

# **Åtoftens Grundejerforening**

## **Årsrapport for 2022/23**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 5. oktober 2023

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Oplysninger om grundejerforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	7
Aktiver pr. 30. juni 2023	8
Passiver pr. 30. juni 2023	8
Noter	9

## Oplysninger om grundejerforeningen

<b>Foreningens navn</b>	Åtoftens Grundejerforening v/ Ejendomsadministrationen 4-B A/S Store Kongensgade 67B 1264 København K
<b>Bestyrelse</b>	Erik H. Nielsen Tom Hansen Bente Storm Sten Mårup Morten Brok
<b>Medlemmer</b>	Grundejerforeningen består af 128 huse. Varmeregnskabet omfatter derudover 2 børnehaver
<b>CVR nr.</b>	35 34 64 14
<b>Hjemmeside</b>	<a href="http://www.aatoften.dk">www.aatoften.dk</a>
<b>Revisor</b>	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø
<b>Administrator</b>	Ejendomsadministrationen 4-B A/S Store Kongensgade 67B 1264 København K
<b>Vedtægter</b>	Grundejerforeningen er stiftet den 9. april 1968. Vedtægterne er senest ændret den 27. november 2008.

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 for Åtoftens Grundejerforening.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af grundejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 15. september 2023

### Bestyrelse

---

Erik H. Nielsen

---

Tom Hansen

---

Bente Storm

---

Sten Mårup

---

Morten Brok

### Administrator

---

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Åtoftens Grundejerforeningen

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Åtoftens Grundejerforening for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Åtoftens Grundejerforening har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 medtaget det af bestyrelsen fremlagte resultatbudget for 2022/23. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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. Fejlinformationer 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 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 bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 den øverste ledelse 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 15. september 2023

## **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

mne32071

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Indtægter**

Fællesbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider. Mindre nyanskaffelser afskrives i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til en individuel vurdering af eventuel tabsrisiko.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Varmeregnskab**

Varmeregnskabet for beboerne består kun af udgifter til fjernvarme, idet øvrige udgifter vedrørende varmeleverancen til beboerne afholdes over foreningsregnskabet i overensstemmelse med lejelovgivningen og sædvanlig praksis for grundejerforeninger.

Børnehaverne pålignes andele i øvrige varmeudgifter ud over fjernvarmen efter uændret princip.



## Resultatopgørelse for året 2022/23

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2022/23	Budget 2022/23	2021/22
1	Kontingenter og bidrag	2.088.605	1.992.000	1.982.621
	Tennisafgift	12.630	12.000	12.660
	Varmebidrag fra Børnehaver	10.919	10.000	8.503
	Kompensation Fredensborg Kommune vedr. belysning	0	0	70.027
	Tilskud ladestandere	32.592	33.000	37.408
	Ladelicenser	39.200	14.700	44.100
	Refusion HomeCharge	0	0	4.210
	Refusion MONTA ApS	60.986	0	0
		<b>2.244.932</b>	<b>2.061.700</b>	<b>2.159.529</b>
	<b>Omkostninger</b>			
2	Fællesarealers pasning	-717.525	-680.000	-535.891
3	Andre fællesomkostninger og administration	-235.408	-265.000	-227.635
4	Vedligeholdelsesomkostninger	-257.553	-315.000	-342.111
	Klinkeopretning og reparationer	0	0	-1.097.156
5	Nyanskaffelser og større vedligeholdelsesprojekter	-211.780	-247.000	-163.553
6	Drift af fælleshus	-29.211	-5.000	6.561
	El	-99.005	-65.000	-35.937
	Fibernet etablering, service og finansiering	-239.140	-240.000	-236.811
	Dansk Kabel TV - Bredbånd	-174.688	-150.000	-149.688
		<b>-1.964.310</b>	<b>-1.967.000</b>	<b>-2.782.221</b>
	Resultat før finansielle poster	280.622	94.700	-622.692
	Renteudgifter	-2.944	-15.000	-12.198
	<b>Årets resultat</b>	<b>277.678</b>	<b>79.700</b>	<b>-634.890</b>
	<i>Årets resultat foreslås fordelt således:</i>			
	Overført til / fra klinkefond	419.840	338.000	-675.840
	Overført til varmfond	100.000	0	100.000
	Overført til grundejerforeningskapital	-242.162	-258.300	-59.050
		<b>277.678</b>	<b>79.700</b>	<b>-634.890</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

Note	Aktiver	2022/23	2021/22
	Forudbetalte omkostninger	51.554	50.099
	Mellemregning medlemmer	2.629	500
	Mellemregning el ladestandere	0	4.210
	Tilgodehavende offentligt tilskud til elladestandere	70.000	37.408
	Tilgodehavende ladelicenser pr. balancedagen	0	44.100
	Likvide beholdninger	2.315.978	1.870.716
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.440.161</b>	<b>2.007.033</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.440.161</b>	<b>2.007.033</b>

