

Ejerlauget

Glasvej-karreen, København

Årsrapport for 2016

**Godkendt på Ejerlaugets ordinære generalforsamling,
den / 2017**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Oplysninger om Ejerlauget	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	6
Balance pr. 31. december 2016	7
Noter	8

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 for Ejerlauget, Glasvej-karreen, København.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2017

Bestyrelse

Mogens Wøldike
Formand

Inge Hjørhøj

Izak Litwar

Søren Madsen

Administrator

B & T Administration

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne af Ejerlauget, Glasvej-karreen, København

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlauget, Glasvej-karreen, København for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og Ejerlaugets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Ejerlaugets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af Ejerlaugets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og Ejerlaugets 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 Ejerlauget 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Ejerlauget, Glasvej-karreen, København har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2016 – 31. december 2016. 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 Ejerlaugets 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 Ejerlaugets 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 Ejerlauget eller 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 Dan-

mark, 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 Ejerlaugets 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 Ejerlaugets 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 Ejerlauget 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 mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København den 18. april 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
Statsautoriseret revisor

Oplysninger om Ejerlauget

Ejerlaugets navn	Ejerlauget, Glasvej-karreen, København
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
Administrator	B & T Administrationsaktieselskab H. C. Andersens Boulevard 51, 2. 1553 København V Tlf. 33 12 30 00
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø Tlf.nr. 33 110 220

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven samt Ejerlaugets vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af Ejerlaugets aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om det budgetterede og hos medlemmerne opkrævede ejerlaugsbidrag er tilstrækkelig.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

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 boligafgifter 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 indtægter og omkostninger

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

Balance

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2016	budget 2016	2015
	Ejerlaugsbidrag	510.003	510.003	510.003
	Indtægter i alt	510.003	510.003	510.003
	Udgifter			
	El- og vandforbrug	0	11.400	0
	Forsikringer	7.912	8.500	7.953
1	Eksterne omkostninger	59.223	68.700	62.343
2	Renholdelse	245.640	304.300	229.279
3	Reparation og vedligeholdelse	126.561	113.000	107.956
	Etablering af legeplads	0	0	139.125
		439.336	505.900	546.656
	Resultat før finansielle poster	70.667	4.103	-36.653
4	Finansielle indtægter	0	200	165
	Finansielle omkostninger	0	0	0
	Årets resultat	70.667	4.303	-36.488
	Forslag til resultatdisponering:			
8	Overførsler til/fra fremtidige projekter	100.000	0	-39.125
7	Overført restandel af årets resultat	-29.333	4.303	2.637
	Disponeret i alt	70.667	4.303	-36.488

Balance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver	2016	2015
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Forudbetalte omkostninger	6.466	7.339
		<u>6.466</u>	<u>7.339</u>
5	Likvide beholdninger	607.067	497.055
	Omsætningsaktiver i alt	<u>613.533</u>	<u>504.394</u>
	Aktiver i alt	<u>613.533</u>	<u>504.394</u>
	Passiver		
	Egenkapital		
7	Egenkapital	268.799	298.132
8	Reserveret til fremtidige projekter	260.875	160.875
	Egenkapital i alt	<u>529.674</u>	<u>459.007</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Skyldige omkostninger	83.859	45.387
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>83.859</u>	<u>45.387</u>
	Passiver i alt	<u>613.533</u>	<u>504.394</u>

Noter til årsrapporten

Note	Ikke revideret		
	2016	budget 2016	2015
1. Eksterne omkostninger			
Foreningsomkostninger			
Mødeudgifter m.m.	2.482		5.062
Kontorartikler	928		1.279
EDB-udgifter	5.104		5.906
Gebyrer	250		62
Diverse udgifter	8.483		8.558
Budgetterede foreningsomkostninger	<u>0</u>	<u>23.700</u>	<u>0</u>
	<u>17.247</u>	<u>23.700</u>	<u>20.867</u>
Andre foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	34.376		33.876
Revisionshonorar	7.600		7.600
Budgetteret administration og revision	<u>0</u>	<u>45.000</u>	<u>0</u>
	<u>41.976</u>	<u>45.000</u>	<u>41.476</u>
Eksterne omkostninger i alt	<u>59.223</u>	<u>68.700</u>	<u>62.343</u>
2. Renholdelse			
Ejendomsservice og renovation	193.743	224.300	188.500
Snerydning	<u>51.897</u>	<u>80.000</u>	<u>40.779</u>
	<u>245.640</u>	<u>304.300</u>	<u>229.279</u>

Noter til årsrapporten

Note	Ikke revideret		
		budget	
	2016	2016	2015
3. Reparation og vedligeholdelse			
El-installatør	51.351		60.285
Bilport m.m.	34.327		11.642
Kloak og VVS arbejder	0		1.839
Låseservice	32.506		6.644
Udendørsarealer	4.582		8.600
Diverse materialer	3.795		18.946
Budgetteret vedligeholdelse	0	113.000	0
	<u>126.561</u>	<u>113.000</u>	<u>107.956</u>
4. Finansielle indtægter			
Danske Bank 3001 10910056	0	200	165
	<u>0</u>	<u>200</u>	<u>165</u>
5. Likvide beholdninger		2016	2015
Danske Bank 3001 10910056		607.067	497.055
		<u>607.067</u>	<u>497.055</u>
6. Skyldige omkostninger			
Revisionshonorar		7.600	7.600
Øvrige kreditorer		76.259	37.787
		<u>83.859</u>	<u>45.387</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7. Egenkapital		
Saldo primo	298.132	295.495
Overført restandel af årets resultat	-29.333	2.637
	<u>268.799</u>	<u>298.132</u>
8. Reserveret til fremtidige projekter		
Saldo primo	160.875	200.000
Årets hensættelser	100.000	100.000
Anvendt i året	0	-139.125
	<u>260.875</u>	<u>160.875</u>