

**Grundejerforeningen  
Vanløsehøj Haveby**

**Årsrapport for 2019**

**Budget for 2020**

**4. udkast**

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors udtalelse til regnskabsudkast	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10
Noter	11
Budget for 2020	12 - 13

## Foreningsoplysninger

---

### Grundejerforening

Grundejerforeningen Vanløsehøj Haveby

CVR nr. 19 07 55 32

Matr. nr.: Tybjergvej 29 - 87 og 22 - 60

Selsøvej 23 - 25

Kongsdalsvej 27 - 51 og 28 - 58

Egholmvej 33 - 69 og 34 - 80

Ålekistevej 191 - 231

Slotsherrensvej 81 - 99

Alle matr.: Fuglagervej, Billesborgvej, Raunstrupvej,  
Birkholmvej, Flinterupvej, Eriksholmvej,  
Lerchenborgvej, Egemarkvej, Nøragervej,  
Nørager Plads samt Gjorslevvej

Hjemsted: Københavns kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Grundejere: 340 ejere

### Bestyrelse

Morten Hersoug

(formand)

Jacob Quottrup

(kasserer)

Anne Pagter

Merete Dahl

Claus Grønlund

Anne Grethe Schou

### Revision

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

Telefon 39 16 36 36

### Bankforbindelser

Arbejdernes Landsbank

## Bestyrelsens påtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 for Grundejerforeningen Vanløsehøj Haveby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2020

---

Jacob Quottrup  
(kasserer)

---

Morten Hersoug  
(formand)

---

Anne Pagter

---

Merete Dahl

---

Anne Grethe Schou

---

Claus Grønlund

## Den uafhængige revisors udtalelse til regnskabsudkast

---

### Til medlemmerne i Grundejerforeningen Vanløsehøj Haveby

Såfremt årsrapporten godkendes i den foreliggende form, vil vi afgive følgende revisionspåtegning:

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Vanløsehøj Haveby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 12 - 13 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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.

## Den uafhængige revisors udtalelse til regnskabsudkast

---

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 14. maj 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89

---

Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen:**

#### **Omkostninger:**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Indtægter:**

Kontingent vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

### **Balancen:**

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er indregnet til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Skyldige omkostninger:**

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

**Resultatopgørelse for perioden**  
**1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>Budget</u> <small>(ej revideret)</small>		<u>2019</u> <u>Regnskab</u>	<u>2018</u> <u>Regnskab</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	20.000	Rensning af veje og kloakker	0	11.603
	75.000	Anlæg og gartner	37.463	26.981
	6.500	Trailerordning	4.000	5.763
	7.500	Forsikringer	7.309	7.167
	48.235	Bestyrelseshonorar	33.947	34.865
1	12.000	Andre honorarer	9.858	35.469
	9.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	9.000	8.700
	10.000	Fastelavnsfest	9.027	9.405
	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	11.826	8.275
	12.500	Møder og generalforsamling m.v.	9.440	5.044
	<b>210.735</b>	<b>Omkostninger, ordinær drift</b>	<b>131.870</b>	<b>153.272</b>
	10.000	Reparation af skilte	0	2.031
	10.000	Reparation af vej og fortov	30.725	4.614
	98.000	Nyanlæg af veje og fortove	38.409	0
	20.000	Snerydning og saltning	9.000	32.250
	44.870	Andre honorarer, vejudvalg	14.870	14.550
	30.000	Reparation af kloakker	0	41.875
	<b>212.870</b>	<b>Omkostninger, anden drift</b>	<b>93.004</b>	<b>95.320</b>
	<b>423.605</b>	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>224.874</b>	<b>248.592</b>



