

GRUNDEJERFORENINGEN TORSTORP

Resultatopgørelse for perioden

1. juni 2012 til 31. maj 2013

og

Balance pr. 31. maj 2013

SOM ADMINISTRATOR: DAB, Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg

<u>INDHOLD</u>	<u>Side</u>
Bestyrelsens beretning	3 – 6
Anvendt regnskabspraksis	7 – 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter 1 – 15	11-15
Administrators påtegning	16
Revisionspåtegning	17-18

BESTYRELSENS BERETNING

Grundejerforeningens resultat for perioden fra 1. juni 2012 til 31. maj 2013 udviser et overskud på kr. 483.106 mod et budgetteret underskud på kr. 40.000. I afsnittet ”Afvigelsesforklaring i forhold til budget og forbrug og realiseret forbrug” er der redegjort nærmere for sammenhængen mellem budgettet og det regnskabsmæssige resultat.

Årets resultat foreslås disponeret således:

Disponibel kapital, primo overført overskud	kr. 844.435
Årets overskud	<u>kr. 483.106</u>
Overført overskud i alt	<u>kr. 1.327.541</u> *)
Henlagt til træer, beplantning	kr. 75.000
Henlagt til investeringer i maskiner 1997/98	<u>kr. 8.750</u>
Henlæggelser i alt	<u>kr. 83.750</u>
DISPONERET I ALT	<u>kr. 1.243.791</u>

*) Op-/nedrundingsdifferencer kan forekomme.

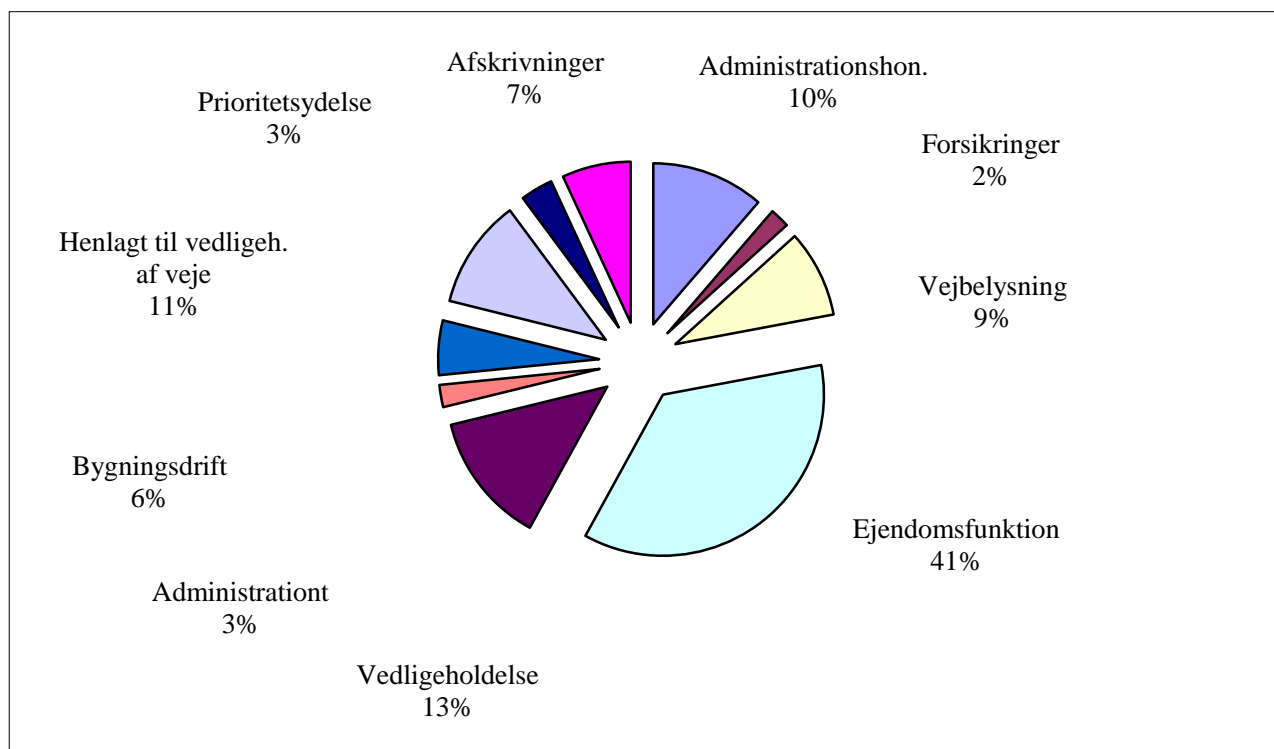
I regnskabet resterer der afsatte poster til specifikke projekter med kr. 83.750.

