

**G/F Laanshøj  
Vestre Allé 1-82  
3500 Værløse  
CVR nr. 33894783  
Matr. nr.**

**Årsregnskab for 2018**

**Administrator**

**DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg**

**Ejd. 109-307/CRH**

## Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2018 for G/F Laanshøj, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Ejerforeningen 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 at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

### Administrator

DEAS A/S

Christiern Rackham Håkansson  
ejendomsadministrator

Thomas Møller  
regnskabschef

### Bestyrelsen

Jens Bjerregaard  
Bestyrelsesformand

Jens Juul Olesen

Lene Madsen

Christian Kofod

Martin Morelli

Jette Walentin Gamst

Jan Sørensen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt regnskabet den 11. april 2019.

Regnskabet er godkendt på foreningens generalforsamling den 8. maj 2019.

Underskrift af regnskabet 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 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

København S, den 2. maj 2019

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Christian Sanderhage  
Statsautoriseret revisor

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

|  | Regnskab<br>2018 | Budget<br>2018<br>(ej revideret) | Regnskab<br>2017 |
|--|------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>Resultatopgørelse</b>                       |                  |                                  |                  |
| <b>Indtægter</b>                               |                  |                                  |                  |
| Grundejerforeningskontingent.....              | 918.762          | 918.762                          | 829.245          |
| 1 Andre indtægter.....                         | 10.000           | 0                                | 10.000           |
| <b>Indtægter i alt.....</b>                    | <b>928.762</b>   | <b>918.762</b>                   | <b>839.245</b>   |
| <b>Driftsudgifter</b>                          |                  |                                  |                  |
| Udendørsbelysning.....                         | 82.011           | 125.000                          | 71.777           |
| 2 Forsikringer og abonnementer.....            | 4.820            | 5.000                            | 2.165            |
| 3 Renholdelse og vicevært.....                 | 480.591          | 530.000                          | 398.966          |
| Administrationshonorar, DEAS A/S.....          | 30.761           | 26.000                           | 25.750           |
| 4 Øvrige administrationsomkostninger.....      | 58.554           | 32.000                           | 21.738           |
| 5 Fælleshus projekt.....                       | 0                | 0                                | 218.750          |
| <b>Driftsudgifter i alt.....</b>               | <b>656.737</b>   | <b>718.000</b>                   | <b>739.146</b>   |
| <b>Finansielle udgifter</b>                    |                  |                                  |                  |
| 7 Renteudgifter.....                           | 9.143            | 0                                | 2.936            |
| <b>Finansielle udgifter i alt</b>              | <b>9.143</b>     | <b>0</b>                         | <b>2.936</b>     |
| <b>Driftsresultat før hensættelser.....</b>    | <b>262.882</b>   | <b>200.762</b>                   | <b>97.163</b>    |
| <b>Hensættelser.....</b>                       |                  |                                  |                  |
| 6 Hensættelser til fremtidigt vedligehold..... | -200.000         | -200.000                         | -150.000         |
| Overført til fælleshusprojekt.....             | 0                | 0                                | 218.750          |
| <b>Hensættelser i alt.....</b>                 | <b>-200.000</b>  | <b>-200.000</b>                  | <b>68.750</b>    |
| <b>Driftsresultat i alt.....</b>               | <b>62.882</b>    | <b>762</b>                       | <b>165.913</b>   |

| <b>Aktiver</b>                                      | Balance<br>31/12 2018 | Balance<br>31/12 2017 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                                |                       |                       |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |                       |                       |
| Fælleshusprojekt.....                               | 218.750               | 218.750               |
| Opbevaring af limtræ.....                           | 13.594                | 0                     |
| Tilskud fra Boligejd. ApS til fælleshusprojekt..... | -218.750              | -125.000              |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>          | <b>13.594</b>         | <b>93.750</b>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt.....</b>                     | <b>13.594</b>         | <b>93.750</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                            |                       |                       |
| <b>Tilgodehavender</b>                              |                       |                       |
| Andre tilgodehavender.....                          | 0                     | 39                    |
| <b>Tilgodehavender i alt.....</b>                   | <b>0</b>              | <b>39</b>             |
| <b>Øvrige tilgodehavender</b>                       |                       |                       |
| Tilgodehavender.....                                | 89.517                | 0                     |
| Forudbetalte omkostninger.....                      | 2.608                 | 4.470                 |
| <b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>            | <b>92.125</b>         | <b>4.470</b>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                         |                       |                       |
| 9 Kassebeholdning, VtV.....                         | 48.181                | 0                     |
| Danske Bank, konto 3001 10864860.....               | 1.615.206             | 1.444.832             |
| <b>Likvide beholdninger i alt.....</b>              | <b>1.663.387</b>      | <b>1.444.832</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>                 | <b>1.755.512</b>      | <b>1.449.341</b>      |
| <b>Aktiver i alt.....</b>                           | <b>1.769.106</b>      | <b>1.543.091</b>      |

