

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Ejerlauget Glasvej-Karreen, København**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger og oplysninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 8. april 2022

### **Administrator**

Vest Administrationen A/S

### **Bestyrelse**

Søren Madsen  
Formand

Inge Hjørhøj

Izak Litwar

Marie Bolander Jensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den

---

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorers 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 2021 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. 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 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 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 8. april 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret 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  
2900 Hellerup

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Søren Madsen, Formand  
Inge Hjørhøj  
Izak Litwar  
Marie Bolander Jensen

### Administrator

Vest Administrationen A/S  
Gammel Vartov Vej 1  
2900 Hellerup

### Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret 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	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
Ejerlaugsbidrag	510.006	510.005	510.005
<b>Indtægter i alt</b>	<b>510.006</b>	<b>510.005</b>	<b>510.005</b>
Forsikringer	-7.817	-8.500	-7.582
Fælles elomkostninger	-9.022	-10.500	-8.614
1 Renholdelse	-228.719	-295.000	-217.056
2 Vedligeholdelse, løbende	-23.996	-95.000	-118.531
3 Foreningsomkostninger	-71.765	-74.000	-62.634
Omkostninger i alt	-341.319	-483.000	-414.417
<b>Resultat for finansielle poster</b>	<b>168.687</b>	<b>27.005</b>	<b>95.588</b>
Finansielle omkostninger	-6.397	-5.500	-4.602
<b>Årets resultat</b>	<b>162.290</b>	<b>21.505</b>	<b>90.986</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til fremtidige projekter"	100.000	0	0
Overført restandel af årets resultat	62.290	21.505	90.986
<b>I alt</b>	<b>162.290</b>	<b>21.505</b>	<b>90.986</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	31.358
Periodeafgrænsningsposter	6.202	24.242
Tilgodehavender i alt	<u>6.202</u>	<u>55.600</u>
Likvide beholdninger	<u>964.900</u>	<u>798.232</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>971.102</u></b>	<b><u>853.832</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>971.102</u></b>	<b><u>853.832</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Overført resultat	692.522	630.232
5	Reserveret til fremtidige projekter	261.173	161.173
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>953.695</b>	<b>791.405</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Anden gæld	17.407	62.427
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.407	62.427
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.407</b>	<b>62.427</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>971.102</b>	<b>853.832</b>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
<b>1. Renholdelse</b>			
Ejendomsservice og renovation	218.719	245.000	210.167
Snerydning	10.000	50.000	6.889
	<b>228.719</b>	<b>295.000</b>	<b>217.056</b>
<b>2. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Porte m.m.	15.518	0	21.345
Elektriker	0	0	19.688
Tømrer og snedker	0	0	16.990
Låseservice	722	0	700
Småanskaffelser	563	0	0
Udendørsarealer	7.193	0	59.808
Budgetteret vedligeholdelse	0	95.000	0
	<b>23.996</b>	<b>95.000</b>	<b>118.531</b>
<b>3. Foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	43.813	46.000	35.734
Udarbejdelse og revision af årsrapport	8.300	0	8.150
Gebyrer og porto	1.875	0	1.925
Bestyrelsesgodtgørelse	6.000	0	5.000
Møder og bidrag til arrangementer	2.825	0	1.312
Småanskaffelser	0	0	2.386
EDB-udgifter	6.872	0	5.565
Diverse udgifter	2.080	28.000	2.562
	<b>71.765</b>	<b>74.000</b>	<b>62.634</b>
<b>4. Overført resultat</b>			
Overført resultat primo		630.232	539.246
Årets overførte overskud eller underskud		62.290	90.986
		<b>692.522</b>	<b>630.232</b>

**Noter**

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>5. Reserveret til fremtidige projekter</b>		
Reserveret primo	161.173	161.173
Ifølge resultatdisponering	<u>100.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>261.173</u></b>	<b><u>161.173</u></b>
<b>6. Anden gæld</b>		
Revisor	8.300	8.150
Mellemregning administrator	85	0
Øvrige kreditorer	<u>9.022</u>	<u>54.277</u>
	<b><u>17.407</u></b>	<b><u>62.427</u></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.”

## Søren Reimer Neergaard Madsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-193340454555

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-04-10 13:17:02 UTC

NEM ID 

## Marie Bolander Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-770712525202

IP: 5.33.xxx.xxx

2022-04-10 19:49:46 UTC

NEM ID 

## Izak Litwar

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-054908208356

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-10 21:50:21 UTC

NEM ID 

## Lisbeth Bayer

Administrator

Serienummer: CVR:25333969-RID:97188029

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-04-11 05:58:36 UTC

NEM ID 

## Inge Hjørhøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-951058500779

IP: 93.178.xxx.xxx

2022-04-11 08:09:00 UTC

NEM ID 

## Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-04-11 09:08:52 UTC

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](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>