

# GRUNDEJERFORENINGEN TORSTORP

Resultatopgørelse og beretning for perioden

1. juni 2015 til 31. maj 2016

og

Balance pr. 31. maj 2016

med tilhørende revisionsprotokollat

SOM ADMINISTRATOR: DAB, Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg

<b><u>Indholdsfortegnelse:</u></b>	<b><u>Side</u></b>
Bestyrelsens beretning	3
Bestyrelsens påtegning	4
Revisors påtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. maj	10
Noterne 1 – 13	11 - 14
Revisionsprotokollat	

**BESTYRELSENS BERETNING**

Grundejerforeningens resultat for perioden fra 1. juni 2015 til 31. maj 2016 udviser et underskud på 222.874 kr., som foreslås overført til foreningens egenkapital.

Væsentligste afvigelser i forhold til budgettet er beskrevet nedenfor:

Renovationsudgiften udgør tømning af 1 stk. 125 L sæk. Der har ikke været udgifter til nye containere eller grønt affald. Besparelse 49.000 kr.

Efter der blev solgt meget kørende maskinel i 2012/13, er forsikringerne faldet væsentlig. Der er i dette regnskab stadig en besparelse i forhold til budgettet. Der er taget højde for faldet af forsikringsudgifter i indeværende års budget for 2016/17. Besparelse 10.000 kr.

Grundet sygdom og skift af bemanding har funktionærudgifterne overskredet budgettet væsentligt, hvilket også er hovedårsagen til årets underskud. Merudgift 386.000 kr.

Der er foretaget vedligeholdelse af belægnings for 481.288 kr., der er dækket af grundejerforeningens henlæggelser til vejfond, som derved ikke påvirker årets resultat.

**Årets resultat foreslås disponeret således:**

Primo overskudssaldo	kr.	2.227.567
Årets resultat	kr.	<u>-222.874</u>
Ultimo overskudssaldo	kr.	<u>2.004.693</u>

Henlagt til træer og beplantning	kr.	75.000
Henlagt til investeringer i maskiner i 1997/98	kr.	<u>8.750</u>
Henlæggelser i alt	kr.	<u>83.750</u>

**OVERSKUD OG HENLÆGGELSER** **kr. 2.088.443**

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 pr. 31. maj 2016 6.848.229 kr. mod 7.126.391 kr. pr. 31. maj 2015.

Den kortfristede likviditet (omsætningsaktiver og kortfristet gæld) udgør den 31. maj 2016 5.381.062 kr. mod en likviditet på 5.480.663 kr. den 31. maj 2015.

**ADMINISTRATOR**

Frederiksberg, den 31. august 2016

Niels Olsen  
adm. direktør  
DAB

Nicholas Jespersen-Skree  
økonomikonsulent  
DAB

**BESTYRELSEN**

Årsregnskabet for perioden fra 1. juni 2015 til 31. maj 2016 viser et underskud på 222.874 kr., der er overført til egenkapitalen. Dette indstilles til godkendelse på Grundejerforeningens generalforsamling den 7. november 2016.

Høje-Taastrup den 31. august 2016

---

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

---

Thomas Madsen  
Grundejerlauget Sønderby

---

Jacob Hansen, næstformand  
Grundejerlauget Sønderby

---

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

---

Claus Petersen  
T.A.B., afd. Østerby

---

Yrsa Juel Andersen  
T.A.B., afd. Østerby

---

Jan Christensen  
Grundejerlauget Vesterby

---

Jesper Kirkegaard  
Høje-Taastrup Kommune

---

Kirsten Rasmussen  
T.A.B., afd. Sønderby

---

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

---

Michael Vegeberg  
T.A.B., afd. Nørreby

Godkendt på generalforsamlingen den 7. november 2016

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet****Til medlemmerne i Grundejerforeningen Torstorp**

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Torstorp for regnskabsåret 1. juni 2015 til 31. maj 2016, 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 2016 samt af resultatet af Grundejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 – 31. maj 2016 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 31. august 2016

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens

Statsautoriseret revisor

**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, andelsboligforeningen eller ejerlauget.

Fordelingen af udgifterne, jf. note 1 "Grundejerforeningsbidrag" er foretaget på baggrund af arealoversigten vedrørende Torstorphområdet 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 den oprindelige prioritetsgæld. 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 parters 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 :

<u>Traktorer</u>	5 - 15 år
<u>Øvrige maskiner</u>	1 - 8 år
<u>Inventar, løsøre m.v.</u>	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.**

Beregningsen af henlæggelsen til vedligeholdelse og reovering af veje er beregnet således:

Der henlægges yderligere 89.000 kr. til vejfonden, svarende til ydelsen på det indfrieede kreditforeningslån. Låne blev indfriet i regnskabsåret 2012/13.

