Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Grundejerforeningen Vellerup Sommerby

CVR-nr. 27 33 16 10

Årsrapport

2025

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegning og erklæring	
Ledelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Ledelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Det er bestyrelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhvilket 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.

Skibby, den 19. februar 2026

Carsten Nielsen Formand	Holger Dindler Rasmussen	Jan Michael Olsen
Thomas Gønge	Eva Nielsen	

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Grundejerforeningen Vellerup Sommerby

Konklusion
Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for Grundejerforeningen Vellerup Sommerby for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 virksomhedens 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 virksomhedens, 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.

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 virksomhedens 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 ledesens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 19. februar 2026

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor
mne2913

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Grundejerforeningen Vellerup Sommerby Birkebækvej 1 4050 Skibby
	Hjemmeside: www.velsom.dk E-mail: post@velsom.dk
	CVR-nr.: 27 33 16 10 Etableret: 15. maj 1970 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Carsten Nielsen Holger Dindler Rasmussen Jan Michael Olsen Thomas Gønge Eva Nielsen
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grundejerforeningen Vellerup Sommerby er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Kontingent til grundejerforeningen vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til foreningens bestyrelse.

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver
Der afskrives ikke på grunde.

Administrationsomkostninger
Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, forsikringer og kontingenter.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger.

Kapitalkonto
Udtrykker foreningens indestående i virksomheden, opgjort som forskellen mellem virksomhedens indregnede aktiver og forpligtelser.

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

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2025	2024
1	Indtægter	822.774	1.408.827
2	Honorarer	-54.323	-68.367
3	Naturpleje	-233.988	-159.558
4	Vedligeholdelse, fælles arealer	-242.932	-146.322
5	Nye arealer	0	-29.936
6	Administrationsomkostninger	-341.341	-443.385
	Resultat før finansielle poster	**-49.810**	**561.259**
	Finansielle indtægter	16.076	3.008
7	Finansielle omkostninger	-101	-17
	Årets resultat	**-33.835**	**564.250**

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Balance 31. december

Aktiver

Note		2025	2024
	Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	698.337	698.337
	Materielle anlægsaktiver i alt	698.337	698.337
	Anlægsaktiver i alt	**698.337**	**698.337**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	9.710	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.628
	Tilgodehavender i alt	9.710	1.628
	Likvide beholdninger	1.076.240	1.140.077
	Omsætningsaktiver i alt	**1.085.950**	**1.141.705**
	Aktiver i alt	**1.784.287**	**1.840.042**

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Balance 31. december

Passiver

Note		2025	2024
	Egenkapital		
8	Kapitalkonto	1.662.297	1.696.132
	Egenkapital i alt	**1.662.297**	**1.696.132**
	Gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra medlemmer	21.862	52.350
9	Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.324	84.092
10	Anden gæld	804	7.468
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	121.990	143.910
	Gældsforpligtelser i alt	**121.990**	**143.910**
	Passiver i alt	**1.784.287**	**1.840.042**

11 Eventualposter

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Noter

		2025	2024
1.	**Indtægter**		
	Kontingenter	787.200	1.045.700
	Indskud nye medlemmer	22.800	18.000
	Gebyrer, sen indbetaling	12.774	10.755
	Hjertestartere	0	71.722
	Bidrag til snerydning	0	175.150
	Bidrag til vejvedligeholdelse	0	87.500
		822.774	**1.408.827**
2.	**Honorarer**		
	Formand	11.500	21.000
	Næstformand	0	22.000
	Øvrige bestyrelsesmedlemmer	38.054	84.898
	Tilbageført afsat bestyrelseshonorar	0	-60.000
	Feriepenge og rejsegodtgørelse	4.769	469
		54.323	**68.367**
3.	**Naturpleje**		
	Gartner, diverse	46.269	26.000
	Græsslåning	153.969	116.683
	Bekæmpelse af invasive plantearter	33.750	16.875
		233.988	**159.558**
4.	**Vedligeholdelse, fælles arealer**		
	Hjertestarter	8.044	0
	Snerydning og saltning	145.970	102.660
	Slamsuger	40.938	0
	Øvrig vedligeholdelse, fælles arealer	30.067	43.662
	Camping	17.913	0
		242.932	**146.322**

