ind under varmforsyningslovens regler om tilbagebetaling af overdækninger hvert år.

Vejlesøparken havde principalt påstået, at substitutionsprincippet skulle finde anvendelse, og at tilbagebetalingskravet dermed var kr. 13.367.042 (kr. 16.708.802 incl. moms). Dette har energitilsynet ikke givet os medhold i.

Subsidiært havde Vejlesøparken påstået, at varmforsyningslovens almindelige regler for tilbagebetaling skulle finde anvendelse, og det fik vi altså medhold i.

2. Tilbagebetaling af overdækning vedr. gaskøb

Da der alligevel skulle føres sag om tilbagebetalinger af overdækning for varmekøb ved Energitilsynet, blev spørgsmålet om overbetaling for gas medtaget i sagen. Force Technology har opgjort overbetalingen til kr. 711.479 (kr. 889.349 incl. moms).

Energitilsynet har imidlertid afvist at tage stilling til kravet, som de mener hører under de almindelige domstole.

Marianne Ringgren og Erik Fæster holdt 12/8 møde med advokat Marlene Hannibal, Plesner Advokater og Carsten Monrad, Force Technology, om Energitilsynets afgørelse.

Ifølge advokat Marlene Hannibal kan Energitilsynets afgørelse indbringes for Energiklagenævnet. Der er ikke stor sandsynlighed for, at de vil ændre på afgørelsen, men Marlene Hannibal foreslog alligevel at føre sagen videre, da det kan ske uden store omkostninger (ca. kr. 50.000), og man så samtidig får udtømt alle klagemuligheder, og da det er et betragteligt beløb nemlig over 6 mio, kravet drejer sig om. Energitilsynet har i deres afvisning af at bruge substitutionsprincippet henvist til en gammel kendelse fra Konkurrenceankenævnet fra 1993. Hannibal vil samtidig benytte lejligheden til at sættes spørgsmål ved, om den kan anvendes i Vejlesøparkens sag. Der er også et uafklaret spørgsmål i sagen vedr. E.ON's administrationsomkostninger i regnskaberne for 2009-2013, som Carsten Monrad mener er alt for højt sat. Ifølge Monrad drejer det sig om ca. kr. 755.000, kr. 943.750 incl. moms. Dette spørgsmål kan Marlene Hannibal også medtage i Energiklagenævnet.

Marianne Ringgren og Erik Fæster havde allerede primo juli accepteret, at Marlene Hannibal indgav en foreløbig klage til Energiklagenævnet, da fristen ellers ville springe, inden hun kom tilbage fra sommerferie.

*Bestyrelsen besluttede på foreliggende grundlag at acceptere, at sagen føres videre i Energiklagenævnet, således at sagen kan prøves fuldt ud og klagemulighederne er udtømt.

Der udestår stadig flg. ting i forhold til E.ON:

-endelig afklaring af tilbagebetalingskrav (efter varmforsyningsloven), når E.ON's regnskab for 2013 foreligger.

-afgørelse af sag i Energiklagenævnet (substitutionsprincippet, gas- priser og adm.omkostninger)

-som bekendt tilbagebetalte E.ON i januar 2014 kr. 3.536.188,75 og i marts måned har E.ON fremsendt en kreditnota på kr. 1.173.730 for "A conto varmemæssig ubalance ultimo 2013".

Marianne Ringgren har taget forbehold for beløbene. E.ON er trods gentagne rykkere ikke kommet med en redegørelse for, hvordan tilbagebetalingsbeløbene er fremkommet.

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejereforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

-Marianne Ringgren opsagde ved mail af 5/2- 2014 kontrakten med E.ON til udløb 1/12- 2014. E.ON har bekræftet opsigelsen og meddelt, at de vil vende tilbage senere på året med en tidsplan for nedtagelse af LKV- anlægget og øvrige af E.ON ejede dele (E.ON afholder selv omkostningerne hertil, jf. kontrakten). E.ON er trods gentagne rykkere endnu ikke vendt tilbage med et svar.

-Marianne Ringgren har endvidere ved mail af 5/2 fremsat indsigelse mod E.ON's sidste fakturaer for 2013, fordi de nu hovedsagelig indeholder opkrævning af gas til en ifølge Monrad høj pris og ikke kraftvarme, jf. sidste referat. Indsigelsen er medtaget i klagen hos Energitilsynet, nu Energiklagenævnet.

-E.ON har endvidere udfærdiget fakturaerne for 2014 efter et nyt afregningsprincip, idet de har fastsat en pris for en pulje af ejendomme, hvori Vejlesøparken indgår. Selv om prisen dermed bliver lavere, har Marianne Ringgren, efter aftale med Marlene Hannibal, også taget forbehold for det i mail af 24/2 samt anmodet om en redegørelse for beregningen. Det har E.ON stadig ikke svaret på.

Force Technology har imidlertid i notat af 13/8- 2014 påvist, at Vejlesøparken har sparet kr. 419.477 (kr. 524.346 incl. moms) første halvår af 2014.

*Bestyrelsen besluttede derfor, at indsigelse mod den nye puljeordning ikke skal opretholdes.

10. Opfølgning på Holte Fjernvarme

10.1 Udlevering af kopi af aftale til Lejerforeningen

Lejerforeningen har anmodet SEB Ejendomme og kopi af kontrakten med Holte Fjernvarme.

*Da anmodningen berører en aftale med Holte Fjernvarme, blev det besluttet at høre Holte Fjernvarmes holdning hertil.

Marianne Ringgren kontakter HF.

10.2 Ombygning af varmecentral og boiler- rum og nedlægning af varmerør

Erik Fæster oplyste, at arbejderne er i fuld gang.