**Kreditorer.**

Kreditorer er optaget til pålydende værdi.



		Budgetterne er ikke underlagt revision			
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>		<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
<b>1. juni - 31. maj</b>		<b>2015/16</b>	<b>2015/16</b>	<b>2016/17</b>	<b>2014/15</b>
		<b>Kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>INDTÆGTER</b>	<b>Note</b>				
Grundejerforeningsbidrag	<b>1</b>	3.244.020	3.244.000	2.754.000	3.550.008
Andre indtægter	<b>2</b>	0	0	0	68.179
<b>Ordinære indtægter</b>		<b>3.244.020</b>	<b>3.244.000</b>	<b>2.754.000</b>	<b>3.618.187</b>
Finansielle poster	<b>3</b>	22.342	32.000	5.000	34.001
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>22.342</b>	<b>32.000</b>	<b>5.000</b>	<b>34.001</b>
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>3.266.362</b>	<b>3.276.000</b>	<b>2.759.000</b>	<b>3.652.188</b>
<b>UDGIFTER</b>					
Renovation		1.106	50.000	15.000	4.169
Forsikringer	<b>4</b>	44.251	54.000	46.000	43.086
Udendørsbelysning (install.nr. 26-840064)		291.132	285.000	295.000	288.798
Administrationshonorar		344.628	339.000	353.000	338.867
Revisionshonorar		20.000	24.000	22.000	20.000
Ejendomsfunktionærer	<b>5</b>	1.639.250	1.253.000	1.280.000	1.197.976
Vedligeholdelse	<b>6</b>	801.353	637.000	1.180.000	654.810
- Heraf dækket af vejfond		-481.288	0	-253.000	-216.493
Administrationsudgifter m.v.	<b>7</b>	81.239	81.000	78.000	54.563
Bygningsdrift	<b>8</b>	43.565	49.000	43.000	35.753
Henlæggelser til vedligeholdelse af veje og stier	<b>9</b>	426.000	426.000	426.000	426.000
Afskrivninger på materialegård	<b>10</b>	43.000	43.000	43.000	43.000
Afskrivninger på maskinel	<b>11</b>	235.000	235.000	231.000	255.000
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>3.489.236</b>	<b>3.476.000</b>	<b>3.759.000</b>	<b>3.145.529</b>
<b>ÅREST RESULTAT - UNDERSKUD</b>		<b>-222.874</b>	<b>-200.000</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>506.659</b>

Årets resultat foreslås overført til grundejerforeningens egenkapital jf. note 12

## GRUNDEJERFORENINGEN TORSTORP

2015/16

BALANCE pr. 1. juni - 31. maj

		2015/16	2014/15
		kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Ejendom (materialegård, Sønderby)	<b>10</b>	722.547	765.547
Maskiner og inventar	<b>11</b>	744.620	880.182
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.467.167</u>	<u>1.645.728</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Forudbetalte forsikringer		32.252	0
<b>Likvide beholdninger</b>			
Kassebeholdning		5.000	5.000
Bankindestående		5.651.523	2.698.254
Bankindestående, Danske Toprente Erhverv		0	1.500.000
Depoter, obligationer		0	1.521.900
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u>5.656.523</u>	<u>5.725.154</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>5.688.775</u>	<u>5.725.154</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>7.155.942</u></b>	<b><u>7.370.882</u></b>

		2015/16	2014/15
		kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>		
<b>Egenkapital</b>			
Henlæggelse til vejfond	<b>9</b>	4.759.786	4.815.074
Overført overskud	<b>12</b>	2.004.693	2.227.567
Henlæggelser	<b>13</b>	83.750	83.750
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>6.848.229</u>	<u>7.126.391</u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Gæld til administrator		2.852	2.852
Feriepengeforpligtelse funktionærer		159.364	157.487
Diverse kreditorer		56.708	40.210
A-skat, ATP m.v.		88.789	43.942
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<u>307.713</u>	<u>244.491</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>7.155.942</u></b>	<b><u>7.370.882</u></b>

