

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

CVR-nr. 33894783

Matr. nr.

Kundenr. 109-307

---

**Årsregnskab for perioden**  
**1. januar 2020 - 31. december 2020**

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

<b>FORENINGEN</b>	G/F Laanshøj Vestre Allé 1-82 mfl. 3500 Værløse CVR-nr. 33894783 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
<b>BESTYRELSE</b>	Jens Bjerregaard (formand) Jens Juul Olesen Jesper Korsbæk David Bonde Christian Kofod Martin Morelli
<b>ADMINISTRATOR</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
<b>REVISOR</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556
<b>TYPE</b>	20 Grundejere

## ADMINISTRATORS BERETNING

---

DEAS A/S har som administrator for G/F Laanshøj udarbejdet årsregnskab for regnskabsåret 2020 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 3.950.114.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen kr. 5.020.805.

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

Negativt for årets resultat er:

- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 17.999.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Ejendomsdrift' afviger med kr. 173.700.*

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Administrator har opstillet og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

### ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Frederiksberg, den 31. marts 2021

Adela Delic  
Ejendomsadministrator

Thomas Møller  
Teamchef

### BESTYRELSEN

Værløse, den 31. marts 2021

Jens Bjerregaard  
bestyrelsesformand

Jens Juul Olesen

Jesper Korsbæk

David Bonde

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 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.*

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
		REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
<b>INDTÆGTER</b>				
Grundejerforeningskontingent		919.853	918.762	918.764
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>919.853</b>	<b>918.762</b>	<b>918.764</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Forbrugsafgifter	1	87.765	90.000	82.711
Forsikringer og abonnementer	2	4.071	9.000	4.096
Ejendomsdrift	3	371.300	545.000	289.919
Administrationshonorar, DEAS A/S		37.130	37.000	36.050
Øvrige administrationsomkostninger	4	83.999	66.000	135.180
Renteudgifter	5	12.267	13.000	10.020
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>596.532</b>	<b>760.000</b>	<b>557.976</b>
<b>Primært driftsresultat</b>		<b>323.321</b>	<b>158.762</b>	<b>360.788</b>
<b>Fællesaktiviteter</b>				
Resultat Vand til Vin	6	19.221	0	18.900
Resultat drift af fælleshus	7	-6.178	0	0
<b>Driftsresultat før hensættelser</b>		<b>336.364</b>	<b>158.762</b>	<b>379.688</b>
<b>Hensættelser</b>				
Hensættelser til fremtidigt vedligehold		-150.000	-150.000	-100.000
Tilskud til fælleshusprojekt		3.763.750	0	0
<b>Hensættelser i alt</b>		<b>3.613.750</b>	<b>-150.000</b>	<b>-100.000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3.950.114</b>	<b>8.762</b>	<b>279.688</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>				
Overført resultat (egenkapital)		3.950.114	8.762	279.688
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>3.950.114</b>	<b>8.762</b>	<b>279.688</b>



AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Fælleshusprojekt	8	4.969.855	298.678
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.969.855</u>	<u>298.678</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>4.969.855</u>	<u>298.678</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Øvrige tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender		2.899	89.517
Forudbetalte omkostninger		2.671	4.843
<b>Øvrige tilgodehavender i alt</b>		<u>5.570</u>	<u>94.360</u>
<b>Likvide beholdninger</b>			
Beholdning, VtV		86.302	67.081
Danske Bank, konto 3001 10864860		1.378.898	1.902.106
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u>1.465.200</u>	<u>1.969.187</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>1.470.770</u>	<u>2.063.547</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>6.440.625</u></u>	<u><u>2.362.225</u></u>

