

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Ejerlauget Glasvej-Karreen, København

c/o Vest Administrationen A/S, Gammel Vartov Vej 1, 2900 Hellerup

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger og oplysninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejerlauget Glasvej-Karreen, København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af ejerforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. april 2024

Administrator

Vest Administrationen A/S

Bestyrelse

Søren Madsen
Formand

Inge Hjørhøj

Izak Litwar

Bertram Danielsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den / 2024.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerlauget Glasvej-Karreem, København

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlauget Glasvej-Karreem, København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabslovens bestemmelser 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

Ejerlauget Glasvej-Karreem, København har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2023. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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 interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 15. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor
mne34111

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ejerlauget Glasvej-Karreen, København
c/o Vest Administrationen A/S
Gammel Vartov Vej 1
Hellerup

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Søren Madsen, Formand
Inge Hjørhøj
Izak Litwar
Bertram Danielsen

Administrator

Vest Administrationen A/S
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Medlemmer

A/B Houmannshus - (Frederikssundsvej 64/Houmanns Allé 2-4)
E/F Heklabo - (Houmanns Allé 6-10/Theklavej 11)
A/B Tekla - (Theklavej 1-9/Glasvej 9)
A/B Glasgården - (Glasvej 1/Frederikssundsvej 60A-60E)
Ejendommen Frederikssundsvej 62A-62B

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerlauget Glasvej-Karreem, København er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Ejerlaugsbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde gårdmiljøet vedlige.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter af bankgæld samt negative renter af bankindeståender.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Ejerlaugsbidrag	510.005	510.002	510.002
Tilskud fra Diversitetspuljen	0	0	57.244
Indtægter i alt	510.005	510.002	567.246
Forsikringer	-8.997	-8.300	-7.500
Fælles elomkostninger	-11.371	-16.000	-13.669
1 Renholdelse	-269.050	-290.000	-242.639
2 Vedligeholdelse, løbende	-127.777	-91.000	-141.540
3 Foreningsomkostninger	-79.264	-85.900	-72.367
Omkostninger i alt	-496.459	-491.200	-477.715
Resultat før finansielle poster	13.546	18.802	89.531
Finansielle indtægter	236	0	0
Finansielle omkostninger	0	0	-7.940
Årets resultat	13.782	18.802	81.591
Årets resultat fordeles således:			
Overført restandel af årets resultat	13.782	18.802	81.591
I alt	13.782	18.802	81.591

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	57.244
Periodeafgrænsningsposter	7.281	3.154
Tilgodehavender i alt	<u>7.281</u>	<u>60.398</u>
Likvide beholdninger	<u>1.079.075</u>	<u>1.025.546</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.086.356</u>	<u>1.085.944</u>
Aktiver i alt	<u>1.086.356</u>	<u>1.085.944</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
4	Overført resultat	787.895	774.113
5	Reserveret til fremtidige projekter	261.173	261.173
	Egenkapital i alt	<u>1.049.068</u>	<u>1.035.286</u>
Gældsforpligtelser			
6	Anden gæld	37.288	50.658
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.288</u>	<u>50.658</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>37.288</u>	<u>50.658</u>
	Passiver i alt	<u>1.086.356</u>	<u>1.085.944</u>

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1. Renholdelse			
Ejendomsservice og renovation	257.121	260.000	235.567
Snerydning	11.929	30.000	6.072
Grafittiafrensning	0	0	1.000
	269.050	290.000	242.639
2. Vedligeholdelse, løbende			
Arbejdsweekend	0	0	599
Porte m.m.	9.338	0	39.298
Maler	5.760	0	0
Elektriker	17.594	0	25.028
Låseservice	1.799	0	0
Småanskaffelser	2.204	0	1.999
Biodiversitetspuljen 2022	0	0	57.594
Gård og vejanlæg	90.798	0	1.749
Udendørsarealer	284	0	15.273
Budgetteret vedligeholdelse	0	91.000	0
	127.777	91.000	141.540
3. Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	46.119	57.900	44.506
Udarbejdelse og revision af årsrapport	9.200	0	8.900
Gebyrer og porto	3.685	0	2.983
Kontorartikler	0	0	431
Bestyrelsesgodtgørelse	8.000	0	6.000
Møder og bidrag til arrangementer	1.871	0	1.761
Småanskaffelser	512	0	0
EDB-udgifter	9.552	0	6.692
Diverse udgifter	325	28.000	1.094
	79.264	85.900	72.367

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	774.113	692.522
Årets overførte overskud eller underskud	<u>13.782</u>	<u>81.591</u>
	<u>787.895</u>	<u>774.113</u>
5. Reserveret til fremtidige projekter		
Reserveret primo	<u>261.173</u>	<u>261.173</u>
	<u>261.173</u>	<u>261.173</u>
6. Anden gæld		
Revisor	18.100	8.900
Mellemregning administrator	139	709
Øvrige kreditorer	<u>19.049</u>	<u>41.049</u>
	<u>37.288</u>	<u>50.658</u>