**Note 1 Fordeling**

	Antal mdr.	Max.brutto etagemeter	Andel af udgifter	Á conto betaling	Overført egenkapitalen
1.2 A/B Torstorp I	12	3.235	65.672	61.452	4.220
2.2 A/B Torstorp II	12	3.737	75.863	70.980	4.883
3.2 A/B Torstorp III	12	3.439	69.814	65.328	4.486
5.2 T.A.B., afd. Østerby	12	20.996	426.231	398.820	27.411
6.2 T.A.B., afd. Nørreby	12	30.415	617.442	577.740	39.702
7.2 A/B Egeskovgård	12	5.593	113.541	106.236	7.305
8.2 T.A.B., afd. Vesterby	12	21.700	440.522	412.212	28.310
9.2 A/B Torstorp Nørreby afsnit 1	12	3.489	70.829	66.276	4.553
10.2 A/B Morelhaven 2	12	3.720	75.518	70.668	4.850
11.2 A/B Morelhaven 3	12	5.072	102.964	96.348	6.616
12.2 A/B Birkebakken I	12	3.576	72.595	67.932	4.663
13.2 T.A.B., afd. Sønderby	12	15.233	309.239	289.356	19.883
14.2 A/B Birkebakken 2	12	3.729	75.701	70.836	4.865
16.2 G/F Vestervang	12	3.194	64.840	60.672	4.168
17.2 Ejerlauget Morelhaven	12	352	7.146	6.696	450
18.2 Grundejerlauget Sønderby	12	14.514	294.642	275.700	18.942
19.2 Vesterby Ejerlaug	12	5.173	105.013	98.268	6.745
20.2 A/B Vesterhegnet	12	2.264	45.960	42.996	2.964
		149.431	3.033.532	2.838.516	195.016
4.2 Høje-Taastrup Kommune	12	12,50%	433.362	405.504	27.858
			3.466.894	3.244.020	222.874

Tilbagebetaling = (-) Efterbetaling = (+)

		<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
		<b>Regnskab</b>	<b>Regnskab</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 2 Andre indtægter</b>			
Korrektion til tidligere afsatte udgifter		0	68.179
		0	68.179
<b>Note 3 Finansielle poster</b>			
Rente af bankindestående		14.242	5.261
Rente af Danske Toprente Erhverv		0	18.750
Rente af obligationsbeholdning		30.000	30.000
Kurstab/gevinster ved obligationsbeholdning		-21.900	-20.010
		22.342	34.001
<b>Note 4 Forsikringer:</b>			
Ejendomsforsikring		2.331	2.356
Løsøreforsikring		2.855	2.893
Motorkøretøjsforsikring og vægtafgift		12.005	11.232
Øvrige forsikringer		27.060	26.605
		44.251	43.086
<b>Note 5 Ejendomsfunktionærer:</b>			
Løn til funktionærer m.v. incl. sociale udgifter		1.560.268	1.183.215
Arbejdsbeklædning		36.600	12.016
Personaleudgifter m.v.		1.340	2.745
Kurser		1.080	0
Stillingsannoncer		39.962	0
		1.639.250	1.197.976
<b>Note 6 Vedligeholdelse:</b>			
	Konto		
Terræn, konstruktion (belægninger m.v.)	116.110	506.319	236.752
Terræn, teknisk anlæg	116.120	442	39.906
Terræn, inventar	116.130	5.292	41.790
Terræn, beplantning	116.140	172.593	213.786
Bygning, klimaskærm, fundament	116.210	0	1.190
Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte m.m.	116.260	6.955	2.754
Bygning, konstruktion og inventar	116.310	0	1.832
Bygning, fælles indvendig	116.410	1.554	0
Bygning, tekn. install., ventilation	116.570	3.642	0
Bygning, tekn. install., øvrige	116.580	18.096	0
Materiel, kørende	116.610	41.642	66.596
Materiel, andet	116.620	44.818	50.204
		801.353	654.810

**Note 7 Administrationsudgifter m.v.:**

Bestyrelsens møder	2.622	2.565
Beboeraktiviteter	4.150	7.994
Kontorartikler	9.596	3.649
Telefon og IT	39.888	15.340
Honorarer og gebyrer	22.377	22.785
Andet, herunder gaver og repræsentation	2.606	2.230
	<u>81.239</u>	<u>54.563</u>

**Note 8 Bygningsdrift:**

Leje af grund (Sønderby)	2.852	2.852
Ejendomsskat	1.294	1.215
Vandudgift	3.580	3.234
Elektricitetsforbrug (install.nr. 26-028403) mat.gård	15.815	10.026
Rengøring af materialegården	20.024	18.426
	<u>43.565</u>	<u>35.753</u>

**Note 9 Henlæggelse til vedligeholdelse af veje:**

Saldo primo	4.815.074	4.605.567
Årets henlæggelse: 4 % af kr. 8.414.500 jf. budget	337.000	337.000
Ekstra henlæggelse jf. budget	89.000	89.000
Årets forbrug	-481.288	-216.493
Saldo ultimo	<u>4.759.786</u>	<u>4.815.074</u>

