

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

CVR-nr. 33894783
Matr. nr.
Kundenr. 109-307

Årsregnskab for perioden
1. januar 2023 - 31. december 2023

FORENINGSOPLYSNINGER

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

BESTYRELSE Jens Bjerregaard (formand)
Jesper Korsbæk
David Bonde
Jan Sander Fredriksen
Lars Lundsteen
Peter Christensen

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
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR-nr. 33963556

TYPE 20 Grundejere

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for G/F Laanshøj udarbejdet årsregnskab for regnskabsåret 2023 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 23.402.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen kr. 5.960.164.

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

Positivt for årets resultat er:

- *'Renteindtægter' afviger med kr. 10.051.*

LEDELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Frederiksberg, den 13. marts 2024

Kirsten Fraenkel
Ejendomsadministrator

Thomas Møller
Teamchef, kunderapportering

BESTYRELSEN

Værløse, den 13. marts 2024

Jens Bjerregaard
bestyrelsesformand

Jesper Korsbæk

David Bonde

Jan Sander Fredriksen

Lars Lundsteen

Peter Christensen

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 2023 omfattende resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, men aflægges på grundlag af foreningens oplyste regnskabspraksis samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med foreningens regnskabspraksis samt foreningens vedtægter.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administratorens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administratoren, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administratoren har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administratorens 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 administratoren 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 foreningens regnskabspraksis og foreningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

Kolding, den 13. marts 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lone Merete Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE 29390

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for foreninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, 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.

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

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede afgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

RESULTATOPGØRELSEN

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiserings værdien med henblik på at imødegå forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen og måles til pålydende værdi.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
		REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	
INDTÆGTER				
Grundejerforeningskontingent		918.763	918.800	918.763
Renteindtægter	1	10.051	0	0
INDTÆGTER I ALT		928.814	918.800	918.763
UDGIFTER				
Forbrugsafgifter	2	96.494	120.000	101.302
Forsikringer og abonnementer	3	7.348	9.500	3.561
Ejendomsdrift	4	577.347	580.000	362.436
Administrationshonorar, DEAS A/S		40.575	40.600	39.395
Øvrige administrationsomkostninger	5	25.231	48.500	31.029
Større vedligeholdelsesarbejder	6	123.207	0	0
Renteudgifter	7	0	0	10.696
Afskrivninger	8	26.208	26.500	26.208
UDGIFTER I ALT		896.410	825.100	574.627
Primært driftsresultat		32.404	93.700	344.136
Fællesaktiviteter				
Resultat Vand til Vin	9	30.577	25.000	-87.933
Resultat drift af fælleshus	10	-15.141	-5.000	-18.467
Resultat rekreative faciliteter	11	-24.438	-20.000	-10.125
Fællesaktiviteter i alt		-9.002	0	-116.525
Driftsresultat før ekstraordinære poster		23.402	93.700	227.611
Ekstraordinære poster				
Tilskud til Multibane		0	0	200.000
Ekstraordinære poster i alt		0	0	200.000
DRIFTSRESULTAT		23.402	93.700	427.611
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		23.402	93.700	427.611
DISPONERET I ALT		23.402	93.700	427.611

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Fællesfaciliteter		724.175	724.175
Fælleshusprojekt	12	5.088.657	5.088.657
Inventar fælleshus	13	54.798	81.006
Materielle anlægsaktiver i alt		5.867.630	5.893.838
ANLÆGSAKTIVER I ALT		5.867.630	5.893.838
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Restancekonto		100	0
Tilgodehavender i alt		100	0
Øvrige tilgodehavender			
Forudbetalte omkostninger		436	2.671
Øvrige tilgodehavender i alt		436	2.671
Likvide beholdninger			
Danske Bank, konto 3001 10864860		101.992	1.278.621
DB Booking, konto 9444 4816072786		71.151	153.969
Aftalekonto 4816082390		1.410.001	0
Likvide beholdninger i alt		1.583.144	1.432.590
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.583.680	1.435.261
AKTIVER I ALT		7.451.310	7.329.099

