

# **Grundejerforeningen Strandlunden**

**c/o Toft Administration ApS, Bredgade 23C, 4000 Roskilde**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Foreningsoplysninger

---

### Grundejerforeningen

Grundejerforeningen Strandlunden  
c/o Toft Administration ApS  
Bredgade 23C  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 74 03 96 18  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Michael Pedersen, Formand  
Stefan G. Eriksen  
Jens Ingevall  
Christian Christiansen  
Anne-Dorte Kjærulff

### Administrator

TOFT ADMINISTRATION ApS  
Bredgade 23C  
4000 Roskilde

### Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Grundejerforeningen Strandlunden.

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 grundejerforeningens 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 grundejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 8. april 2022

### **Bestyrelse**

Michael Pedersen  
Formand

Stefan G. Eriksen

Jens Ingevall

Christian Christiansen

Anne-Dorte Kjærulff

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Som administrator i Grundejerforeningen Strandlunden skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Roskilde, den 8. april 2022

### **Administrator**

TOFT ADMINISTRATION ApS

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på grundejerforeningen ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Grundejerforeningen Strandlunden**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Strandlunden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Grundejerforeningen Strandlunden har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen og administrator 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 og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 regnskabsbrugere 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 og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsen og administrators 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med administrator 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 8. april 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Steen K. Bager**

statsautoriseret revisor  
mne28679



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser grundejerforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Kontingenter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter af bankgæld.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på grundejerforeningens ejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Balancen**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

#### **Egenkapital**

Mellemregning med grundejerforeningens medlemmer indeholder årets resultat.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1 Indtægter	645.004	650.200	683.063
<b>Indtægter i alt</b>	<b>645.004</b>	<b>650.200</b>	<b>683.063</b>
2 Forsikringer	-14.036	-15.000	-4.270
3 Vedligeholdelse, løbende	-400.814	-470.000	-364.778
4 Administrationsomkostninger	-213.187	-181.000	-219.674
5 Øvrige foreningsomkostninger	-55.714	-56.000	-53.985
Omkostninger i alt	-683.751	-722.000	-642.707
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-38.747</b>	<b>-71.800</b>	<b>40.356</b>
Finansielle indtægter	0	0	807
Finansielle omkostninger	-4.411	-3.300	-3.154
<b>Årets resultat</b>	<b>-43.158</b>	<b>-75.100</b>	<b>38.009</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført restandel af årets resultat	-43.158	-75.100	38.009
<b>I alt</b>	<b>-43.158</b>	<b>-75.100</b>	<b>38.009</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Restancer	34.051	0
Andre tilgodehavender	399	794
Periodeafgrænsningsposter	23.369	0
Tilgodehavender i alt	<u>57.819</u>	<u>794</u>
Likvide beholdninger	<u>571.940</u>	<u>646.027</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>629.759</b></u>	<u><b>646.821</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>629.759</b></u>	<u><b>646.821</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Overført resultat	413.550	456.708
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>413.550</b>	<b>456.708</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Mellemregning med medlemmer	0	7.410
7	Varmeregnskab	79.731	141.518
8	Anden gæld	136.478	41.185
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	216.209	190.113
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>216.209</b>	<b>190.113</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>629.759</b>	<b>646.821</b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
<b>1. Indtægter</b>			
Kontigenter	637.100	637.200	637.200
Diverse indtægter	7.904	13.000	45.863
	<b><u>645.004</u></b>	<b><u>650.200</u></b>	<b><u>683.063</u></b>
<b>2. Forsikringer</b>			
Ejendomsforsikring	12.495	13.000	4.270
Ansvarsforsikring	1.541	2.000	0
	<b><u>14.036</u></b>	<b><u>15.000</u></b>	<b><u>4.270</u></b>
<b>3. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Ejendomsservice	293.769	0	281.313
Elektriker	751	0	0
Tømrer	3.028	0	0
VVS	0	0	4.706
Diverse	5.123	0	17.405
Gårdanlæg og udenomsarealer	2.983	0	0
Pladsbelysning	41.752	22.000	55.779
Snerydning	53.408	0	5.575
Budgetteret vedligeholdelse	0	448.000	0
	<b><u>400.814</u></b>	<b><u>470.000</u></b>	<b><u>364.778</u></b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	87.750	88.000	81.375
Udarbejdelse og revision af årsrapport	12.500	15.000	21.500
Revisorhonorar, tidligere år	7.500	0	0
Advokathonorar	53.688	30.000	71.938
Gebyrer m.v.	18.674	18.000	24.486
Porto	812	0	1.788
Kontorartikler	0	5.000	630
Kontingenter	5.417	5.000	5.000
Hjemmeside	5.295	0	5.144
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	5.000	0
Administrator, ekstraordinært arbejde	3.850	0	0
Småanskaffelser	201	15.000	7.813
Erstatning vedrørende Letbane	-20.000	0	0
Administrationshonorar, tidligere år	37.500	0	0
	<u><b>213.187</b></u>	<u><b>181.000</b></u>	<u><b>219.674</b></u>
<b>5. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	49.000	56.000	53.000
Inkasso	5.000	0	0
Telefon	1.695	0	985
Tilgodehavende, udgiftsført	19	0	0
	<u><b>55.714</b></u>	<u><b>56.000</b></u>	<u><b>53.985</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	456.708	418.699
Restandel af årets resultat	<u>-43.158</u>	<u>38.009</u>
	<b><u>413.550</u></b>	<b><u>456.708</u></b>
<b>7. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	1.570.921	1.571.000
Regulering 1	<u>-1.491.190</u>	<u>-1.429.482</u>
	<b><u>79.731</u></b>	<b><u>141.518</u></b>
<b>8. Anden gæld</b>		
Skyldig A-skat og AM-bidrag	5.606	7.707
Revisor	12.500	9.940
Snerydning	21.083	0
El	9.027	0
Kreditorer	88.260	10.249
Skattekonto	2	2
Hensat til tab	<u>0</u>	<u>13.287</u>
	<b><u>136.478</u></b>	<b><u>41.185</u></b>