Note	Passiver	2022/23	2021/22
8	Egenkapital	1.655.222	1.377.544
	<b>Egenkapital</b>	<b>1.655.222</b>	<b>1.377.544</b>
7	Varmeregnskab	399.722	272.689
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	116.069	206.508
	Mellemregning med administrator	5.344	4.553
	Skyldig varme	257.513	137.020
	Forudbetalt fra medlemmerne	6.291	8.719
		<b>784.939</b>	<b>629.489</b>
	<b>Passiver</b>	<b>2.440.161</b>	<b>2.007.033</b>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		Budget	
<b>Note 1 - Kontingenter og bidrag</b>	<b>2022/23</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Kontingent for 128 huse	1.250.995	1.251.000	1.250.995
Indbetalt til klinkeopretning	419.840	338.000	337.920
Opkrævningsafgift	12.384	13.000	12.384
Fibernet etablering, service og finansiering	234.010	240.000	234.010
Internetforbindelse	147.312	150.000	147.312
Opkrævning mad- og restaffald	24.064	0	0
	<b>2.088.605</b>	<b>1.992.000</b>	<b>1.982.621</b>
<b>Note 2 - Fællesarealers pasning</b>			
Servicefirma	248.868	250.000	239.602
Tømning af affaldsbåse og renovation	36.977	40.000	31.483
Mad- og restaffald	112.294	0	0
Diverse inkl. salt, grus, sneglekorn m.v.	74.643	80.000	52.413
Grønne arealer	244.743	310.000	212.393
	<b>717.525</b>	<b>680.000</b>	<b>535.891</b>
<b>Note 3 - Andre fællesomkostninger og administration</b>			
Forsikringer	34.729	38.000	33.537
Falck abonnement	2.572	4.000	2.406
Abonnement hjertestarter	995	0	995
Vandforbrug	894	8.000	5.174
Spædevand	6.388	10.000	5.827
Administrationshonorar	93.436	93.000	90.275
Bestyrelse og andre foreningsomkostninger	7.155	10.000	14.803
Varmeregnskab	29.355	28.000	14.207
Børnegruppen	0	0	266
Kulturgruppen	2.848	8.000	5.691
Elbilgruppen	0	5.000	1.531
Grøn gruppe	0	0	340
Varmegruppen	792	0	0
Kontorhold	4.862	5.000	3.872
Revisionshonorar	25.000	25.000	24.000
Revisionshonorar, rest sidste år vedrørende ladestandere	2.500	0	0
Hjemmeside	8.235	15.000	8.835
Gebyrer og porto	15.647	16.000	15.876
	<b>235.408</b>	<b>265.000</b>	<b>227.635</b>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		Budget	
<b>Note 4 - Vedligeholdelsesomkostninger</b>	<b>2022/23</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Elektriker	0	40.000	3.723
Kloaker og brønde	129.064	30.000	90.105
Tennisbanen	5.142	5.000	7.722
Reparation af rørsystem og anlæg	0	100.000	0
Reparation af varmeanlæg/varmecentral	51.312	50.000	62.707
Klinkereparation	0	10.000	0
Haveanlæg	20.586	0	0
Øvrige fællesarealer	0	50.000	36.674
Værkstedet	0	0	3.233
Materialekøb	0	5.000	0
Legeplads	0	5.000	74.797
Rottegruppen	47.291	20.000	61.741
Affaldsgruppe	185	0	0
Fælles kabel TV net	3.973	0	1.409
	<b>257.553</b>	<b>315.000</b>	<b>342.111</b>
<b>Note 5 - Nyanskaffelser og større vedligeholdelsesprojekter</b>			
Forbedringer fælleshus	7.487	50.000	8.537
Ladestandere og infrastruktur elbiler	161.637	147.000	149.634
Affaldsgruppen og etablering af affaldsrum	42.656	50.000	5.382
	<b>211.780</b>	<b>247.000</b>	<b>163.553</b>
<b>Note 6 - Drift af fælleshus</b>			
Rengøring	12.629	15.000	7.470
Vedligeholdelse	31.582	10.000	2.969
Bruttoudgift	44.211	25.000	10.439
Udlejning	-15.000	-20.000	-17.000
	<b>29.211</b>	<b>5.000</b>	<b>-6.561</b>
<b>Note 7 - Varmeregnskab</b>		<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Fjernvarme		-1.352.458	-1.481.111
A conto indbetalt		1.752.180	1.753.800
<b>Mellemregning med medlemmerne</b>		<b>399.722</b>	<b>272.689</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Note 8 - Egenkapital</b>		
<i>Grundejerforeningskapital</i>		
Saldo pr. 1. juli	1.047.351	1.106.401
Overført fra/til resultatopgørelse	<u>-242.162</u>	<u>-59.050</u>
<b>Saldo pr. 30. juni</b>	<u><b>805.189</b></u>	<u><b>1.047.351</b></u>
<i>Fond til klinkeopretning</i>		
Saldo pr. 1. juli	0	675.840
Opkrævet i året	419.840	337.920
Anvendt til renovering af klinker	<u>0</u>	<u>-1.013.760</u>
<b>Saldo pr. 30. juni</b>	<u><b>419.840</b></u>	<u><b>0</b></u>
<i>Reparationsfond/varmefond</i>		
Saldo pr. 1. juli	330.193	230.193
Henlagt	100.000	100.000
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldo pr. 30. juni</b>	<u><b>430.193</b></u>	<u><b>330.193</b></u>
<b>Egenkapital</b>	<u><u><b>1.655.222</b></u></u>	<u><u><b>1.377.544</b></u></u>