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022
KAPITAL			
Egenkapital			
Egenkapital, primo		5.936.762	5.509.151
Årets resultat		23.402	427.611
Egenkapital i alt		<u>5.960.164</u>	<u>5.936.762</u>
KAPITAL I ALT		<u>5.960.164</u>	<u>5.936.762</u>
HENSÆTTELSER			
Henlæggelse til fremtidig vedligehold	14	1.287.481	1.287.481
HENSÆTTELSER I ALT		<u>1.287.481</u>	<u>1.287.481</u>
KORTFRISTET GÆLD			
Anden gæld			
Kreditorer - samlekonto		189.665	78.356
Skyldige omkostninger		14.000	26.500
Anden gæld i alt		<u>203.665</u>	<u>104.856</u>
KORTFRISTET GÆLD I ALT		<u>203.665</u>	<u>104.856</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>7.451.310</u></u>	<u><u>7.329.099</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	
1 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank	10.051	0	0
Renteindtægter i alt	10.051	0	0
2 Forbrugsafgifter			
Udendørsbelysning	96.494	120.000	101.302
Forbrugsafgifter i alt	96.494	120.000	101.302
3 Forsikringer og abonnementer			
Bestyrelsesansvarsforsikring	1.369	2.000	1.326
Service - hjertestarter	3.744	5.000	0
Øvrige abonnementer	2.235	2.500	2.235
Forsikringer og abonnementer i alt	7.348	9.500	3.561
4 Ejendomsdrift			
Snerydning/saltning	201.677	150.000	126.023
Vejvedligehold	0	35.000	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	2.563
Veje - fejning og kloakrensning	0	5.000	0
Øvrig drift - træpleje m.m.	0	60.000	66.859
Stier og græsslåning - Centrale arealer	0	200.000	114.084
Pasning større arealer - Slagleklip	0	30.000	22.250
Drift af fællesarealer - Øvrige	375.670	100.000	30.657
Ejendomsdrift i alt	577.347	580.000	362.436
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S	500	0	500
Revisor	14.000	14.000	13.500
Konsulenttjenester	0	10.000	0
Gebyrer m.v.	3.991	4.000	2.680
Kontorartikler	0	0	185
Porto	0	1.500	1.549
Diverse	0	3.000	1.651
Mødeudgifter	5.813	4.000	5.845
Bestyrelsesudgift	621	2.000	0
Foreningsarrangementer	306	10.000	3.989
Gaver og repræsentation	0	0	1.130
Øvrige administrationsomkostninger i alt	25.231	48.500	31.029
6 Større vedligeholdelsesarbejder			
Rensning af vejbrønde	123.207	0	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	123.207	0	0

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	
7 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	0	0	10.696
Renteudgifter i alt	0	0	10.696
8 Afskrivninger			
Afskrivning på inventar	26.208	26.500	26.208
Afskrivninger i alt	26.208	26.500	26.208
9 Resultat Vand til Vin			
Vand til vin laug			
Driftsindtægter			
Lejeindtægter	35.950	35.000	34.550
Indskud	0	0	0
Gebyrer	0	0	0
Driftsindtægter i alt	35.950	35.000	34.550
Driftsudgifter			
Vedligeholdelse	0	0	0
Etableringsudgifter	0	0	115.503
Eludgift	2.995	0	4.204
Gebyrer EasyMe	2.378		2.776
Diverse	0	10.000	0
Driftsudgifter i alt	5.373	10.000	122.483
Resultat Vand til Vin i alt	30.577	25.000	-87.933

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2023	2023	2022
10 Resultat drift af fælleshus			
Drift af fælleshus			
Driftsindtægter			
Lejeindtægter	88.350	100.000	98.840
Driftsindtægter i alt	88.350	100.000	98.840
Driftsudgifter			
Vedligeholdelse	18.953	0	12.875
Småanskaffelser	5.079	0	3.157
Eludgift	21.385	0	44.227
Vandudgift	6.286	0	501
Forsikring	5.604	0	5.424
Rengøring og vinduespolering	35.219	0	39.050
Forbrugsartikler	6.210	0	0
Administration	0	0	2.920
Gebyrer EasyMe	4.755	0	7.901
Diverse	0	105.000	1.252
Driftsudgifter i alt	103.491	105.000	117.307
Resultat drift af fælleshus i alt	-15.141	-5.000	-18.467
11 Resultat rekreative faciliteter			
Driftsudgifter			
Vedligeholdelse	2.500	0	10.125
Service og inspektion	21.813	0	0
Diverse	125	20.000	0
Driftsudgifter i alt	24.438	20.000	10.125
Resultat rekreative faciliteter i alt	-24.438	-20.000	-10.125

NOTER

BALANCE
31-12-2023 BALANCE
31-12-2022**12 Fælleshusprojekt**

Eableringsomkostninger	265.469	265.469
Entreprenør, kontraktarbejder	4.216.450	4.216.450
Entreprenør, tillægsarbejder	53.530	53.530
Andre arbejder	449.834	449.834
Haveanlæg	82.319	82.319
Finansieringsomk., bygherre garanti	16.528	16.528
Entrepreneurforsikring	4.527	4.527
Fælleshusprojekt i alt	5.088.657	5.088.657

13 Inventar fælleshus

Inventar - primo	131.041	119.135
Inventar - tilgang	0	11.906
Inventar - afskrivning primo	-50.035	-23.827
Inventar - afskrivning i året	-26.208	-26.208
Inventar fælleshus i alt	54.798	81.006

14 Henlæggelse til fremtidig vedligehold

Saldo primo	1.287.481	1.287.481
Henlæggelse til fremtidig vedligehold i alt	1.287.481	1.287.481