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Noter

		2025	2024
5.	**Nye arealer**		
	Petanquebane	0	29.936
		0	**29.936**
6.	**Administrationsomkostninger**		
	Kontorartikler	0	9.705
	IT-omkostninger	15.149	14.278
	Småanskaffelser	0	10.086
	Elektricitet	2.474	4.883
	Vand	32.743	9.461
	Porto og gebyrer	10.839	12.086
	Revisionshonorar	49.569	100.000
	Bogføring	85.110	0
	Regnskabsmæssig assistance mv.	0	21.246
	Advokathonorar	58.010	23.658
	Forsikringer	6.887	2.668
	Bestyrelsesmøder	0	8.070
	Generalforsamling	38.523	56.109
	Ejendomsskatter	21.731	17.786
	Sociale arrangementer	20.306	16.602
	Kompensation stævningesag	0	136.747
		341.341	**443.385**
7.	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, kreditorer	7	13
	Ikke fradragsberettigede renter	94	4
		101	**17**

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Noter

		31/12 2025	31/12 2024
8.	**Kapitalkonto**		
	Saldo 1. januar 2025	1.696.132	2.165.517
	Eftergivelse af mellemregning med Vandværket	0	-1.033.635
	Årets resultat	-33.835	564.250
		1.662.297	**1.696.132**
9.	**Leverandører af varer og tjenesteydelser**		
	Kreditorer	19.324	342
	Skyldig revisionshonorar	80.000	83.750
		99.324	**84.092**
10.	**Anden gæld**		
	Feriepenge	804	468
	Skyldig bestyrelseshonorar	0	7.000
		804	**7.468**

11. Eventualforpligtelser

Grundejerforeningen Vellerup Sommerby har sammen med Vellerup Sommerby Vandværk a.m.b.a. anlagt erstatningssag mod 10 tidligere bestyrelsesmedlemmer med krav om samlet tilbagebetaling og erstatning for et beløb på godt 3 mio. kr. Der er i årsrapporten ikke indregnet nogen del af denne mulige erstatning.

Hvis Grundejerforeningen og Vandværket ikke får medhold i den anlagte sag, vil Grundejerforeningen og Vandværket tilsammen risikere at skulle betale sagsomkostninger og retsafgifter mv. for et samlet beløb på op til ca. 1,8 mio.kr. Der er i årsrapporten ikke indregnet nogen del af denne mulige omkostning.

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

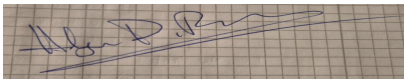
"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Carsten Nielsen
Bestyrelsesformand
På vegne af: GF Vellerup Sommerby
Serienummer: 6420ce27-a00d-4aa6-89c6-eafaffdbd76c
IP: 87.54.xxx.xxx
2026-02-19 07:25:59 UTC

Thomas Pedersen Gønge
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: GF Vellerup Sommerby
Serienummer: 0cd02ea7-b79e-4b0c-ad53-0101c5cff249
IP: 93.160.xxx.xxx
2026-02-19 07:30:18 UTC

Jan Michael Olsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: GF Vellerup Sommerby
Serienummer: 6e22bc48-7662-4e50-bfe9-95040e876a26
IP: 93.163.xxx.xxx
2026-02-19 19:19:39 UTC

Holger Dindler Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: GF Vellerup Sommerby
Serienummer: hdr@velsom.dk
IP: 87.63.xxx.xxx
2026-02-20 20:06:13 UTC



Eva Gertrud Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: GF Vellerup Sommerby
Serienummer: ee5a1d93-3fd6-43b5-a977-b38347ca102d
IP: 80.208.xxx.xxx
2026-02-24 18:46:10 UTC

Ulrik Bloch-Sørensen
Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Grant Thornton
Serienummer: 91e7e677-a23e-4b52-8f77-6b4833c44f97
IP: 62.243.xxx.xxx
2026-02-25 08:15:47 UTC

Penneo dokumentnøgle: 02YXH-0XD1D-5Q42R-24Z27-8NN4I-2QPCT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.