Henlæggelse til træer og beplantning samt investering i maskiner indgår i den overordnede planlægning.

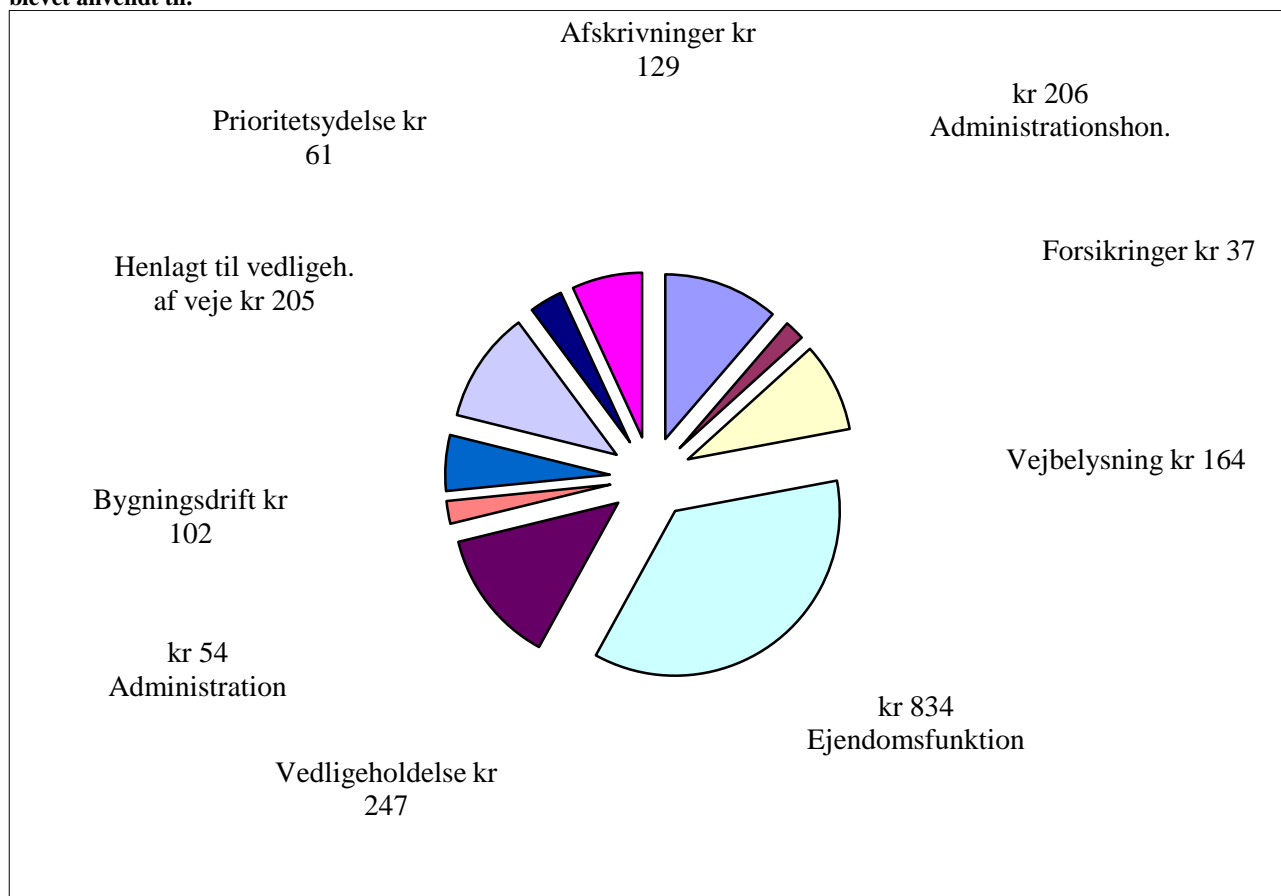
Grundejerforeningens egenkapital udgør på 31. maj 2013 kr. 5.590.858 (31. maj 2012 kr. 4.770.753).

Den kortfristede likviditet (omsætningsaktiver ÷ kortfristet gæld) udgør den 31. maj 2013 kr. 4.031.254 imod en likviditet på kr. 3.658.032 den 31. maj 2012.

Figur 1. Illustration af den enkelte aktivitets andel af de samlede omkostninger på 3.074.248 kr.



Figur 2. Illustration af hvad den enkelte beboers bidrag er gået til. Beregningen er foretaget ud fra 1.643 boliger, hvor bidraget forudsættes fordelt liniært. Figuren kan derfor kun give et indblik i hvad den enkeltes bidrag på kr. 2.161 pr. bolig er blevet anvendt til.



AFVIGELSESFORKLARING I FORHOLD TIL BUDGET OG REALISERET FORBRUG.**Renteindtægter**

Det lave renteniveau gør, at grundejerforeningen ikke har fået mange renteindtægter i regnskabsåret. Der er taget højde for det lave renteniveau i budgettet for 2013/14.

Forsikringer (note 5)

Der blev solgt maskinel fra i sidste regnskabsår, hvilket har medvirket at der har været færre forsikringer til motorkøretøjer i dette regnskabsår.

Ejendomsfunktionærer (lønninger) (note 7)

Lønninger til de ansatte følger overenskomsten der er indgået mellem Ejendoms- og Servicefunktionærernes Lands sammenslutning og Private Boligforeninger for 2011-13 med tilhørende lokalaftale. Lønningerne er i al væsentlighed identiske med satserne nævnt i ”Mønsteroverenskomsten”.

Overarbejde. Det er i fuld overensstemmelse med overenskomsten, at det så vidt muligt tilstræbes, at der ikke udbetales overarbejde, idet alt overarbejde så vidt mulig skal afspadsres.

Udgifter til vagttillæg og overarbejde i forbindelse med snerydning beløber sig til kun 49.000 kr.

Vedligeholdelse (note 8)

Generelt store besparelser på vedligeholdelsesposterne. Der er udført reparationer af veje, fortorv og stier for 45.000 kr. mod budgetteret 110.000 kr. . Derudover var der budgetteret med 200.000 kr. til drift og vedligeholdelse af materiel hvor der kun blev brugt for ca. 98.000 kr.

Der er indkøbt container for 28.000 kr.

Bygningsdrift (note 10)

Der er brugt penge på nyt loft, varmepumper og belysning i materialegården.

Korrektion til tidligere regnskab

Regningen fra revisionen for regnskabet 2011/12 lød på 31.250 kr. Der var afsat 21.000. Korrektionen bliver derfor udgiftsført i dette regnskabsår.

På bestyrelsens vegne

Benny Gustavsen

BESTYRELSEN

Årsregnskabet for perioden fra 1. juni 2012 til 31. maj 2013 udvisende et overskud på 483.106 kr., der er overført til egenkapitalen. Dette indstilles til godkendelse på Grundejerforeningens generalforsamling den 14. november 2013.

Høje-Taastrup den

Benny Gustavsen, formand
T.A.B., afd. Sønderby

Rolf G. Petersen
AB Torstorp III

Flemming Skov, næstformand
AB Vesterhegnet

Jan Schønemann-Paul
T.A.B., afd. Vesterby

Claus Petersen
T.A.B., afd. Østerby

Marianne Benjovitz
T.A.B., afd. Nørreby

Vakant
Grundejerlauget Vesterby

Jesper Kirkegaard
Høje-Taastrup Kommune

Asbjørn Vinther
Grundejerlauget Sønderby

Jørgen Eriksen Sørensen
T.A.B., afd. Sønderby

Michael Vegeberg
T.A.B., afd. Nørreby

Godkendt på generalforsamlingen den 14. november 2013

Dirigent

Formand

Næstformand

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet er udarbejdet efter vedtægterne for Grundejerforeningen Torstorp. Vedtægterne er tinglyst første gang og senest ændret den 23. november 2000.

Grundejerforeningens udgifter dækkes gennem bidrag fra medlemmerne. Ved fordelingen af udgifterne efter bestemmelserne nævnt i vedtægternes § 8 dækker Høje Taastrup Kommune forlods 12,5 procent af det samlede medlemsbidrag. For de øvrige medlemmer fastsættes bidragene af generalforsamlingen.

Udgifterne fordeles i forhold til det maksimale antal bruttoetagemeter, som efter de gældende lokalplaner (eller tilsvarende) lovligt kan opføres på det grundareal, som tilhører eller er dækket af afdelingen, andelsboligGrundejerforeningen eller ejerlauget.

Fordelingen af udgifterne, jf. note 1 "Grundejerforeningsbidrag" er foretaget på baggrund af arealoversigten vedrørende Torstorpområdet af den 12. august 1993, udarbejdet af Landinspektørfirmaet Erik H. Petersen og Jens Hallund.

Ved indtræden af nye medlemmer, vil der - med tilbagevirkende kraft fra overtagelsesdagen i henhold til endeligt skøde - blive foretaget reguleringer af grundejerforeningsbidraget, jf. bestemmelserne nævnt i vedtægtens §§4 og 8.

Aftale om dækning af udgifter påhvilende ejendommen matr. nr. 60 z, beliggende Sønderby Allé 4 afholdes efter bestemmelserne nævnt i lejekontrakten med tilhørende tillæg indgået med T.A.B., afdeling Sønderby, jf. note 10 "Bygningsdrift".

REGNSKABSPRAKSIS

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Grundejerforeningsbidrag

Grundejerforeningsbidrag indtægtsføres i henhold til den af generalforsamlingen godkendte opkrævning hos Grundejerforeningens medlemmer.

Øvrige driftsudgifter.

Der er foretaget periodisering af øvrige driftsudgifter.

Finansielle poster.

Der er foretaget periodisering af renteudgifter og renteindtægter.

AKTIVER**Ejendommen.**

Ejendommen (materialegården – garage, kontor m.v.) er værdiansat til anskaffelsesprisen med tillæg af værdien af de forbedringer, der er udført efter anskaffelsen med fradrag af foretagne afskrivninger.

Ejendommen afskrives over 30 år, svarende til afviklingen af prioritetsgælden. Ejendommen er beliggende på en lejet grund. Grundejerforeningen har med virkning fra 1. marts 1993 indgået en lejekontrakt med udlejer (T.A.B., afdeling Sønderby). Lejekontrakten er uopsigelig fra begge parter side i 50 år.

Maskiner og inventar.

Maskiner og inventar er optaget til anskaffelsesprisen med fradrag af afskrivninger. Afskrivningerne foretages over aktivernes forventede brugstid, som er fastsat til :

Traktorer	5 - 15 år
Øvrige maskiner	1 - 8 år
Inventar, løsøre o. lign.	1 - 5 år

Småaktiver med en anskaffelsespris under kr. 8.000 og derunder udgiftsføres fuldt ud i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender.

Tilgodehavender er optaget efter en individuel vurdering til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

PASSIVER**Henlæggelse til vejfond.**

Beregningen af henlæggelsen til vedligeholdelse og renoivering af veje er beregnet således:

Jf. specifikation	<u>33.658 m²</u>	á kr. 250 / m ²	kr. 8.414.500
Heraf beregnes 4% af kr. 8.414.500 (svarende til 25 år)			<u>kr. 337.000</u>

Prioritetsgæld.

Lån til finansiering af materialegård er indfriet i regnskabsåret.

Kreditorer.

Kreditorer er optaget til pålydende værdi.

Budgetterne er ikke
underlagt revision

RESULTATOPGØRELSE

1. juni - 31. maj

Regnskab	Budget	Budget	Regnskab
2012/13	2012/13	2013/14	2011/12
Kr.	kr.	kr.	kr.

INDTÆGTER

Note

Grundejerforeningsbidrag	1	3.549.996	3.550.000	3.659.000	3.459.204
Andre indtægter	2	0	0	0	143.526
Ordinære indtægter		3.549.996	3.550.000	3.659.000	3.602.730
Renteindtægter		7.358	70.000	10.000	32.430
Finansielle poster i alt		7.358	70.000	10.000	32.430
INDTÆGTER I ALT		3.557.354	3.620.000	3.669.000	3.635.160

UDGIFTER

Administrationshonorar	3	325.711	328.000	328.000	317.393
Revisionshonorar	4	22.000	22.000	23.000	21.000
Forsikringer	5	60.827	96.000	93.000	86.227
Vejbelysning	6	269.190	267.000	270.000	257.048
Ejendomsfunktionærer	7	1.105.164	1.371.000	1.398.000	1.370.627
Vedligeholdelse	8	405.303	760.000	731.000	428.036
Administrationsudgifter m.v.	9	58.347	57.000	50.000	86.825
Bygningsdrift	10	168.212	109.000	103.000	94.041
Henlagt til vedligeholdelse af veje	11	337.000	337.000	426.000	337.000
Prioritetsydelse	12	100.244	101.000	12.000	100.391
Afskrivninger på maskiner	13	212.000	212.000	255.000	203.446
Korrektion tidl. år; for lidt afsat revision 2011/12		10.250	0	0	1.266
UDGIFTER I ALT		3.074.248	3.660.000	3.689.000	3.303.300

ÅRETS RESULTAT - OVERSKUD	483.106	-40.000	-20.000	331.860
----------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Årets resultat foreslås overført til grundejerforeningens egenkapital jf. note 14
--

Budgetterne er ikke
underlagt revision

RESULTATOPGØRELSE

1. juni - 31. maj

Regnskab	Budget	Budget	Regnskab
2012/13	2012/13	2013/14	2011/12
Kr.	kr.	kr.	kr.

BALANCE PR. 31. MAJ		2013	2012
		kr.	kr.
AKTIVER	Note		
Ejendom (materialegård, Sønderby)	12	820.547	851.362
Maskiner og inventar	13	739.057	951.057
Anlægsaktiver i alt		1.559.604	1.802.418
Restancer grundejerforeningsbidrag		1.898	1.898
Forudbetalte udgifter, ejendomsskat og vand		990	655
Tilgodehavender		2.888	2.553
Kassebeholdning		5.000	8.500
Bankindestående		4.383.587	1.030.938
Bankindestående, aftaleindskud		0	2.990.191
Likvide beholdninger		4.388.587	4.029.629
Omsætningsaktiver i alt		4.391.475	4.032.182
AKTIVER I ALT		5.951.079	5.834.600
PASSIVER			
Henlæggelse til vejfond	11	4.179.567	3.842.567
Overført overskud	14	1.327.541	844.435
Henlæggelser	15	83.750	83.750
Egenkapital i alt		5.590.858	4.770.752
Realkreditlån		0	689.698
Langfristet gæld i alt		0	689.698
Gæld til administrator		933	1.137
Kortfristet del af langfristet gæld		0	50.610
Feriepengeforpligtelse funktionærer		155.987	155.987
Diverse kreditorer		150.370	112.329
A-skat, ATP m.v.		52.931	54.086
Kortfristet gæld i alt		360.221	374.149
PASSIVER I ALT		5.951.079	5.834.600

Noter:

Note 1. Grundejerforeningsbidrag:

	Antal mdr.	Maxbrutto etagemeter	Andel af udgifter	Á conto betaling	Overført egenkapitalen
1.2 A/B Torstorp I	12	3.235	58.095	67.248	-9.153
2.2 A/B Torstorp II	12	3.737	67.110	77.676	-10.566
3.2 A/B Torstorp III	12	3.439	61.759	71.484	-9.725
7.2 A/B Egeskovgård	12	5.593	100.441	116.256	-15.815
5.2 T.A.B., afd. Østerby	12	20.996	377.053	436.440	-59.387
6.2 T.A.B., afd. Nørreby	12	30.415	546.202	632.244	-86.042
9.2 A/B Torstorp Nørreby afsnit	12	3.489	62.657	72.528	-9.871
10.2 A/B Morelhaven 2	12	3.720	66.805	77.328	-10.523
11.2 A/B Morelhaven 3	12	5.072	91.085	105.444	-14.359
17.2 Ejerlauget Morelhaven	12	352	6.321	7.320	-999
8.2 T.A.B., afd. Vesterby	12	21.700	389.696	451.092	-61.396
12.2 A/B Birkebakken I	12	3.576	64.219	74.340	-10.121
14.2 A/B Birkebakken 2	12	3.729	66.967	77.508	-10.541
16.2 G/F Vestervang	12	3.194	57.359	66.396	-9.037
19.2 Vesterby Ejerlaug	12	5.173	92.897	107.532	-14.635
13.2 T.A.B., afd. Sønderby	12	15.233	273.559	316.656	-43.097
18.2 Grundejerlauget Sønderby	12	14.514	260.647	301.704	-41.057
20.2 A/B Vesterhegnet	12	2.264	40.658	47.052	-6.394
		149.431	2.683.529	3.106.248	-422.719
4.2 Høje-Taastrup Kommune	12	12,50%	383.361	443.748	-60.387
			3.066.890	3.549.996	-483.106

Ann.: (parentes)=tilbagebetaling, (+)=efterbetaling

Noter:

	2012/13	2012/13	2011/12
	Regnskab	Budget	Regnskab
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 2. Andre indtægter:</u>			
Andre indtægter (Salg af maskiner)	0	0	143.526
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>143.526</u>
<u>Note 3. Administrationshonorar:</u>			
Dansk almennyttigt Boligselskab	325.711	328.000	317.393
	<u>325.711</u>	<u>328.000</u>	<u>317.393</u>
<u>Note 4. Revisionshonorar:</u>			
Deloitte.	22.000	22.000	21.000
	<u>22.000</u>	<u>22.000</u>	<u>21.000</u>
<u>Note 5. Forsikringer:</u>			
Ejendomsforsikring	2.075	2.000	1.970
Løsøreforsikring	2.552	3.000	2.423
Motorkøretøjsforsikring og vægtafgift	32.685	61.000	59.161
Øvrige forsikringer	23.515	30.000	22.673
	<u>60.827</u>	<u>96.000</u>	<u>86.227</u>
<u>Note 6. Vejbelysning:</u>			
Vejbelysning (install.nr. 26-840064)	269.190	267.000	257.048
	<u>269.190</u>	<u>267.000</u>	<u>257.048</u>
<u>Note 7. Ejendomsfunktionærer:</u>			
Løn til funktionærer m.v. incl. sociale udgifter	1.065.403	1.330.000	1.347.337
Regulering af feriepengeforpligtelse	0	0	10.272
Lønrefusioner	0	0	-29.721
Arbejdsbeklædning	23.087	21.000	23.032
Personaleudgifter m.v.	12.074	14.000	18.084
Kurser	4.600	6.000	1.623
	<u>1.105.164</u>	<u>1.371.000</u>	<u>1.370.627</u>

Noter:

	2012/13	2012/13	2011/12
	Regnskab	Budget	Regnskab
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse:</u>			
Anskaffelser under 8000 kr., maskiner	0	20.000	12.670
Anskaffelser under 8000 kr., inventar	12.319	10.000	9.983
Indkøb af værktøj m.m.	21.907	25.000	12.094
Hegn, vedligeholdelse	0	10.000	10.438
Miljøforanstaltninger/affaldsafhentning, renovation	41.390	90.000	60.798
Vejbelægning, markeringer m.m.	44.860	110.000	0
Kloak, dæksler og brøndringe m.v.	0	45.000	0
Vejsalt og grus, kloak m.v.	27.975	20.000	22.733
Trafiksikring/afstribning	0	30.000	
Brændsel, olie, benzin og diesel	44.780	85.000	56.797
Reparation/vedligeh.af redskaber og maskiner	98.049	200.000	200.265
Planter, træer herunder følgearbejder	114.023	115.000	42.258
	<u>405.303</u>	<u>760.000</u>	<u>428.036</u>
<u>Note 9. Administrationsudgifter m.v.:</u>			
Bestyrelsens møder	1.959	4.000	2.079
Beboeraktiviteter	7.237	0	2.397
Kontorartikler	8.747	20.000	18.618
Telefon	11.348	6.000	12.253
Annonceudgifter	0	0	26.026
Hjemmeside	380	1.000	0
Honorarer og gebyrer	20.050	24.000	20.200
Andet herunder gaver og repræsentation	8.626	2.000	5.252
	<u>58.347</u>	<u>57.000</u>	<u>86.825</u>

Noter:**Note 10. Bygningsdrift:**

Leje af grund	2.852	3.000	2.852
Ejendomsskat og vandafgift	3.646	9.000	5.854
Elektricitetsforbrug (install.nr. 26-028403) mat.gård	22.923	40.000	29.484
Rengøring af materialegården	17.697	13.000	15.310
Vedligeholdelse af bygninger	111.777	17.000	0
Øvrige bygningsdele og anlæg	9.317	27.000	40.541
	<u>168.212</u>	<u>109.000</u>	<u>94.041</u>

	2012/13	2011/12
	Regnskab	Regnskab
	kr.	kr.

Note 11. Henlæggelse til vedligeholdelse af veje:

Saldo 1. juni 2012	3.842.567	3.505.567
Årets henlæggelse: 4 % af kr. 8.414.500	337.000	337.000
Årets forbrug	0	0
Saldo 31. maj 2013	<u>4.179.567</u>	<u>3.842.567</u>

Note 12. Ejendom (materialegård, Sønderby):

Anskaffelsessum 2003		<u>1.418.276</u>	<u>1.418.276</u>
Saldo pr. 1. juni 2012		566.914	506.718
Årets afskrivning		50.609	88.391
Rente og bidrag incl. periodisering beløber sig til kr.	37.635	0	-40.195
Indfrielse af lån		-31.794	0
Ekstraordinær afskrivning		12.000	12.000
Saldo pr. 31. maj 2013		<u>597.729</u>	<u>566.914</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj		<u>820.547</u>	<u>851.362</u>

Noter:

	2012/13	2011/12
	Regnskab	Regnskab
	kr.	kr.
<u>Note 13. Maskiner og inventar:</u>		
Saldo pr. 1. juni 2012	951.057	1.412.168
Årets tilgang (indkøb)	0	451.118
Årets afgang (salg)	0	-587.135
Årets afskrivninger jf. budget	-212.000	-325.094
Saldo pr. 31. maj 2013	<u>739.057</u>	<u>951.057</u>
<u>Note 14. Overført overskud:</u>		
Saldo 1. juni 2012	844.435	512.575
Årets resultat jf. resultatopgørelsen	483.106	331.860
Saldo pr. 31. maj 2013	<u>1.327.541</u>	<u>844.435</u>
<u>Note 15. Henlæggelser (andel af overskudssaldoen)</u>		
Saldo 1. juni 2012	<u>83.750</u>	<u>83.750</u>
Som består af:		
Henlagt til træer og beplantning	75.000	75.000
Henlagt til investering i maskiner 1997/98	8.750	8.750
Saldo pr. 31. maj 2013	<u>83.750</u>	<u>83.750</u>

Som administrator

Frederiksberg, den 4. juli 2013

DAB

Niels Olsen
adm. direktør

/

Nicholas Jespersen-Skree

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Torstorp

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Torstorp for regnskabsåret 1. juni 2012 til 31. maj 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik og Grundejerforeningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for Grundejerforeningen og Grundejerforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 Grundejerforeningens 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 Grundejerforeningens 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Grundejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2013 samt af resultatet af Grundejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2012 – 31. maj 2013 i overensstemmelse med god regnskabsskik og Grundejerforeningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Grundejerforeningen har i overensstemmelse med god regnskabsskik som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har ikke været underlagt revision.

København, den 4. juli 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Hattens

Statsautoriseret revisor