

# **Ejerlauget Glasvej-Karreen, København**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 7. april 2021

### **Administrator**

Vest Administrationen A/S

### **Bestyrelse**

Inge Hjørhøj  
Konstitueret formand

Izak Litwar

Søren Madsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den / 2021.

---

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige 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**

Ejerlauget Glasvej-Karreem, København har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. 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 7. april 2021

**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

Inge Hjørhøj, Konstitueret formand  
Izak Litwar  
Søren Madsen

### 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 ved -lige, uden at det derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved Ejerlaugets stiftelse i 2010.

### **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	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
Ejerlaugsbidrag	510.005	510.003	510.004
<b>Indtægter i alt</b>	<b>510.005</b>	<b>510.003</b>	<b>510.004</b>
Forsikringer	-7.582	-8.500	-7.547
Fælles elomkostninger	-8.614	-11.000	-9.182
1 Renholdelse	-217.056	-300.000	-237.306
2 Vedligeholdelse, løbende	-118.531	-90.000	-64.564
3 Foreningsomkostninger	-62.634	-68.500	-61.838
Omkostninger i alt	-414.417	-478.000	-380.437
<b>Resultat for finansielle poster</b>	<b>95.588</b>	<b>32.003</b>	<b>129.567</b>
Finansielle omkostninger	-4.602	-5.000	-3.993
<b>Årets resultat</b>	<b>90.986</b>	<b>27.003</b>	<b>125.574</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført restandel af årets resultat	90.986	27.003	125.574
<b>I alt</b>	<b>90.986</b>	<b>27.003</b>	<b>125.574</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
4	Andre tilgodehavender	31.358	138
	Periodeafgrænsningsposter	<u>24.242</u>	<u>6.103</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>55.600</u>	<u>6.241</u>
	Likvide beholdninger	<u>798.232</u>	<u>748.120</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>853.832</b></u>	<u><b>754.361</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>853.832</b></u>	<u><b>754.361</b></u>

**Balance 31. december**

---

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Overført resultat	630.232	539.246
6	Reserveret til fremtidige projekter	161.173	161.173
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>791.405</u></b>	<b><u>700.419</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Anden gæld	62.427	53.942
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>62.427</u>	<u>53.942</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>62.427</u></b>	<b><u>53.942</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>853.832</u></b>	<b><u>754.361</u></b>

## Noter

---

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
<b>1. Renholdelse</b>			
Ejendomsservice og renovation	210.167	225.000	215.822
Snerydning	6.889	75.000	21.484
	<b><u>217.056</u></b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>237.306</u></b>
<b>2. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Porte m.m.	21.345	0	32.739
Elektriker	19.688	0	0
Tømrer og snedker	16.990	0	6.185
Låseservice	700	0	9.732
Teknisk rådgivning ingeniør	0	0	3.275
Udendørsarealer	59.808	0	12.633
Budgetteret vedligeholdelse	0	90.000	0
	<b><u>118.531</u></b>	<b><u>90.000</u></b>	<b><u>64.564</u></b>
<b>3. Foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	35.734	0	35.584
Udarbejdelse og revision af årsrapport	8.150	0	7.950
Budgetteret administrations- og revisorhonorar	0	45.000	0
Gebyrer og porto	1.925	3.000	2.105
Kontorartikler	0	500	0
Bestyrelsesgodtgørelse	5.000	6.500	5.500
Mødeudgifter m.m.	0	0	2.450
Møder og bidrag til arrangementer	1.312	4.000	0
Småanskaffelser	2.386	0	0
EDB-udgifter	5.565	7.000	6.299
Diverse udgifter	2.562	2.500	1.950
	<b><u>62.634</u></b>	<b><u>68.500</u></b>	<b><u>61.838</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	21.822	0
Mellemregning Vest Administration	<u>9.536</u>	<u>138</u>
	<b><u>31.358</u></b>	<b><u>138</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	539.246	413.672
Årets overførte overskud eller underskud	<u>90.986</u>	<u>125.574</u>
	<b><u>630.232</u></b>	<b><u>539.246</u></b>
<b>6. Reserveret til fremtidige projekter</b>		
Reserveret primo	<u>161.173</u>	<u>161.173</u>
	<b><u>161.173</u></b>	<b><u>161.173</u></b>
<b>7. Anden gæld</b>		
Revisor	8.150	7.950
Øvrige kreditorer	<u>54.277</u>	<u>45.992</u>
	<b><u>62.427</u></b>	<b><u>53.942</u></b>