**Note 10 Afskrivning af materialegård, Sønderby:**

Anskaffelsessum 2003	1.418.276	1.418.276
Saldo primo	765.547	808.547
Ekstraordinær afskrivning jf. budget	-43.000	-43.000
Saldo ultimo	<u>722.547</u>	<u>765.547</u>

**Note 11 Afskrivning af maskinel**

Saldo primo	880.182	1.062.932
Årets tilgang (indkøb af maskinel)	99.438	72.250
Årets afskrivninger jf. budget	-235.000	-255.000
Saldo ultimo	<u>744.620</u>	<u>880.182</u>

**Note 12 Overført overskud:**

Saldo primo	2.227.567	1.720.908
Årets resultat jf. resultatopgørelsen	-222.874	506.659
Saldo ultimo	<u>2.004.693</u>	<u>2.227.567</u>

**Note 13 Henlæggelser (andel af overskudssaldoen)**

Saldo primo	<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 ultimo	<u>83.750</u>	<u>83.750</u>

**Grundejerforeningen Torstorp**

**Revisionsprotokollat  
til årsregnskab 2015/16**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Revision af årsregnskabet	119
1.1 Årsregnskabet	119
1.2 Revisionens udførelse mv.	119
1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet	119
1.3.1 Risiko for besvigelser	119
1.4 Konklusion på den udførte revision	120
2. Kommentarer til årsregnskabet	120
2.1 Resultatopgørelsen	120
2.2 Balancen	120
3. Øvrige oplysninger	120
3.1 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale	120
3.2 Forsikringsforhold	120
3.3 Rådgivnings- og assistanceopgaver	120
4. Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling	121
4.1 Revisionens formål og omfang	121
4.2 Revisionens udførelse	123
4.3 Revisors rapportering	124
4.4 Ansvarsfordeling	125
4.5 Revisors dokumentationsmateriale	126
4.6 Kvalitetssikring af den udførte revision	127
4.7 Grundejerforeningens offentliggørelse af årsregnskab mv.	127
4.8 Rådgivnings- og assistanceopgaver	127
5. Erklæring	127
6. Bestyrelsens underskrifter	128



## Revisionsprotokollat til årsregnskab 2015/16

### 1. Revision af årsregnskabet

#### 1.1 Årsregnskabet

Vi har afsluttet revisionen af det af administrator aflagte årsregnskab for 2015/16 for Grundejerforeningen Torstorp. Årsregnskabet udviser følgende:

	<u>kr.</u>
Årets resultat	(222.874)
Aktiver	7.155.942
Egenkapital	6.848.229

#### 1.2 Revisionens udførelse mv.

Revisionen udføres i overensstemmelse med gældende revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. For nærmere beskrivelse heraf henvises til afsnit 4.

#### 1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet

##### 1.3.1 Risiko for besvigelser

Muligheden for at hindre væsentlige fejl, herunder besvigelser og uregelmæssigheder, beror først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af registreringssystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

Fejl i årsregnskabet, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult. Hvis vi konstaterer forhold, der giver formodning herom, vil vi kun efter nærmere aftale med administrator eller bestyrelsen foretage yderligere undersøgelser med henblik på at få afkræftet eller bekræftet formodningens rigtighed. Revisionen har ikke givet anledning til sådanne undersøgelser.

Vi har drøftet risikoen for besvigelser i grundejerforeningen med administrator. Administrator har i den forbindelse oplyst, at administrator og bestyrelsen, administrator bekendt, ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser. Yderligere oplyser administrator, at der ikke administrator bekendt er særlig risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af grundejerforeningens aktiver.

Som led i revisionen af vanskeligt reviderbare områder, har administrator afgivet en regnskabserklæring over for os vedrørende årsregnskabet. Administrator har blandt andet erklæret ikke at være bekendt med regnskabsmæssige fejl, som ikke er korrigeret senest i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

## **1.4 Konklusion på den udførte revision**

Under forudsætning af bestyrelsens godkendelse af årsregnskabet i den foreliggende form har vi forsynet årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold, men med obligatorisk supplerende oplysning om forståelsen af revisionen.

## **2. Kommentarer til årsregnskabet**

Til årsregnskabet og den udførte revision har vi følgende supplerende oplysninger:

### **2.1 Resultatopgørelsen**

Vi har foretaget en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning med tidligere år og budgettet. Vi har stikprøvevist bilagsrevideret poster i resultatopgørelsen. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

Der henvises til årsregnskabet og specifikationerne hertil.