11. Tilbud på revision

Solveig Rannje har afholdt møde med Beierholm, som har sat en anden revisor på Vejlesøparken (en partner og chef).

Der er indhentet et tilbud fra BDO på kr.

G/F kr. 32.500 (pris Beierholm 32.000)
1 dy kr. 23.750 (pris Beierholm kr. 24.000)
1 dt kr. 28.750 (pris Beierholm kr. 24.000)

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN

Grundejerforeningen og Ejereforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

Marianne Ringgren oplyste, at hun har et meget fint samarbejde med en revisor fra BDO på et par andre ejerforeninger, og at Datea anbefaler dem. De har mange ejerforeninger, som revideres af BDO.

*Bestyrelsen besluttede, at man vil foreslå BDO på næste generalforsamling, hvis de kan garantere, at den pågældende revisor kan påtage sig revideringen af Vejlesøparken.

12. Fejl i regnskaber pga. periodiseringsfejl for vandudgifter

Datea har konstateret fejl i periodiseringen af vand i regnskaberne. Fejlen opstod i 2006/2007, og betyder at der er en difference på kr. 277.000, som revisor foreslår tages fra egenkapitalen. Kopi af revisors redegørelse er vedlagt referatet som bilag.

*Bestyrelsen besluttede at følge revisors anbefaling.

13. Fremtidig behandling af inkassosager

*Bestyrelsen besluttede, at Datea skal gennemføre inkassosager efter deres almindelige standarder uden løbende information til bestyrelsen.

Til gengæld vil man gerne i forbindelse med kvartalsregnskaberne have en liste over løbende inkassosager (restanceliste).

Marianne Ringgren giver besked til Datea.

14. Eventuelt

*Bestyrelsen besluttede, at man kun ønsker en likviditetsopgørelse, hvis der er problemer, eller hvis der er behov i forbindelse med vurdering af finansiering af et projekt.

*Bestyrelsen gav grønt lys til Hans Kramer mht. indkøb af nye stole til selskabslokalet.

15. Næste møde

Næste møde er mandag 10/11 kl. 8.00.

Opfølgingspunkter:

-klage over grundskyld

-Implementering af Holte Fjernvarme pr. 1/12

-klagesag E.O.N, tilbagebetaling af tilgodehavende og afklaring af nedtagelse af LKV- anlægget

-LED- belysning i blok 1 og udendørsbelysningen

(der skal en svagstrømsingeniør til at vurdere mulighederne for blok 1, da der er mere kompliceret mht. el. Der er i 10- årsplanen afsat kr. 100.000 pr. år i 4 år startende med 2014/2015)

EJERFORENINGERNE VEJLESØPARKEN
Grundejerforeningen og Ejereforeningerne matr. nr. 1 dt og 1 dy

Bilag til punkt 12)

Mail af 21/8- 2013 fra Beierholm:

Fra: Philip Heick-Poulsen [<mailto:PHP@beierholm.dk>] **Sendt:** 21. august 2014 09:28 **Til:** Finn Leth **Emne:** SV: Grundejerforeningen Vejlesøparken, Ejereforeningen 1dt og Ejereforeningen 1dy

Hej Finn

Jeg har set på dine opgørelser og gennemgået forholdet nærmere.

På baggrund af dine opgørelser og min gennemgang, er jeg enig med dig i, at der er en fejl i den beregnede periodisering af vandafgift for begge foreninger, og at denne fejl er opstået for adskillige år tilbage.

Det er vigtigt for mig at fastslå, at der efter min opfattelse;

- ikke er betalt for hverken mere eller mindre vand, end der reelt er brugt (dvs ingen medlemmer har båret for stor eller lille udgift til vand)
- at selve udgiften til vand ifølge regnskabet har været uden væsentlige fejl i mange år (dvs fejlen ligger i balancen i regnskabsposten 'periodeafgrænsningsposter')

Jeg går ud fra, at du deler denne opfattelse.

Regnskabsposten 'periodeafgrænsningsposter' er i forbindelse med årsafslutningen opgjort af Datea med blandt andet beregnet periodisering af udgift til vand. Det er denne beregnede periodisering, der er fejlbehæftet. Jeg skal naturligvis beklage, at vi i forbindelse med vores revision ikke har opdaget denne fejl men omvendt fremhæve, at fejlen har ligget der i adskillige år og at udgiften i mellemprioden har været 'korrekt'. Jeg forstår din mail således, at I har haft fokus på samme måde, hvorfor fejlen også først opdages, da afregningsåret for vand omlægges af forsyningsselskabet.

Fejl i denne størrelsesorden håndteres normalt efter årsregnskabslovens bestemmelser om 'fundamentale fejl'. En fundamental fejl korrigeres ved, at den fejlbehæftede regnskabspost (periodeafgrænsningsposter i dette tilfælde) rettes med modpost direkte på egenkapitalen (mellemregning med ejerne i dette tilfælde). Helt konkret vil det betyde, at mellemregning med ejerne bliver reduceret i forbindelse med næste regnskabsaflæggelse mod at periodiseringen til gengæld bliver opgjort korrekt. På denne måde bliver årets indtægter/udgifter ikke påvirket, hvilket efter min opfattelse er en udmærket løsning, da selve udgiften til vand – som tidligere nævnt – har været opgjort korrekt i de sidste mange år.

Du er meget velkommen til at vende tilbage til mig.

Venlig hilsen **Philip Heick-Poulsen** Statsaut. revisor, partner Direkte tel.: 39 16 63
13 | Mobil: 29 72 94 21 | php@beierholm.dk

Beierholm - Gribskovvej 2 - 2100 København Ø | Tel.: 39 16 76 00 Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab | CVR-nr. 32 89 54 68

BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE