

G/F Laanshøj**Vestre Allé 1-82 mfl.****3500 Værløse**

CVR-nr. 33894783

Matr. nr.

Kundenr. 109-307

Årsregnskab for perioden**1. januar 2019 - 31. december 2019**

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN

G/F Laanshøj
Vestre Allé 1-82 mfl.
3500 Værløse
CVR-nr. 33894783
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

BESTYRELSE

Jens Bjerregaard (formand)
Jens Juul Olesen
Jesper Korsbæk
Jette Walentin Gamst
Christian Kofod
Martin Morelli

ADMINISTRATOR

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 20 28 34 16
Telefon 70 30 20 20

REVISOR

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr. 33963556

TYPE

20 Grundejere

DEAS A/S har som administrator for G/F Laanshøj udarbejdet årsregnskab for regnskabsåret 2019 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 279.688.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen kr. 1.070.691.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til regnskabsårets samlede budgetterede udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- 'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 49.180.

Positivt for årets resultat er:

- 'Ejendomsdrift' afviger med kr. 300.081.

Der er i 2019 foretaget nogle ændringer i måden at medtage projektet Vand til Vin (VtV) samt projekt Fælleshus i Grundejerforeningens regnskab.

Driftsresultatet i aktiviteten VtV og tilskud til fælleshusprojektet indgår herefter i foreningens resultatopgørelse.

Hvor kapitalen i aktiviteten VtV tidligere indgik som en gældspost er denne nu overført til foreningens egenkapital. Modtagne tilskud fra Boligejendom ApS til fælleshusprojektet medtages ligeledes nu i foreningens egenkapital.

Dette er sket ud fra den betragtning, at det giver et mere retvisende billede af driften af Grundejerforeningen, de underliggende aktiviteter og projekter samt foreningens aktiver og passiver.

Disse ændringer er sket i årsregnskabet for 2019 og sammenligningstallene for 2018 er tilrettede. Der henvises i øvrigt til noten "Kapitalforklaring"

Administrator har opstillet og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 2019 for G/F Laanshøj, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Foreningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Frederiksberg, den 17. april 2020

Adela Delic

Ejendomsadministrator

Thomas Møller

Teamchef

BESTYRELSEN

Værløse, den 17. april 2020

Jens Bjerregaard

bestyrelsesformand

Jens Juul Olsesen

Jesper Korsbæk

Jette Walentin Gamst

Christian Kofod

Martin Morelli

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsregnskabet.

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af NemID/digital signatur, jf. foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i G/F Laanshøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for G/F Laanshøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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 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 generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 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 og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens bestyrelse og 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.

Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til dansk regnskabspraksis for foreninger.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis for foreninger. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Christian Sanderhage
Statsautoriseret revisor

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

17.032	0	18.900	6
269.917	99.761	379.678	
100.000	100.000	100.000	
-117.350	0	0	
181.187	-117.350	279.688	
181.187	-117.350	279.688	
181.187	-117.350	279.688	
181.187	-117.350	279.688	

		(ej revideret)		
		REGNSKAB	BUDGET	REGNSKAB
RESULTATOPGØRELSE	NOTE	2019	2019	2018
INDTÆGTER				
Grundejerforeningskontingent		918.764	918.762	918.762
INDTÆGTER I ALT		918.764	918.762	918.762
UDGIFTER				
Forbrugsafgifter	1	82.711	90.000	82.011
Forsikringer og abonnementer	2	4.096	7.000	4.820
Ejendomsdrift	3	289.919	590.000	480.591
Administrationshonorar, DEAS A/S		36.050	36.000	30.761
Øvrige administrationsomkostninger	4	135.180	86.000	58.554
Renteudgifter	5	10.020	10.000	9.143
UDGIFTER I ALT		557.976	819.000	665.880
Fællesaktiviteter				
Resultat af fællesaktiviteter	6	18.900	0	17.055
Driftsresultat før hensættelser		379.688	99.762	269.937
Hensættelser				
Hensættelser til fremtidigt vedligehold		100.000	100.000	200.000
Tilskud til fælleshusprojekt		0	0	-111.250
DRIFTSRESULTAT		279.688	-238	181.187
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		279.688	-238	181.187
DISPONERET I ALT		279.688	-238	181.187

		BALANCE	BALANCE
AKTIVER		31-12-2019	31-12-2018
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Fælleshusprojekt		298.678	249.844
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>298.678</u>	<u>249.844</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>298.678</u>	<u>249.844</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Øvrige tilgodehavender			
Tilgodehavender		89.517	89.517
Forudbetalte omkostninger		4.843	2.608
Øvrige tilgodehavender i alt		<u>94.360</u>	<u>92.125</u>
Likvide beholdninger			
Beholdning, VtV		67.081	48.181
Danske Bank, konto 3001 10864860		1.902.106	1.615.206
Likvide beholdninger i alt		<u>1.969.187</u>	<u>1.663.387</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.063.547</u>	<u>1.755.512</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.362.225</u>	<u>2.005.356</u>

			BALANCE	BALANCE
PASSIVER	NOTE		31-12-2019	31-12-2018
KAPITAL				
Egenkapital				
Egenkapital, primo	7		791.003	443.690
Regulering vedr. tilskud til fællehus og Vi	7		0	166.126
Årets resultat	7		279.688	181.187
Egenkapital i alt			<u>1.070.691</u>	<u>791.003</u>
KAPITAL I ALT			<u>1.070.691</u>	<u>791.003</u>
HENSÆTTELSE				
Henlæggelse til fremtidig vedligehold	8		1.215.000	1.115.000
HENSÆTTELSE I ALT			<u>1.215.000</u>	<u>1.115.000</u>
KORTFRISTET GÆLD				
Anden gæld				
Forudbetalte fællesomkostninger			5.609	0
Kreditore - samlekont			58.606	76.706
Skyldige omkostninger			12.319	22.647
Anden gæld i alt			<u>76.534</u>	<u>99.353</u>
KORTFRISTET GÆLD I ALT			<u>76.534</u>	<u>99.353</u>
PASSIVER I ALT			<u><u>2.362.225</u></u>	<u><u>2.005.356</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
1 Forbrugsafgifter			
Udendørsbelysning	82.711	90.000	82.011
Forbrugsafgifter i alt	82.711	90.000	82.011
2 Forsikringer og abonnementer			
Bestyrelsesansvarsforsikring	1.861	2.000	1.824
Retshjælpsforsikring	0	2.000	399
Øvrige abonnementer	2.235	3.000	2.597
Forsikringer og abonnementer i alt	4.096	7.000	4.820
3 Ejendomsdrift			
Snerydning/saltning	80.888	135.000	134.369
Vejvedligehold	9.316	45.000	12.000
Veje - fejning og kloakrensning	0	20.000	12.563
Øvrig drift - træpleje m.m.	9.603	80.000	135.556
Stier og græsslåning	190.112	0	174.825
Vedligeholdelse tennisbane og legeplads	0	0	5.625
Opbevaring af limtræ	0	20.000	0
Drift af fællesarealer omr. D, E, H, I	0	90.000	5.653
Drift af haveanlæg A, B, C, F, G	0	200.000	0
Ejendomsdrift i alt	289.919	590.000	480.591
4 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S	0	5.000	3.569
Revisor	12.000	12.000	12.000
Advokat, juridisk bistand	94.647	50.000	20.500
Gebyrer m.v.	2.360	2.000	2.535
Porto	1.401	1.000	750
Diverse	8.145	8.000	6.481
Mødeudgifter	14.793	6.000	10.656
Bestyrelsesudgift	548	2.000	1.715
Div. udgifter vedr. net	200	0	0
Gaver og repræsentation	1.086	0	348
Øvrige administrationsomkostninger i alt	135.180	86.000	58.554
5 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	10.020	10.000	9.143
Renteudgifter i alt	10.020	10.000	9.143

NOTER	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	REGNSKAB 2018

6 Resultat andre driftsaktiviteter

Vand til vin laug					
Driftsindtægter					
Lejeindtægter	17.850	0	17.850		
Indskud	900	0		2.100	
Gebyrer	150	0		50	
Driftsindtægter i alt	18.900	0	19.650		
Driftsudgifter					
Vedligeholdelse	0	0	2.550		
Småanskaffelser	0	0	45		
Diverse	0	0	0		
Driftsudgifter i alt	0	0	2.595		
Resultat andre driftsaktiviteter i alt	18.900	0	17.055		

NOTER

BALANCE	BALANCE
31-12-2019	31-12-2018

7 Kapitalforklaring

Egenkapital primo	791.003	443.690
Regulering vedr. tilskud til fællehus og VtV		
Opsparet kapital VtV primo	0	41.126
Modtagne tilskud til fælleshusprojekt primo	0	125.000
Regulering vedr. tilskud til fællehus og VtV i alt	<u>0</u>	<u>166.126</u>
Årets resultat		
Resultat i årsregnskab	279.688	62.882
Reguleringer som følge af ændrede regnskabsprincipper:		
Andre indtægter (VtV) tilbageført	0	-10.000
Årets resultat i VtV - resultat af andre fællesaktiviteter		17.055
Årets tilskud til fælleshusprojekt	0	111.250
Årets resultat i alt	<u>0</u>	<u>181.187</u>
8 Henlæggelse til fremtidig vedligehold		
Saldo primo	1.115.000	915.000
Indbetalinger i året	100.000	200.000
Henlæggelse til fremtidig vedligehold i alt	<u>1.215.000</u>	<u>1.115.000</u>