### **2.2 Balancen**

Balanceposterne er stikprøvevist afstemt til underliggende dokumentation eller analyseret. Indregningen af aktiver og forpligtelser er vurderet, ligesom vi har vurderet regnskabsmæssige skøn og drøftet disse med administrator. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

## **3. Øvrige oplysninger**

### **3.1 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale**

Det er vores opfattelse, at foreningen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven.

### **3.2 Forsikringsforhold**

Vi har påset, at foreningen har tegnet de forsikringer, der efter vores opfattelse må anses som sædvanlige. Vi er ikke i stand til at udtale os om, hvorvidt forsikringsdækningen på de tegnede forsikringer er tilstrækkelig, eller om foreningen eventuelt mangler at tegne forsikringer på særlige områder.

### **3.3 Rådgivnings- og assistanceopgaver**

Siden afgivelsen af vores revisionsprotokollat til sidste års årsregnskab har vi ikke udført nogen rådgivnings- og assistanceopgaver for foreningen.

## 4. Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling

Til bestyrelsens orientering skal vi redegøre for revisionens formål, omfang og udførelse, vores rapportering i årets løb og i forbindelse med årsregnskabet samt ansvarsfordelingen mellem grundejerforeningens ledelse og revisor.

### 4.1 Revisionens formål og omfang

Det er revisionens formål at styrke årsregnskabet troværdighed. Vi vil undersøge, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser.

Revisionen vil i overensstemmelse med gældende revisionsstandarder blive planlagt og udført på grundlag af en systematisk risikovurdering, således at hovedvægten lægges på de poster i årsregnskabet, og de dele af grundejerforeningens regnskabs- og rapporteringssystemer, samt øvrige forretningsgange, hvor risikoen for væsentlige fejl er størst. Revisionen sigter således ikke mod at opdage eller rette uvæsentlige fejl, som ikke medfører en ændret helhedsvurdering af årsregnskabet.

Som grundlag for vores risikovurdering indhenter informationer om blandt andet følgende forhold vedrørende grundejerforeningen:

- Branche, relevant lovgivning og andre eksterne forhold
- Aktiviteter og anvendt regnskabspraksis
- Mål, strategier og tilhørende forretningsrisici
- Forretningsgange og grundejerforeningens interne kontrolsystem.

Som led i vores revisionsplanlægning skal vi gennemgå overordnede interne kontrolsystemer og specifikke kontroller, herunder kontroller i regnskabsprocessen, for at kunne foretage en målrettet risikovurdering.

Revisionen omfatter ikke en gennemgang af samtlige bilag og transaktioner, men udføres ved, at vi ved stikprøver indhenter dokumentation for eller på anden måde får bekræftet bogføringens og årsregnskabet rigtighed. I forbindelse hermed vil vi teste de interne kontroller i det omfang, vi finder det nødvendigt for revisionen af årsregnskabet, ligesom vi vil gennemgå it-anvendelsen under hensyntagen til dennes betydning for årsregnskabet.

Revisionen omfatter tillige en vurdering og stillingtagen til den anvendte regnskabspraksis og de af administrator udøvede regnskabsmæssige skøn.

Væsentlige fejl i årsregnskabet kan skyldes såvel utilsigtede som tilsigtede handlinger eller undladelser. Muligheden for at hindre væsentlige fejl, herunder besvigelser og uregelmæssigheder, beror først

og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af registreringssystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

Under revisionen vil vi med den fornødne professionelle skepsis have opmærksomheden henledt på forhold, der kan tyde på besvigelser og andre uregelmæssigheder.

Vi indhenter i forbindelse med planlægningen af revisionen

- administrators vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser
- administrators vurdering af de regnskabs- og kontrolsystemer, den har indført for at imødegå sådanne risici
- administrators kendskab til eventuelle konstaterede eller igangværende undersøgelser om besvigelser.

Vi skal herudover have indsigt i, hvordan bestyrelsen udøver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, administrator har iværksat for at identificere og reagere på risikoen for besvigelser i foreningen, og de interne kontroller, administrator har implementeret for at forebygge disse risici.

Vi skal derudover indhente oplysninger om, hvorvidt bestyrelsen har kendskab til konstaterede, formodede eller påståede besvigelser, der påvirker grundejerforeningen.

Under udførelsen af revisionen skal vi foretage specifikke revisionshandlinger, der er rettet imod forretningsførerselskabets ledelses mulighed for at tilsidesætte etablerede interne kontroller.

Herudover skal vi kontrollere, at årsregnskabet er afstemt til den underliggende bogføring, ligesom vi skal gennemgå væsentlige posteringer og reguleringer, der er foretaget som led i udarbejdelsen af årsregnskabet.