| <b>Passiver</b>                              | Balance<br>31/12 2018 | Balance<br>31/12 2017 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Egenkapital</b>                           |                       |                       |
| Egenkapital, primo.....                      | 443.690               | 277.777               |
| Årets resultat.....                          | 62.882                | 165.913               |
| <b>Egenkapital i alt.....</b>                | <b>506.572</b>        | <b>443.690</b>        |
| <b>Hensættelser</b>                          |                       |                       |
| 8 Henlæggelse til fremtidig vedligehold..... | 1.115.000             | 915.000               |
| <b>Hensættelser i alt.....</b>               | <b>1.115.000</b>      | <b>915.000</b>        |
| <b>Kortfristet gæld</b>                      |                       |                       |
| <b>Anden gæld</b>                            |                       |                       |
| Forudbetalte fællesomkostninger.....         | 0                     | 100                   |
| Kreditorer - samlekonto.....                 | 76.706                | 172.216               |
| Skyldige omkostninger.....                   | 22.647                | 12.085                |
| 9 Vinkælderens drift (VtV).....              | 48.181                | 0                     |
| <b>Anden gæld i alt.....</b>                 | <b>147.534</b>        | <b>184.401</b>        |
| <b>Kortfristet gæld i alt.....</b>           | <b>147.534</b>        | <b>184.401</b>        |
| <b>Gæld i alt.....</b>                       | <b>147.534</b>        | <b>184.401</b>        |
| <b>Passiver i alt.....</b>                   | <b>1.769.106</b>      | <b>1.543.091</b>      |

| Noter  | Regnskab<br>2018 | Budget<br>2018<br>(ej revideret) | Regnskab<br>2017 |
|--|------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>1 Andre indtægter</b>                             |                  |                                  |                  |
| Vand til vin - projekt.....                          | 10.000           | 0                                | 10.000           |
| <b>Andre indtægter i alt.....</b>                    | <b>10.000</b>    | <b>0</b>                         | <b>10.000</b>    |
| <b>2 Forsikringer og abonnementer</b>                |                  |                                  |                  |
| Bestyrelsesansvarsforsikring.....                    | 1.824            | 2.000                            | 1.797            |
| Retshjælpsforsikring.....                            | 399              | 0                                | 0                |
| Øvrige abonnementer.....                             | 2.597            | 3.000                            | 368              |
| <b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>       | <b>4.820</b>     | <b>5.000</b>                     | <b>2.165</b>     |
| <b>3 Renholdelse og vicevært</b>                     |                  |                                  |                  |
| Snerydning/saltning.....                             | 134.369          | 105.000                          | 89.807           |
| Vejvedligehold.....                                  | 12.000           | 45.000                           | 0                |
| Veje - fejning og kloakrensning.....                 | 12.563           | 20.000                           | 30.595           |
| Øvrig drift - træpleje m.m.....                      | 135.556          | 80.000                           | 32.724           |
| Stier og græsslåning.....                            | 174.825          | 0                                | 240.215          |
| Vedligeholdelse tennisbane og legeplads.....         | 5.625            | 0                                | 5.625            |
| Opbevaring af limtræ.....                            | 0                | 20.000                           | 0                |
| Drift af fællesarealer omr. D, E, H, I.....          | 5.653            | 60.000                           | 0                |
| Drift af haveanlæg A, B, C, F, G.....                | 0                | 200.000                          | 0                |
| <b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>            | <b>480.591</b>   | <b>530.000</b>                   | <b>398.966</b>   |
| <b>4 Øvrige administrationsomkostninger</b>          |                  |                                  |                  |
| Andre adm.honorarer DEAS A/S.....                    | 3.569            | 5.000                            | 0                |
| Revisor.....   | 12.000           | 11.000                           | 12.000           |
| Advokat, juridisk bistand.....                       | 20.500           | 0                                | 0                |
| Gebyrer m.v.....                                     | 2.535            | 2.000                            | 1.930            |
| Porto.....   | 750              | 0                                | 0                |
| Foreningsarrangementer.....                          | 6.481            | 8.000                            | 3.833            |
| Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....         | 0                | 0                                | 731              |
| Mødeudgifter.....                                    | 10.656           | 6.000                            | 3.244            |
| Bestyrelsesudgift.....                               | 1.715            | 0                                | 0                |
| Gaver og repræsentation.....                         | 348              | 0                                | 0                |
| <b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b> | <b>58.554</b>    | <b>32.000</b>                    | <b>21.738</b>    |

