

**23. april 2020**

Grundejerforeningen Poppelen  
Att.: Bestyrelsen  
Parallelvej 17  
7200 Grindsted

**Spørgsmål til bestyrelsens besvarelse på Grundejerforeningen Poppelens generalforsamling den 26. april 2020 og som bedes anført til generalforsamlingsprotokollat.**

Vi har følgende spørgsmål til bestyrelsen som ønsket besvaret på Grundejerforeningen Poppelens generalforsamling den 26. april 2020. Vi skal ligeledes anmode dirigenten om, at spørgsmål og svar føres til protokol.

**Til dagsordenens punkt "Årsrapport".**

Vi anbefaler, at nedenstående gennemgås med statsautoriseret revisor Henrik Welinder forinden bestyrelsen fremlægger årsrapporten 2019 på Grundejerforeningen Poppelen ordinære generalforsamlingen til medlemmernes godkendelse.

#### **Spørgsmål 1 – overtrædelse af momslovgivningen**

Af årsrapporten 2019 for GF Poppelen Infrastruktur ApS fremgår det af Den uafhængige revisors revisionspåtegning side 7 følgende:

*"Overtrædelse af momslovgivningen*

*Selskabet har i strid med momslovgivningen indberettet efterangivelse moms for sent til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar."*

- **Hvad er baggrunden for, at ledelsen ikke har overholdt momslovgivningen ?**
- **Hvilken momsperiode vedrører denne momsefterangivelse ?**
- **Udgør den skyldige moms beløbet præsenteret under anden gæld på 915.320 kr. ?**
- **Hvornår er momsen betalt ?**

#### **Spørgsmål 2 – indregning af engangsvederlag**

Betaling fra nye husejere for indtrædelse er indregnet som omsætning. Dette mener vi ikke er korrekt med baggrund i følgende forhold:

I anvendt regnskabspraksis på side 18 står der om omsætning, at *"Indtægter består af periodiserede kontingentindbetalinger vedrørende regnskabsåret fra medlemmer, der ejer feriehuse i grundejerforeningens område."*

I vedtægternes § 4.4 står der om engangsvederlaget, at *"Vederlaget skal også dække den del af Grundejerforeningens revisionspåtegnet egenkapital som det nye grund får andel i."*

Ydermere anser vi ikke betalingen forbundet med en betaling modsvarende en vare eller ydelse.

Grundet ovenstående anser vi vederlaget (for at komme ind i grundejerforeningen som nye husejere) for at være et kapitalindskud, der skal indregnes direkte på egenkapitalen og ikke har noget med omsætning at gøre.

- **Med hvilken begrundelse indregner ledelsen engangsvederlaget som omsætning ?**

Ved korrektion af engangsvederlaget fra omsætning til egenkapital indskud, påvirkes resultatet negativt med 1.972.513 kr. Årsrapporten for 2019 udviser herefter et underskud på 773.243 kr.

For os at se, så er det yderst utilfredsstillende, at årets resultat udviser et underskud på 773.243 kr, mod et budgetteret resultat på 621.000 kr. Vi anser ikke dette for at være en regnskabsmæssig teknikalitet, men en modifikation af sandheden om årets indtægter og udgifter. Ligesom engangsvederlaget ikke medtaget i budgettet for 2019 som omsætning.

- **Hvordan kan ledelsen mene at *"Regnskabet er meget tilfredsstillende og det store fokus på udgifter har nu båret frugt"* ?**

Med et underskud på 773.243 kr. synes vi ikke der er sammenhæng mellem indtægter og udgifter.

- **Hvordan kan ledelsen omtale dette i ledelsesberetningen som *"Vore løbende indtægter og udgifter balancerer"* ?**

### **Spørgsmål 3 – årsfordeling af engangsvederlag**

Der er modtaget engangsvederlag fra nye husejere i 2019 med indbetaling på i alt 1.972.513 kr. Da der årligt er kommet nye husejere til grundejerforeningen, kan det fulde beløb ikke vedrøre 2019.