Fejl i årsregnskabet, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult. Hvis vi konstaterer forhold, der giver formodning herom, vil vi efter nærmere aftale med administrator foretage yderligere undersøgelser med henblik på at få afkræftet eller bekræftet formodningens rigtighed.

Vi har ifølge lovgivningen pligt til at underrette hvert medlem af ledelsen (foreningsbestyrelsen og direktionen for forretningsførerselskabet), hvis vi under revisionen bliver bekendt med, at et eller flere medlemmer af ledelsen begår eller har begået økonomiske forbrydelser, herunder hvidvaskning af penge i tilknytning til udførelsen af deres hverv for foreningen. Denne underretning skal ske, hvis vi har en begrundet formodning om, at forbrydelsen vedrører betydelige beløb eller i øvrigt er af grov karakter, ligesom underretningen indføres i revisionsprotokollatet. Har ledelsen ikke senest 14 dage

herefter dokumenteret, at der er taget de fornødne skridt til at standse forbrydelsen, er det vores pligt straks at underrette Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet.

## 4.2 Revisionens udførelse

Vi vil udføre revisionen i årets løb og i forbindelse med årsafslutningen. Revisionen er ikke afsluttet, før bestyrelsen har taget endelig stilling til årsregnskabet, og vi har forsynet årsregnskabet med revisionspåtegning.

Omfanget af vores arbejde fastlægges ud fra vores samlede vurdering af væsentlighed og risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet.

Ved revisionen af årsregnskabet vil vi påse, at regnskabsposterne er periodiseret og korrekt præsenteret i årsregnskabet. Vi vil som led i revisionen overbevise os om, at bogførte aktiver er til stede, at de tilhører grundejerforeningen, og at de i bogføringen er indregnet og målt forsvarligt. Vi vil endvidere overbevise os om, at bogførte gældsforpligtelser og øvrige forpligtelser, herunder eventualforpligtelser mv., der påhviler grundejerforeningen, er indregnet og målt forsvarligt.

Vi vil undersøge, om alle væsentlige begivenheder indtil datoen for revisionspåtegningen er korrekt medtaget i årsregnskabet.

Med baggrund i ledelsens vurdering aflægges årsregnskabet sædvanligvis med fortsat drift for øje. Ledelsens vurdering kræver stillingtagen til alle tilgængelige oplysninger om grundejerforeningens udvikling, herunder især forventet likviditetsudvikling. Vi tager som led i revisionen stilling til ledelsens vurdering.

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet vil vi i overensstemmelse med god revisionsskik anmode administrator om at bekræfte en række oplysninger inden for særligt vanskeligt reviderbare områder. Dette kan omfatte oplysninger om eventualforpligtelser i form af pantsætninger, garantistillelser, retssager samt besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt regnskabsposter, hvortil der knytter sig særlig risiko eller usikkerhed.

Når vi som led i vores revision baserer denne på information udarbejdet af grundejerforeningen eller af grundejerforeningens administrator, skal vi udføre revisionshandling for at fastslå, om den modtagne information er nøjagtig og fuldstændig.

Hvis vi under vores revision konstaterer fejl i årsregnskabet, skal vi meddele grundejerforeningens daglige ledelse disse, ligesom vi skal bede denne om at korrigere de fundne fejl. Grundejerforeningens daglige ledelse skal udtale sig om, hvorvidt eventuelle ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet, som er konstateret under revisionen, enkeltvis og sammenlagt vurderes at være uvæsentlige for årsregnskabet som helhed.

Vi vil herudover foretage en helhedsvurdering af årsregnskabet, herunder hvorvidt oplysningerne i noter giver tilstrækkelig supplerende information til, at den økonomiske udvikling kan bedømmes på grundlag af årsregnskabet.

Som foreskrevet i lovgivningen vil vi særskilt påse, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

### 4.3 Revisors rapportering

Som afslutning på revisionen vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning. Når der er tale om en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger, er denne udtryk for,

- at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen,
- at årsregnskabet er rigtigt opstillet på grundlag af bogføringen og opgjort under omhyggelig hensyntagen til bestående værdier, rettigheder og forpligtelser,
- at årsregnskabet indeholder de krævede oplysninger, herunder fyldestgørende oplysninger om eventuelle usædvanlige forhold, som i væsentlig grad har påvirket årsregnskabet samt væsentlig usikkerheder ved opgørelsen af årsregnskabet,
- at årsregnskabet giver et retvisende billede af de regnskabsposter, der kan henføres til forretningsførerselskabets administration af grundejerforeningen,
- at revisionen ikke har givet anledning til supplerende oplysninger eller forbehold.

