

**Grundejerforeningen  
Trekroner Syd  
CVR-nr. 33 22 34 20**

**Årsrapport 2016**

Godkendt på foreningens generalforsamling den 27. februar 2017

**Dirigent**

---

Navn:

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Noter	9

## **Foreningsoplysninger**

### **Forening**

Grundejerforeningen Trekroner Syd  
c/o AKF Holding A/S  
Ryesgade 3 F, 2 sal  
2200 København N  
CVR-nr.: 33 22 34 20

### **Bestyrelse**

Alex Kristensen  
Preben Christiansen  
Erik Aksig  
Niels Fiskers  
Søren Povlsen  
Jakob Reddersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Grundejerforeningen Trekroner Syd.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualposter, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. februar 2017

Alex Kristensen

Preben Christiansen

Erik Aksig

Niels Fiskers

Søren Povlsen

Jakob Reddersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Grundejerforeningen Trekroner Syd

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Trekroner Syd for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, tilpasset foreningens særlige aktiviteter og vilkår. De i resultatopgørelsen og noterne anførte budgettal er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 budgettal. Budgettet 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 årsregnskabsloven. 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 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 ledelsen 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 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 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 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 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 27. februar 2017

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Kontingenter

Kontingenter indregnes i resultatopgørelsen, således som de er besluttet ud fra årets budget.

### Omkostninger

Omkostningerne omfatter direkte relaterede omkostninger til grundejerforeningen, herunder omkostninger til vedligeholdelse af veje, p-pladser, bede, græsarealer mv. samt omkostninger til administration.

### Budget

Budgettet for 2016 er godkendt på foreningens ordinære generalforsamling 6. april 2016. Budgettet er ikke blevet revideret.

### Skat

Foreningen er ikke skattepligtig.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

### Hensættelser

Der foretages hensættelser til vedligeholdelse som bestyrelsen skønner nødvendige.

**Resultatopgørelse for 2016**

	<b>Realiseret 2016 kr.</b>	<b>Budget (ej revideret) 2016 kr.</b>	<b>Realiseret 2015 t.kr.</b>
Kontingent Ahornlunden 1-9	151.728	151.728	152
Kontingent Trekroner Center	142.440	142.440	142
Kontingent Ahornlunden 13	64.080	64.080	64
Kontingent Ahornlunden 11	64.080	64.080	64
Kontingent Ahornlunden 15	64.080	64.080	64
Kontingent Akacielunden	144.048	144.048	12
Kontingent Pærelunden	4.668	0	0
Kontingent ubebyggede arealer	2.047	2.047	2
<b>Kontingenter i alt</b>	<b>637.171</b>	<b>632.503</b>	<b>500</b>
Kontrolafgifter parkering	333.972	60.000	157
Erstatning fra VEKS	0	0	70
<b>Andre indtægter i alt</b>	<b>333.972</b>	<b>60.000</b>	<b>227</b>
<b>Samlede indtægter i alt</b>	<b>971.143</b>	<b>692.503</b>	<b>727</b>
Administration	(30.000)	(30.000)	(30)
Bankomkostninger	(806)	(1.000)	(1)
Revision	(6.000)	(8.000)	(6)
Kørsel	0	(1.000)	0
Forsikring	(1.954)	(2.000)	(2)
Generalforsamling	(3.361)	(1.000)	(2)
Vedligeholdelse veje, p-arealer mv.	(1.200)	0	(30)
Vedligeholdelse af kloak	(6.983)	(3.000)	0
Vedligeholdelse, bede og græsarealer	(559.745)	(430.000)	(319)
Snerydning og saltning	(52.067)	(60.000)	(43)
Legeplads	(5.065)	(2.900)	8
Henlæggelse til fornyelse af belægninger, træer og buske	(25.000)	(25.000)	(25)
Henlæggelse terræninventar	(10.000)	(10.000)	(10)
Vedligeholdelse af terræninventar	(14.670)	(20.000)	(75)
Ekstraordinære arbejder	0	(160.000)	0
Diverse	(130)	0	(1)
El forbrug	(35.842)	(40.000)	(20)
Bestyrelsesgodtgørelse	(9.000)	(11.000)	(9)
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>(761.823)</b>	<b>(804.900)</b>	<b>(565)</b>
<b>Resultat før renter</b>	<b>209.320</b>	<b>(112.397)</b>	<b>162</b>
Finansielle indtægter	1.707	0	2
Finansielle omkostninger	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>211.027</b>	<b>(112.397)</b>	<b>164</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Andre tilgodehavender		138.627	56
Mellemregning med AKF Koncernen		0	181
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.898</u>	<u>2</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>140.525</u></b>	<b><u>239</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>926.713</u></b>	<b><u>595</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.067.238</u></b>	<b><u>834</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>1.067.238</u></u></b>	<b><u><u>834</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Egenkapital primo		552.811	388
Årets resultat		<u>211.027</u>	<u>165</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>763.838</u></b>	<b><u>553</u></b>
Henlæggelse til fornyelse af belægnings, træer og buske		105.000	80
Henlæggelse til fornyelse af terræninventar		<u>60.000</u>	<u>50</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>165.000</u></b>	<b><u>130</u></b>
Skyldigt revisionshonorar		6.000	6
Leverandørgæld		108.647	38
Moms		0	30
Skyldige omkostninger		23.753	0
Afsat til etablering af legeplads		<u>0</u>	<u>77</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>138.400</u></b>	<b><u>151</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>138.400</u></b>	<b><u>151</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.067.238</u></b>	<b><u>834</u></b>
Pantsætninger	Ingen		
Eventualposter, kontraktlige forpligtelser mv.	Ingen		

## Noter

	<u>2016</u> <u>m2</u>	<u>2015</u> <u>m2</u>
<b>1. Fordelingstal</b>		
Anvendte fordelingstal i grundejerforeningen er som følger:		
E/F Ahornlunden	6.322	6.322
E/F Ahornlunden 15	2.670	2.670
E/F Nordens Park, bygning II	2.670	2.670
E/F Nordens Park, bygning III	2.670	2.670
E/F Akacielunden	6.002	6.002
E/F Pærelunden (fra 1. december 2016)	2.334	0
Trekroner Center A/S, butikcenter	5.935	5.935
Trekroner Center A/S, ubebygget areal	4.265	4.265
	<u><b>32.868</b></u>	<u><b>30.534</b></u>