- **Hvordan fordeler denne indbetaling sig i forhold til nye medlemmer for 2017, 2018 og 2019 ?**

### **Spørgsmål 4 – værdi af jordarealer og veje**

Af årsrapportens Aktiver på side 11, fremgår Jordarealer og veje med følgende regnskabstal:

Værdi pr. 31. december 2019 udgør 45.586.700 kr.

Værdi pr. 31. december 2018 udgør 45.636.700 kr.

Grundejerforeningen har fået yderligere jordarealer og veje foræret af Lalandia ved de nye husejeres indtræden. Når grundejerforeningen dermed har rettighederne og forpligtelserne for et forøget areal, så skal der vel ske forøgelse af værdien i henhold til indført praksis omkring dagsværdi jf. vedtægter og anvendt regnskabspraksis.

- **Hvorfor er værdien af Jordarealer og veje ikke reguleret til dagsværdi jf. regnskabspraksis i takt med der er større arealer der er tilfaldet foreningen?**

### **Spørgsmål 5 – Reserve på egenkapital**

Af anvendt regnskabspraksis side 21 fremgår

*"Egenkapital*

*Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver.”*

Af Egenkapitalen under Passiver på side 12 fremstår værdien af Reserve for opskrivninger med 53.018.840 kr.

Opskrivningerne fratrukket afskrivninger udgør i alt en værdi på 52.134.328 kr., hvilket fremgår af note 5 til Materielle anlægsaktiver på side 15.

Nogen vil kalde det en regnskabsmæssig teknikalitet, men i forhold til at vise, hvor stærk en egenkapital foreningen har, så har det en betydning om 884.512 kr. er bundet egenkapital eller overskud fremført til overført resultat. Når forholdet korrigeres i henhold til regnskabspraksis, vil foreningen fremstå mere solid.

- **Hvorfor overholder ledelsen ikke anvendt regnskabspraksis og forøger det overførte resultat til 3.943.998 kr. samt nedsætter Reserve for opskrivninger til 52.134.328 kr. i henhold til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis ?**

### **Spørgsmål 6 - administrationshonorar**

Administrationshonoraret for 2018 var på 161.316 kr. inkl. moms og for 2019 på 40.125 kr. inkl. moms. Det er et væsentligt fald og man kan have en holdning til, at med pris følger kvalitet. Det er sjældent set, at et professionelt firma vil administrere 901 huse for 32.100 kr. ekskl. moms. Det svarer til en årlig honorering på 35,63 kr. pr. hus eller 2.675 kr. pr. måned.

- **Hvorledes har bestyrelsen vurderet administrators kompetencer og pris ?**
- **Har administrator tegnet fornøden forsikring, som sikre foreningen og bestyrelsesmedlemmer ?**

Til dagsorden punkt **”Budget”**.

### **Spørgsmål 7 - fejlbudgettering**

I budgettet for 2019 var der ikke medregnet engangsvederlag for nye husejere. Dermed kan budgettet og realiserede tal for 2019 sammenlignes som følger:

Budgetteret resultat ekskl. afskrivninger	621.000 kr.
Afskrivninger	-442.256 kr.
Budgetteret resultat inkl. afskrivninger	178.744 kr.

Realiseret resultat uden engangsvederlag -773.243 kr.

Dermed er der budgetteret forkert med 951.987 kr. for 2019 svarende til 11,5%.

- **Hvad skyldes denne store afvigelse i forhold til budgettet ?**
- **Kan der forventes tilsvarende fejlmargen i budgettet for 2020 ?**

Til dagsorden punkt **”Eventuelt”**.

### **Spørgsmål 8 - bestyrelsesmødereferater**

Vi kan konstatere, at det seneste offentliggjorte bestyrelsesmøde referat er fra 10. januar 2019. Vi er på generalforsamlingen i 2017 blevet lovet af formanden at man vil være hurtigere til at få offentliggjort referaterne.

- **Hvorfor bliver referater ikke offentliggjort ?**

Vi imødeser i sagens natur en fyldestgørende besvarelse på generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Brian Nielsen og Lars Juelsen, Hyldestien 166.