Da årsregnskabet aflægges i henhold til god regnskabsskik samt grundejerforeningens vedtægter, skal revisor i overensstemmelse med god revisorskik, i revisionspåtegningen under supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen omtale, at budgetter ikke er underlagt revision.

I tilslutning til revisionens afslutning vil vi afgive et revisionsprotokollat til årsregnskabet, hvori vi i hovedtræk vil redegøre for væsentlige regnskabs- og revisionsmæssige forhold samt udførte revisionsarbejder og konklusionerne herpå. Vi vil i dette revisionsprotokollat også informere bestyrelsen om eventuelle ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet, som administrator har vurderet som uvæsentlige for årsregnskabet som helhed. Hvis vi i forbindelse med revisionen af årsregnskabet har fået forelagt interne specifikationer, rapporter eller lignende, som efter vores opfattelse er nødvendige for stillingtagen til årsregnskabet, vil vi gøre opmærksom herpå i protokollatet.

Herudover vil vi i årets løb afgive revisionsprotokollater, når vi har udført revisionsarbejder, der kan danne grundlag for selvstændige konklusioner, eller når vi i øvrigt anser det for påkrævet.

Hvis vi i forbindelse med revisionen konstaterer svagheder, mangler eller uhensigtsmæssigheder i grundejerforeningens regnskabs- og registreringssystemer samt øvrige forretningsgange mv., vil dette blive meddelt administrator med vores forslag til afhjælpning heraf. Såfremt der er tale om væsentlige mangler, eller vi i øvrigt finder det påkrævet, vil forholdet tillige blive indført i revisionsprotokollatet.

Vi skal for en ordens skyld bemærke, at revisionen af årsregnskabet ikke er tilrettelagt med henblik på at afdække samtlige svagheder, mangler eller uhensigtsmæssigheder, der måtte forekomme i grundejerforeningens regnskabs- og registreringssystemer mv.

Bliver vi under revisionen bekendt med forhold, der giver begrundet formodning om, at bestyrelsen eller administrator kan ifalde erstatnings- eller strafansvar, skal vi i henhold til lovgivningen give supplerende oplysninger herom i revisionspåtegningen. Der skal altid gives oplysninger om overtrædelse af:

- straffelovens kapitel 28 og 29 (mandatsvig) samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen,
- den for grundejerforeningen fastsatte særlige lovgivning, eller
- lovgivningen om regnskabsaflæggelse, herunder om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale.

Vi er som revisorer underlagt tavshedspligt, og dette indebærer, at vi ikke må videregive fortrolige oplysninger, som vi får kendskab til i forbindelse med revisionen. Denne tavshedspligt omfatter dog ikke oplysninger, som kræves efter gældende lov, domstols- eller voldgiftsafgørelse eller af tilsynsmyndigheder, eller hvor det med rette anses for nødvendigt for at kunne beskytte egne lovlige interesser.

Medmindre anden aftale foreligger, kommunikerer vi elektronisk med grundejerforeningen, når dette er hensigtsmæssigt. Kommunikation via internettet indebærer risiko for, at fortrolig information læses af andre end dem, informationen er tiltænkt. Vi påtager os derfor intet ansvar for skader, der måtte opstå som følge af anvendelsen af kommunikation via internettet, ligesom vi ikke vil gøre tilsvarende ansvar gældende over for grundejerforeningen.

#### **4.4 Ansvarsfordeling**

Revisionen bygger ifølge lovgivningen på følgende fordeling af ansvar for årsregnskabet mellem grundejerforeningens ledelse (administrator og bestyrelse) og revisor:

##### **Ledelsens ansvar**

Det er administrators ansvar, at grundejerforeningens bogføring sker under iagttagelse af lovgivningens regler herom, og at formueforvaltningen foregår på betryggende måde blandt andet ved etablering af et pålideligt internt kontrolsystem.

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for en forsvarlig organisation af forvaltning, ligesom bestyrelsen skal påse, at bogføring og formueforvaltning i forbindelse med grundejerforeningens administration kontrolleres på en tilfredsstillende måde, og at det nødvendige grundlag for revision er til stede.

Det er administrators ansvar, at det gennem hensigtsmæssige forretningsgange samt registrerings- og kontrolsystemer sikres, at tilsigtede og utilsigtede fejl så vidt muligt forebygges samt opdages og korrigeres.

Bestyrelsen og administrator har endvidere ansvar for, at der hvert år udarbejdes et årsregnskab, der opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser samt god regnskabsskik. Det er ledelsens ansvar, at revisor har adgang til samtlige de oplysninger, som revisor anser for nødvendige til løsning af revisionsopgaven.