<b>PASSIVER</b>	<b>NOTE</b>	<b>BALANCE 31-12-2020</b>	<b>BALANCE 31-12-2019</b>
<b>KAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital, primo		1.070.691	791.003
Årets resultat		3.950.114	279.688
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.020.805</b>	<b>1.070.691</b>
<b>KAPITAL I ALT</b>		<b>5.020.805</b>	<b>1.070.691</b>
<b>HENSÆTTELSER</b>			
Henlæggelse til fremtidig vedligehold	9	1.287.481	1.215.000
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>		<b>1.287.481</b>	<b>1.215.000</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>			
<b>Anden gæld</b>			
Forudbetalte fællesomkostninger		100	5.609
Kreditorer - samlekonto		118.964	58.606
Skyldige omkostninger		13.275	12.319
<b>Anden gæld i alt</b>		<b>132.339</b>	<b>76.534</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>		<b>132.339</b>	<b>76.534</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.440.625</b>	<b>2.362.225</b>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
<b>1 Forbrugsafgifter</b>			
Udendørsbelysning	87.765	90.000	82.711
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>87.765</b>	<b>90.000</b>	<b>82.711</b>
<b>2 Forsikringer og abonnementer</b>			
Bestyrelsesansvarsforsikring	1.899	2.000	1.861
Øvrige abonnementer	2.172	7.000	2.235
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>4.071</b>	<b>9.000</b>	<b>4.096</b>
<b>3 Ejendomsdrift</b>			
Snerydning/saltning	19.105	100.000	80.888
Vejvedligehold	8.047	45.000	9.316
Veje - fejning og kloakrensning	1.026	20.000	0
Øvrig drift - træpleje m.m.	168.815	130.000	9.603
Stier og græsslåning	142.686	0	190.112
Pasning af større arealer	24.502	0	0
Drift af fællesarealer omr. D, E, H, I	7.119	100.000	0
Drift af haveanlæg A, B, C, F, G	0	150.000	0
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>371.300</b>	<b>545.000</b>	<b>289.919</b>
<b>4 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre adm.honorarer DEAS A/S	4.245	5.000	0
Revisor	13.000	13.000	12.000
Advokat, juridisk bistand	0	20.000	94.647
Konsulenttjenester	52.356	0	0
Gebyrer m.v.	2.122	2.000	2.360
Porto	3.675	1.000	1.401
Diverse	4.233	8.000	8.145
Mødeudgifter	3.125	15.000	14.793
Bestyrelsesudgift	833	2.000	548
Div. udgifter vedr. net	0	0	200
Gaver og repræsentation	410	0	1.086
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>83.999</b>	<b>66.000</b>	<b>135.180</b>
<b>5 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank	12.267	13.000	10.020
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>12.267</b>	<b>13.000</b>	<b>10.020</b>

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2020	2020	2019
<b>6 Resultat Vand til Vin</b>			
<b>Vand til vin laug</b>			
<b>Driftsindtægter</b>			
Lejeindtægter	18.200	0	17.850
Inskud	1.200	0	900
Gebyrer	50	0	150
<b>Driftsindtægter i alt</b>	<b>19.450</b>	<b>0</b>	<b>18.900</b>
<b>Driftsudgifter</b>			
Vedligeholdelse	-229	0	0
Småanskaffelser	0	0	0
Diverse	0	0	0
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>-229</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat Vand til Vin i alt</b>	<b>19.221</b>	<b>0</b>	<b>18.900</b>
<b>7 Resultat drift af fælleshus</b>			
<b>Driftsudgifter</b>			
Vedligeholdelse	-455	0	0
Småanskaffelser	0	0	0
Eludgift	-4.652	0	0
Vandudgift	-1.071	0	0
Diverse	0	0	0
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>-6.178</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat drift af fælleshus i alt</b>	<b>-6.178</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

BALANCE  
31-12-2020 BALANCE  
31-12-2019**8 Fælleshusprojekt**

Eableringsomkostninger	-265.469	-298.678
Entreprenør, kontraktarbejder	-4.216.450	0
Entreprenør, tillægsarbejder	-53.530	0
Andre arbejder	-415.284	0
Finansieringsomk., bygherre garanti	-14.595	0
Entrepreneurforsikring	-4.527	0
<b>Fælleshusprojekt i alt</b>	<b>-4.969.855</b>	<b>-298.678</b>

**9 Henlæggelse til fremtidig vedligehold**

Saldo primo	1.215.000	1.115.000
Indbetalinger i året	150.000	100.000
Anvendt i året	-77.519	0
<b>Henlæggelse til fremtidig vedligehold i alt</b>	<b>1.287.481</b>	<b>1.215.000</b>

# PENNEO

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

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

## Adela Delic

### Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:45344998

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-05-10 10:24:26Z

NEM ID 

## Thomas Møller

### Controller

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:66795681

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-05-10 11:44:49Z

NEM ID 

## David Bonde

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-731480668832

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-05-10 11:47:36Z

NEM ID 

## Jesper Korsbæk Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-536927388595

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-05-10 13:32:01Z

NEM ID 

## Jens Bjerregaard

### Formand

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-598542901488

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-05-10 15:33:48Z

NEM ID 

## Martin Morelli

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-544363649038

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-05-11 07:45:21Z

NEM ID 

## Christian Kofod

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-027438335500

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-05-12 12:06:43Z

NEM ID 

## Jens Juul Olesen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: G/F Laanshøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-441795231882

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-05-12 17:09:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4FJ55-DLO55-0FGMY-8GYOW-GEZQS-CEUIDL

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Christian Sanderhage

### Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte, Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:33963556-RID:12600548

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-05-14 06:54:56Z

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>