

GRUNDEJERFORENINGEN TORSTORP

Resultatopgørelse og beretning for perioden

1. juni 2019 til 31. maj 2020

og

Balance pr. 31. maj 2020

med tilhørende revisionsprotokollat

SOM ADMINISTRATOR: DAB, Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg

<u>Indholdsfortegnelse:</u>	<u>Side</u>
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 udviser et underskud på 250.296 kr. mod et budgetteret underskud på 250.000 kr. Underskuddet foreslås overført til foreningens resultatkonto. Dette vil blive indstillet til godkendelse på generalforsamlingen den 9. november 2020.

Væsentligste budgetafvigelser ligger på foreningens udbytte af investeringer og bankindestående, hvor markedet pt. afspejler situationen på verdensøkonomien. Der er således opkrævet negativ rente for 21.000 kr. af bankindestående og været negativt udbytte af investeringen i Nykredit for 63.000 kr.

Udgifterne til ejendomsfunktionen er overskredet med 53.000 kr. som følge af for lavt budgetteret lønsum.

Der har været udgifter til vedligeholdelse af foreningens arealer og maskinel for 458.000 kr. hvoraf de 32.000 kr. omhandler en tilstandsrapport udarbejdet af COWI. Udgiften bliver dækket af foreningens vejpulje.

Revisionen er foretaget af Deloitte, og har ikke givet anledning til bemærkninger.

Årets resultat foreslås disponeret således:

Primo overskudssaldo	kr.	1.773.073
Årets resultat	kr.	<u>-250.296</u>
Ultimo overskudssaldo	kr.	<u>1.522.777</u>

Grundejerforeningens egenkapital udgør den 31. maj 2020 6.025.268 kr.

Den kortfristede likviditet (omsætningsaktiver og kortfristet gæld) udgør den 31. maj 2020 5.585.521 kr.

ADMINISTRATOR

Frederiksberg, den 31. august 2020

Anders Kristiansen
økonomidirektør
DAB

Nicholas Jespersen-Skree
chefkonsulent
DAB

BESTYRELSEN

Grundejerforeningens resultat udviser et underskud på 250.296 kr. mod et budgetteret underskud på 250.000 kr. Underskuddet foreslås overført til foreningens resultatkonto. Dette vil blive indstillet til godkendelse på generalforsamlingen den 9. november 2020.

Høje-Taastrup den 31. august 2020

Jan Schönemann-Paul, formand
T.A.B., afd. Vesterby

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

Lizzie Kristensen, næstformand
AB Birkebakken I

Susanne Frantzen
T.A.B. afd. Nørreby

Henrik Olsson
T.A.B., afd. Vesterby

Mervyn Nielsen
AB Birkebakken I

Henrik Kaspersen
T.A.B., afd. Sønderby

Jan Christensen
Ejerlauget Vesterby

Flemming Poulsen
T.A.B. afd. Nørreby

Toke Elling
Høje Taastrup Kommune

Anne Kathrine Lang
Grundejerlauget Sønderby

Godkendt på generalforsamlingen den 9. november 2020

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Torstorp

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Torstorps for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for ejerforeninger og grundejerforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og grundejerforeningens 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 ejerforeningen 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 vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 ejerforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om ejerforeningens 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 31. august 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 21390

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**GENERELT**

Årsregnskabet er udarbejdet efter de gældende vedtægter for Grundejerforeningen Torstorp ved regnskabsårets start den 1. juni 2019, og udgifterne er fordelt i henhold til bestemmelserne i vedtægternes § 9.

Grundejerforeningens udgifter dækkes gennem bidrag fra medlemmerne. Ved fordelingen af udgifterne efter bestemmelserne nævnt i vedtægternes § 9 dækker Høje Taastrup Kommune forlods 12,5 procent af det samlede medlemsbidrag. For de øvrige medlemmer fastsættes bidragene af generalforsamlingen.

Udgifterne fordeles i det antal kvadratmeter boligareal (netto), som den enkelte forening besidder.

Fordelingen af udgifterne, jf. note 1 "Grundejerforeningsbidrag" er foretaget på baggrund af arealoversigten vedrørende Torstorp området 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 § 5.

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.**

Der henlægges til vedligeholdelse og reovering af veje og stier i en vejfond.

Kreditorer.

Kreditorer er optaget til pålydende værdi.

Budgetterne er ikke
underlagt revision**RESULTATOPGØRELSE****1. juni - 31. maj**

		Regnskab 2019/20	Budget 2019/20	Budget 2020/21	Regnskab 2018/19
		Kr.	kr.	kr.	kr.
INDTÆGTER	Note				
Grundejerforeningsbidrag	1	2.742.012	2.742.000	2.742.000	2.991.996
Andre indtægter	2	0	0	0	62.500
Ordinære indtægter		2.742.012	2.742.000	2.742.000	3.054.496
Finansielle poster	3	-83.481	-25.000	0	16.354
Finansielle poster i alt		-83.481	-25.000	0	16.354
INDTÆGTER I ALT		2.658.531	2.717.000	2.742.000	3.070.850
UDGIFTER					
Renovation		1.779	2.000	2.000	1.797
Forsikringer	4	56.080	67.000	74.000	71.075
Udendørsbelysning (abonnement)		26.394	30.000	30.000	28.090
Administrationshonorar		340.000	340.000	342.000	340.000
Revisionshonorar		20.625	22.000	22.000	20.625
Ejendomsfunktionærer	5	1.403.750	1.350.000	1.370.000	1.236.723
Vedligeholdelse	6	457.757	635.000	1.118.000	893.092
- Heraf dækket af vejfond		-31.875	-138.000	-405.000	-581.864
Administrationsudgifter m.v.	7	46.502	66.000	62.000	48.460
Bygningsdrift	8	32.815	38.000	50.000	32.732
Henlæggelser til vedligeholdelse af veje og stier	9	337.000	337.000	337.000	337.000
Afskrivninger på materialegård	10	43.000	43.000	43.000	43.000
Afskrivninger på maskinel	11	175.000	175.000	197.000	174.000
UDGIFTER I ALT		2.908.827	2.967.000	3.242.000	2.644.730
ÅREST RESULTAT - UNDERSKUD		-250.296	-250.000	-500.000	426.120

Årets resultat foreslås overført til grundejerforeningens resultatkonto jf. note 12
--

GRUNDEJERFORENINGEN TORSTORP

2019/20

BALANCE pr. 1. juni - 31. maj

		2019/20	2018/19
		kr.	kr.
AKTIVER	Note		
Anlægsaktiver:			
Ejendom (materialegård, Sønderby)	10	550.547	593.547
Maskiner og inventar	11	640.292	861.542
Anlægsaktiver i alt		<u>1.190.839</u>	<u>1.455.089</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender			
Tilgode hos medlemmer		0	3.505
Tilgode hos kommunen (renovation)		893	0
Forudbetalte forsikringer		32.042	37.422
		<u>32.935</u>	<u>40.927</u>
Likvide beholdninger			
Kassebeholdning		7.319	12.355
Værdipapirer Nykredit Invest		3.588.543	2.045.612
Bankindestående, Danske Bank		1.464.132	2.418.127
Bankindestående, Nykredit Bank		117.046	979.040
Likvide beholdninger i alt		<u>5.177.040</u>	<u>5.455.134</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.209.975</u>	<u>5.496.061</u>
AKTIVER I ALT		<u>6.400.814</u>	<u>6.951.150</u>

		2019/20	2018/19
		kr.	kr.
PASSIVER	Note		
Egenkapital			
Henlæggelse til vejfond	9	4.928.611	4.623.486
Resultatkonto	12	1.096.657	1.773.073
Egenkapital i alt		<u>6.025.268</u>	<u>6.396.559</u>
Kortfristet gæld			
Gæld til administrator		0	217
Feriepengeforpligtelse funktionærer		193.000	193.000
Diverse kreditorer		108.464	51.962
Afsatte rekvisitioner, drift og vedligehold og maskinel		27.500	263.750
Skyldige kreditorer		1.542	0
A-skat, ATP m.v.		45.040	45.662
Kortfristet gæld i alt		<u>375.546</u>	<u>554.591</u>
PASSIVER I ALT		<u>6.400.814</u>	<u>6.951.150</u>