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for ejendommen.



| Noter  | Regnskab<br>2018 | Budget<br>2018 | Regnskab<br>2017 |
|--|------------------|----------------|------------------|
|  |                  | (ej revideret) |                  |
| <b>5 Fælleshusprojekt</b>                                |                  |                |                  |
| Lendager skitseprojekt aconto                            | 0                | 0              | 125.000          |
| Lendager slutfakturering                                 | 0                | 0              | 93.750           |
| <b>Fælleshusprojekt i alt.....</b>                       | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>218.750</b>   |
| <b>6 Hensættelser til fremtidigt vedligehold</b>         |                  |                |                  |
| Henlæggelse til vedligeholdelse.....                     | 200.000          | 200.000        | 150.000          |
| <b>Hensættelser til fremtidigt vedligehold i alt....</b> | <b>200.000</b>   | <b>200.000</b> | <b>150.000</b>   |
| <b>7 Renteudgifter</b>                                   |                  |                |                  |
| Renteudgifter, bank.....                                 | 9.143            | 0              | 2.936            |
| <b>Renteudgifter i alt.....</b>                          | <b>9.143</b>     | <b>0</b>       | <b>2.936</b>     |

| <b>Noter</b>  | Regnskab<br>2018        | Regnskab<br>2017      |
|---|-------------------------|-----------------------|
| <b>8 Henlæggelse til fremtidig vedligehold</b>          |                         |                       |
| Saldo primo.....  | 915.000                 | 765.000               |
| Hensat i året.....                                      | 200.000                 | 150.000               |
| <b>Henlæggelse til fremtidig vedligehold i alt.....</b> | <b><u>1.115.000</u></b> | <b><u>915.000</u></b> |
| <b>9 Vinkælderens drift (VtV)</b>                       |                         |                       |
| Vinkælder opstart 2018.....                             | 39.726                  | 0                     |
| Indtægter Vinkælder VtV.....                            | 21.050                  | 0                     |
| Vedligeholdelse VtV.....                                | -2.595                  | 0                     |
| Overført til G/F.....                                   | -10.000                 | 0                     |
| <b>Vinkælderens drift (VtV) i alt.....</b>              | <b><u>48.181</u></b>    | <b><u>0</u></b>       |

# PENNEO

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.”

## Thomas Møller

### Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:66795681

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-01-14 08:22:45Z

NEM ID 

## Christiern Rackham Håkansson


### Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:61066568

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-01-14 09:31:31Z

NEM ID 

## Lene Madsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-410038364051

IP: 91.209.xxx.xxx

2020-01-14 09:34:09Z

NEM ID 

## Jens Bjerregaard

### Formand

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-598542901488

IP: 141.143.xxx.xxx

2020-01-14 10:10:12Z

NEM ID 

## Jens Juul Olesen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-441795231882

IP: 80.161.xxx.xxx

2020-01-14 11:32:10Z

NEM ID 

## Christian Kofod

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-027438335500

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-01-14 12:48:35Z

NEM ID 

## Martin Morelli

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-544363649038

IP: 130.225.xxx.xxx

2020-01-14 14:56:21Z

NEM ID 

## Jan Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-580763270640

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-01-14 20:56:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GB3DA-2MOS7-4NW1C-8VFJ2-07YNZ-GMSVK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# Penneo

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."

## Jette Walentin Gamst

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-980317075377

IP: 91.216.xxx.xxx

2020-01-15 15:26:23Z

NEM ID 

## Christiern Rackham Håkansson


### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:61066568

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-01-15 15:37:35Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>