Bestyrelsen skal underskrive fremlagte revisionsprotokollater som bekræftelse på, at protokollatet er gennemlæst og er bekendt med indholdet.

### **Revisors ansvar**

Det er revisors ansvar at kontrollere, at det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser samt god regnskabsskik, og herunder vurdere den anvendte regnskabspraksis samt de af ledelsen afgivne oplysninger og udøvede regnskabsmæssige skøn. Det er endvidere vores ansvar at kontrollere, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlige fejl.

Ifølge revisorloven er revisor offentlighedens tillidsrepræsentant i forbindelse med afgivelse af erklæringer, der kræves ifølge lovgivningen eller ikke udelukkende er bestemt til hvervgivers eget brug. Dette indebærer, at vi i forbindelse med erklæringsafgivelsen også skal varetage hensynet til andre regnskabsbrugere end foreningens medlemmer.

Det er ikke vores opgave at udføre revision for at udøve kritik af grundejerforeningens forretningsmæssige dispositioner.

Yder vi efter aftale med administrator rådgivning og assistance har vi som rådgivere et selvstændigt ansvar herfor.

## **4.5 Revisors dokumentationsmateriale**

Arbejds papirer og anden dokumentation, herunder både elektroniske og fysiske arbejds papirer, der tilvejebringes som led i revisionen, tilhører alene Deloitte. Efter gældende praksis kan sådan dokumentation makuleres eller slettes efter 5 år, medmindre vi anser dokumentationen for fortsat at være af betydning for revisionen.

Findes det hensigtsmæssigt at udlevere materiale eller filer til grundejerforeningen, sker dette, under forudsætning af at grundejerforeningen alene anvender materialet til eget brug og ikke videregiver dette til tredjemand.

Vi påtager os intet ansvar for grundejerforeningens eventuelle egen anvendelse af det udleverede materiale, medmindre der indgås særskilt skriftlig aftale om vores assistance med bearbejdning af materialet og vores ansvar i forbindelse hermed.



#### **4.6 Kvalitetssikring af den udførte revision**

I henhold til revisorloven er vi underlagt regler om kvalitetskontrol, der udføres af et af Erhvervsstyrelsen nedsat Revisortilsyn. Revisortilsynet udpeger de personer, der forestår kvalitetskontrollen.

Dette medfører, at vores arbejdsdokumentation, herunder også for revisionen af nærværende ejerforening, stikprøvevis kan blive udvalgt til kvalitetskontrol.

Medlemmer af Revisortilsynet samt de personer, der forestår kvalitetskontrollen, er underlagt tavshedspligt.

#### **4.7 Grundejerforeningens offentliggørelse af årsregnskab mv.**

Hvis grundejerforeningens årsregnskab ønskes offentliggjort i uddrag eller i en form, som afviger fra den, som vi har forsynet med revisionspåtegning, skal vi anbefale, at dette drøftes med os, idet lovgivningen indeholder særlige regler herom, som grundejerforeningen skal være opmærksom på. Dette skal dog altid ske ved offentliggørelse af årsregnskabet på grundejerforeningens eventuelle hjemmeside i en form, der er anderledes end det dokument, som vi har forsynet med revisionspåtegning.

Grundejerforeningen er også forpligtet til at indhente vores forhåndsgodkendelse, før andre dokumenter, hvori vores firmanavn er indeholdt, offentliggøres eller udleveres til tredjemand.

#### **4.8 Rådgivnings- og assistanceopgaver**

Ud over basisrevisionen kan der opstå behov for assistance ved løsning af særlige problemstillinger og opgaver. Hvis der træffes særlige aftaler om udførelse af detaljeret kontrol, afgivelse af særlige erklæringer eller lignende, vil dette blive omtalt i revisionsprotokollen.

Når vi udfører rådgivnings- og assistanceopgaver, vil vi overveje uafhængighedsbestemmelserne i revisorloven.

### **5. Erklæring**

Ifølge lovgivningen skal vi erklære, at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, og at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 31. august 2016

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Hattens  
statsautoriseret revisor

## 6. Bestyrelsens underskrifter

Undertegnede bestyrelsesmedlemmer bekræfter hermed med vores underskrift, at vi er bekendt med foranstående protokollats indhold samt efter bedste overbevisning, at

- vi er bekendt med ledelsens ansvar for udformning og implementering af interne kontroller til at forebygge og opdage besvigelser,
- der efter vores vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at foreningen har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, herunder fejl i årsregnskabet som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af foreningens aktiver,
- vi ikke har kendskab til oplysninger om besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, der kan have involveret ledelsen eller medarbejdere, og som kan have en væsentlig betydning for årsregnskabet.

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den 31. august 2016

### I bestyrelsen