Note 1 Fordeling

	Antal mdr.	antal m2 boligareal	Andel af udgifter	Á conto betaling	Overført egenkapitalen
1.2 A/B Torstorp I	12	2.676	53.300	48.840	4.460
2.2 A/B Torstorp II	12	3.029	60.331	55.284	5.047
3.2 A/B Torstorp III	12	2.658	52.942	48.516	4.426
5.2 T.A.B., afd. Østerby	12	20.014	398.637	365.292	33.345
6.2 T.A.B., afd. Nørreby	12	28.662	570.887	523.128	47.759
7.2 A/B Egeskovgård	12	4.191	83.476	76.488	6.988
8.2 T.A.B., afd. Vesterby	12	18.417	366.828	336.144	30.684
9.2 A/B Torstorp Nørreby afsnit 1	12	3.362	66.964	61.368	5.596
10.2 A/B Morelhaven 2	12	3.535	70.410	64.524	5.886
11.2 A/B Morelhaven 3	12	4.656	92.738	84.984	7.754
12.2 A/B Birkebakken I	12	2.663	53.041	48.600	4.441
13.2 T.A.B., afd. Sønderby	12	15.126	301.278	276.072	25.206
14.2 A/B Birkebakken 2	12	3.041	60.570	55.500	5.070
16.2 G/F Vestervang	12	2.005	39.935	36.600	3.335
17.2 Ejerlauget Morelhaven	12	0	0	0	0
18.2 Grundejerlauget Sønderby	12	11.252	224.116	205.368	18.748
19.2 Vesterby Ejerlaug	12	4.021	80.090	73.392	6.698
20.2 A/B Vesterhegnet	12	2.145	42.724	39.156	3.568
		131.453	2.618.270	2.399.256	219.014
4.2 Høje-Taastrup Kommune	12	12,50%	374.039	342.756	31.283
			2.992.308	2.742.012	250.296

Tilbagebetaling = (-) Efterbetaling = (+)

	2019/20	2018/19	
	Regnskab	Regnskab	
	kr.	kr.	
<u>Note 2 Andre indtægter</u>			
Betaling fra Høje Taastrup Kommune vedrørende "Volden"	0	62.500	
	<u>0</u>	<u>62.500</u>	
<u>Note 3 Finansielle poster</u>			
Rente af bankindestående	-20.748	-27.723	
Kursgevinst Nykredit Invest	-62.733	44.077	
	<u>-83.481</u>	<u>16.354</u>	
<u>Note 4 Forsikringer:</u>			
Ejendomsforsikring	2.948	2.836	
Løsøreforsikring	2.948	2.836	
Motorkøretøjsforsikring og vægtafgift	17.528	26.341	
Øvrige forsikringer	32.656	39.062	
	<u>56.080</u>	<u>71.075</u>	
<u>Note 5 Ejendomsfunktionærer:</u>			
Løn til funktionærer m.v. inkl. sociale udgifter	1.345.295	1.178.380	
Arbejdsbeklædning	20.868	34.241	
Personaleudgifter m.v.	13.023	8.434	
Kurser	3.353	0	
Omkostninger drift af ejd.funktionen inkl. IT og tlf.	21.211	15.668	
	<u>1.403.750</u>	<u>1.236.723</u>	
<u>Note 6 Vedligeholdelse:</u>			
	Konto		
Terræn, konstruktion (belægninger m.v.)	116.110	43.420	605.162
Terræn, teknisk anlæg	116.120	18.315	34.835
Terræn, inventar	116.130	34.980	45.764
Terræn, beplantning	116.140	209.762	10.556
Bygning, klimaskærm, døre, vinduer, porte m.m.	116.260	20.981	12.102
Bygning bolig, konstruktion indvendigt	116.310	0	3.750
Bygning bolig, inventar og indvendige overflader	116.410	27.500	3.898
Bygning, tekniske installationer, afløb	116.510	0	0
Bygning tekniske installationer, varme	116.550	0	1.990
Materiel, kørende	116.610	51.960	118.932
Materiel, andet	116.620	50.839	56.103
		<u>457.757</u>	<u>893.092</u>