**Resultatopgørelse for perioden**  
**1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2019 <u>Budget</u> (ej revideret)		2019 <u>Regnskab</u>	2018 <u>Regnskab</u>
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	144.500	Kontingenter, ordinær drift	144.500	144.500
	2.500	Salg til ejendomsmæglere ifm. salg m.v.	4.650	2.700
	4.500	Fastelavnstfest	5.461	3.604
	300	Renteindtægter	155	314
	<u>151.800</u>	<b>Indtægter, ordinær drift</b>	<u>154.766</u>	<u>151.118</u>
	39.250	Kontingent, anden drift - vedligeholdelse	39.250	47.100
	93.300	Kontingent, anden drift - nyanlæg	93.300	0
	<u>132.550</u>	<b>Indtægter, anden drift</b>	<u>132.550</u>	<u>47.100</u>
	<u>284.350</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>287.316</u>	<u>198.218</u>
	<u><u>-139.255</u></u>	<b>Årets resultat</b>	<u><u>62.442</u></u>	<u><u>-50.374</u></u>
		<b>RESULTATET FORDELES SÅLEDES:</b>		
	-58.935	Ordinær drift	22.896	-2.154
	<u>-80.320</u>	Anden drift	<u>39.546</u>	<u>-48.220</u>
	<u><u>-139.255</u></u>	<b>Årets resultat</b>	<u><u>62.442</u></u>	<u><u>-50.374</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
	Forudbetalt lokaleleje, generalforsamling	2.300	900
	Tilgodehavende vedr. fortovsfliser	3.588	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.888</b>	<b>900</b>
	Arbejdernes Landsbank	157.171	101.441
	Arbejdernes Landsbank, opsparing	241.272	241.118
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>398.443</b>	<b>342.559</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>404.331</b>	<b>343.459</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>404.331</b>	<b>343.459</b>
		<b>Passiver</b>	
		2019 kr.	2018 kr.
	Ordinær drift:		
	Saldo 1. januar	144.438	146.592
	Årets resultat	22.896	-2.154
		<b>167.334</b>	<b>144.438</b>
	Anden drift:		
	Saldo 1. januar	164.439	212.659
	Årets resultat incl. ekstraordinære indtægter	39.546	-48.220
		<b>203.985</b>	<b>164.439</b>
	<b>Egenkapital (mellemværende med ejerne)</b>	<b>371.319</b>	<b>308.877</b>
	Forudbetalt kontingent	700	1.050
2	Skyldige omkostninger	32.312	33.532
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>33.012</b>	<b>34.582</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>404.331</b>	<b>343.459</b>
3	Medlemmernes sikkerhedsstillelse		

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Note 1 - Andre honorarer:</b>		
Advodan, rådgivning køb af jordstykke	0	2.250
IT administration, løn	4.858	0
Rialto advokater, vurdering af valgbarhed	5.000	0
SWECO, rådgivningsopgave	0	33.219
	<u>9.858</u>	<u>35.469</u>
<b>Note 2 - Skyldige omkostninger:</b>		
A-Skat m.v.	13.737	21.832
Anlægsgartner Klaus Bering	8.575	0
Snerydning og saltning	1.000	3.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	9.000	8.700
	<u>32.312</u>	<u>33.532</u>

**Note 3 - Medlemmernes sikkerhedsstillelse: (jf. vedtægternes §10 stk. 1 og 2):**

I forholdet til tredjemand hæfter medlemmerne ikke for foreningens forpligtelser med andet end deres andel i foreningens formue.

I forhold til foreningen hæfter medlemmerne personligt og pro rata, hvilket også skal gælde for tab som foreningen har på enkelte medlemmer.

## Budget for 2020

	Regnskab 2019	Budget 2020 (ej revideret)
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Rensning af veje og kloakker	0	7.500
Anlæg og gartner	37.463	75.000
Trailerordning	4.000	6.500
Hjertestarter	0	35.000
Forsikringer	7.309	7.500
Bestyrelseshonorar	33.947	36.395
Andre honorarer	9.858	12.710
Revision og regnskabsudarbejdelse	9.000	9.300
Fastelavnsfest	9.027	10.000
Kontorhold, porto og gebyrer	11.826	15.000
Møder og generalforsamling m.v.	9.440	12.500
<b>Omkostninger, ordinær drift</b>	<b>131.870</b>	<b>227.405</b>
Reparation af skilte	0	10.000
Reparation af vej og fortov	30.725	10.000
Nyanlæg af veje og fortove	38.409	60.000
Snerydning og saltning	9.000	20.000
Andre honorarer, vejudvalg	14.870	45.210
Reparation af kloakker	0	15.000
<b>Omkostninger, anden drift</b>	<b>93.004</b>	<b>160.210</b>
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>224.874</b>	<b>387.615</b>

## Budget for 2020

	Regnskab 2019	Budget 2020 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Kontingenter, ordinær drift	144.500	144.500
Salg til ejendomsmæglere ifm. salg m.v.	4.650	2.500
Fastelavnstfest	5.461	4.500
Renteindtægter	155	300
<b>Indtægter, ordinær drift</b>	<u>154.766</u>	<u>151.800</u>
Kontingent, anden drift - vedligeholdelse	39.250	47.100
Kontingent, anden drift - nyanlæg	93.300	0
<b>Indtægter, anden drift</b>	<u>132.550</u>	<u>47.100</u>
<b>Indtægter i alt</b>	<u>287.316</u>	<u>198.900</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>62.442</u>	<u>-188.715</u>
<b>RESULTATET FORDELES SÅLEDES:</b>		
Ordinær drift	22.896	-75.605
Anden drift	39.546	-113.110
<b>Årets resultat</b>	<u>62.442</u>	<u>-188.715</u>

### Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i fællesbidraget.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2019.