	2019/20	2018/19
	Regnskab	Regnskab
	kr.	kr.
<u>Note 7 Administrationsudgifter m.v.:</u>		
Bestyrelsens møder	2.122	2.917
Beboeraktiviteter	6.250	3.797
Telefon og IT	1.559	4.130
Honorarer og gebyrer	34.844	33.131
Andet, herunder gaver og repræsentation	1.727	4.485
	<u>46.502</u>	<u>48.460</u>
<u>Note 8 Bygningsdrift:</u>		
Leje af grund (Sønderby)	2.852	2.852
Ejendomsskat	1.376	1.376
Vandudgift	3.478	649
Elektricitetsforbrug (install.nr. 26-028403) mat.gård	15.910	23.798
Rengøring af materialegården m.v.	9.199	4.057
	<u>32.815</u>	<u>32.732</u>
<u>Note 9 Henlæggelse til vedligeholdelse af veje:</u>		
Saldo primo	4.623.486	4.868.350
Årets henlæggelse: 4 % af kr. 8.414.500 jf. budget	337.000	337.000
Ekstra henlæggelse jf. budget	0	0
Årets forbrug	-31.875	-581.864
Saldo ultimo	<u>4.928.611</u>	<u>4.623.486</u>
<u>Note 10 Afskrivning af materialegård, Sønderby:</u>		
Anskaffelsessum 2003	1.418.276	1.418.276
Saldo primo	593.547	636.547
Ekstraordinær afskrivning jf. budget	-43.000	-43.000
Saldo ultimo	<u>550.547</u>	<u>593.547</u>
<u>Note 11 Afskrivning af maskinel</u>		
Saldo primo	861.542	773.042
Korrektion til tidligere år (hedevandsbrænder)	-46.250	0
Årets tilgang (indkøb af maskinel)	0	262.500
Årets afskrivninger jf. budget	-175.000	-174.000
Saldo ultimo	<u>640.292</u>	<u>861.542</u>

	2019/20	2018/19
	Regnskab	Regnskab
	kr.	kr.
<u>Note 12 Overført overskud:</u>		
Saldo primo	1.773.073	1.346.953
Udbetalt overskud 2018/19 til medlemmerne	-426.120	0
Årets resultat jf. resultatopgørelsen	-250.296	426.120
Saldo ultimo	<u>1.096.657</u>	<u>1.773.073</u>

Grundejerforeningen Torstorp

Revisionsprotokollat til årsregnskab 2019/20

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Revision af årsregnskabet	161
1.1 Årsregnskabet	161
1.2 Revisionens udførelse mv.	161
1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet	161
1.3.1 Risiko for besvigelser	161
1.4 Konklusion på den udførte revision	162
2. Kommentarer til årsregnskabet	162
2.1 Resultatopgørelsen	162
2.2 Balancen	162
3. Øvrige oplysninger	162
3.1 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale	162
3.2 Forsikringsforhold	162
3.3 Rådgivnings- og assistanceopgaver	162
4. Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling	163
4.1 Revisionens formål og omfang	163
4.2 Revisionens udførelse	165
4.3 Revisors rapportering	166
4.4 Ansvarsfordeling	167
4.5 Revisors dokumentationsmateriale	168
4.6 Kvalitetssikring af den udførte revision	169
4.7 Grundejerforeningens offentliggørelse af årsregnskab mv.	169
4.8 Rådgivnings- og assistanceopgaver	169
5. Erklæring	169
6. Bestyrelsens underskrifter	170

Revisionsprotokollat til årsregnskab 2019/20

1. Revision af årsregnskabet

1.1 Årsregnskabet

Vi har afsluttet revisionen af det af administrator aflagte årsregnskab for 2019/20 for Grundejerforeningen Torstorp. Årsregnskabet udviser følgende:

	<u>kr.</u>
Årets resultat, underskud	(250.296)
Aktiver	6.400.814
Egenkapital	6.025.268

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 regnskabsaflægningen.

1.4 Konklusion på den udførte revision

Hvis bestyrelsen kan bekræfte, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser og godkender årsregnskabet i den foreliggende form, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold, men med obligatorisk fremhævelse af forhold vedrørende revisionen.

2. Kommentarer til årsregnskabet

Til årsregnskabet og den udførte revision har vi følgende kommentarer:

2.1 Resultatopgørelsen

Vi har foretaget en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning med tidligere år og budgettet. 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 årsaflutningen. 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 revisionshandlinger 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 fremhævelser, 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 fremhævelser eller forbehold.

Da årsregnskabet aflægges i henhold til god regnskabsskik samt grundejerforeningens vedtægter, skal revisor i overensstemmelse med god revisorskik, i revisionspåtegningen under fremhævelse af forhold vedrørende 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 ifølge lovgivningen anføre en fremhævelse 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 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21390

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 2020

I bestyrelsen