



PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99

(+45) 43 96 06 56
pkf@pkf.dk
www.pkf.dk

E/F Glostruphøj III

Højvangsvej 24, 2600 Glostrup

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger og oplysninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for E/F Glostruphøj III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den

Bestyrelse

Claus Ellegaard Madsen

Pia Hansen

Mahmut Yagci

Kirsten Bremerstent

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Glostruphøj III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Glostruphøj III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 i regnskabet

Vi henviser til årsregnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i ejerforeningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

E/F Glostruphøj III har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for ejerforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens 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 ledelsen 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. 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 ejerforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ejerforeningens 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 mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Glostrup, den

PKF Munkebo Eriksen Funch

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Thomas Funch
Statsautoriseret revisor
mne47782

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

E/F Glostruphøj III
Højvangsvej 24
2600 Glostrup

CVR-nr.: 51 32 43 15
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Claus Ellegaard Madsen
Pia Hansen
Mahmut Yagci
Kirsten Bremerstent

Administrator

VES advokater aktieselskab
Højvangsvej 24
2600, Glostrup

Revisor

PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
2600 Glostrup

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Glostruphøj III er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opgørelse af fællesudgifter

Indtægter er medregnet med opkrævede / pålignede beløb og periodiseret til regnskabsårets kalender måneder.

Indtægt fra vaskeri er opført med det beløb, der er indgået.

Opgørelse af fællesudgifter

Medlemmers indbetaling af a conto fællesbidrag er medregnet med pålignede beløb.

Udgifter er periodiseret til at omfatte regnskabsårets kalendermåneder.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Forbedringsudgifter afskrives i det omfang disse i regnskabsperioden undergår værdiforringelse som følge af slidtage og/eller forældelse.

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid i det omfang disse i regnskabsperioden undergår værdiforringelse som følge af slidtage og/eller forældelse.

Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen samt med tillæg af udgifter til varige forbedringer.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til pålydende værdi eller til en individuel vurdering, hvis denne værdi er lavere. Der afsættes ikke beløb til imødegåelse af eventuelle tab.

Tilgodehavender fra anlægsinvesteringer, der opkræves særskilt (renovering) optages til nettoudgiften med tillæg af renter og fradrag af medlemmers indbetalinger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Henlæggelser til reserver, såsom opretnings- og grundfond foretages efter bestyrelsens indstilling og generalforsamlingens godkendelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser optages til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2024 kr.	Budget 2024 t.kr. (ej revideret)	1/6 - 31/12 2023 kr.
Lejeindtægter	2.340.013	2.340.013	1.452.134
Vaskeriindtægter	5.627	5.000	2.702
Indtægter i alt	2.345.640	2.345.013	1.454.836
1 Forsikringer	-108.284	-108.130	-60.688
2 Forbrugsafgifter	-908.136	-1.100.512	-503.643
3 Varmmester og renholdelse m.v.	-398.095	-270.000	-226.562
4 Reparation og vedligeholdelse	-352.859	-300.000	-410.129
5 Administrationsomkostninger	-183.082	-136.875	-107.500
6 Øvrige foreningsomkostninger	-38.666	-40.000	-31.493
7 Afskrivninger	0	-300.000	-6.599
Omkostninger i alt	-1.989.122	-2.255.517	-1.346.614
Resultat før finansielle poster	356.518	89.496	108.222
Finansielle indtægter	39.156	0	0
Årets resultat	395.674	89.496	108.222
Årets resultat fordeles således:			
Overført restandel af årets resultat	395.674	0	108.222
Overført til "Overført resultat"	395.674	0	108.222
I alt	395.674	0	108.222

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Omsætningsaktiver		
8 Restancer, ejere	0	4.279
9 Lån til ejere	739.506	909.347
15 Antenneregnskab	0	70.606
10 Forudbetalte fællesudgifter	138.515	149.648
Tilgodehavender i alt	<u>878.021</u>	<u>1.133.880</u>
11 Likvide beholdninger	<u>3.771.933</u>	<u>3.352.140</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.649.954</u>	<u>4.486.020</u>
Aktiver i alt	<u>4.649.954</u>	<u>4.486.020</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
12 Grundfond	230.000	230.000
13 Henlæggelser	3.579.867	3.184.193
Egenkapital i alt	3.809.867	3.414.193
Gældsforpligtelser		
14 Elregnskab	3.488	0
15 Antenneregnskab	8.824	0
16 Anden gæld	827.775	1.071.827
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	840.087	1.071.827
Gældsforpligtelser i alt	840.087	1.071.827
Passiver i alt	4.649.954	4.486.020

17 Mellemregning, foreningens medlemmer

Noter

	2024 kr.	1/6 - 31/12 2023 kr.
1. Forsikringer		
Hus- og grundejerforsikring	108.284	60.688
	108.284	60.688
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Forbrugsafgifter		
Fjernvarme 1/1-31/12	495.404	403.262
Fjernvarme, a conto gl. år	0	-173.114
Varmeudgifter	<u>495.404</u>	<u>230.148</u>
Vandforbrug 1/1-31/12	252.877	229.147
Vand, a conto gl. år	0	-97.960
Vandafgifter	<u>252.877</u>	<u>131.187</u>
El forbrug 1/1-30/06 + fællesområder	159.855	142.308
Elektricitet	<u>159.855</u>	<u>142.308</u>
	<u>908.136</u>	<u>503.643</u>
3. Varmmester og renholdelse m.v.		
Vicevært aftale	243.690	137.500
Dagrenovation / restaffald	154.405	88.312
Drift af hjælpematerialer m.v.	0	750
	<u>398.095</u>	<u>226.562</u>

Noter

	2024	1/6 - 31/12 2023
	kr.	kr.
4. Reparation og vedligeholdelse		
Installationer		
Drift af vaskeri	16.035	12.416
Varmeanlæg	5.102	33.520
	<u>21.137</u>	<u>45.936</u>
Bygninger		
VVS	205.610	75.971
Elektriker	41.797	10.305
Tømrer	4.794	0
Låseservice	5.960	355
Kloakarbejde	7.317	36.207
Diverse	0	375
	<u>265.478</u>	<u>123.213</u>
Fællesarealer		
Træer og buske mm.	0	22.375
Beplantning / belægning / sandkasse	0	48.500
Optegning / lægning af sten	0	8.090
Asfaltarbejde	0	158.813
Småanskaffelser	9.545	2.702
Omkostninger forbundet med fællesarealer	56.699	0
Diverse	0	500
	<u>66.244</u>	<u>240.980</u>
	<u>352.859</u>	<u>410.129</u>
5. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	110.000	87.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	20.000	20.000
Diverse omkostninger	29.332	0
Tilsyn/rådgivning	23.750	0
	<u>183.082</u>	<u>107.500</u>

Noter

	2024	1/6 - 31/12 2023
	kr.	kr.
	<u> </u>	<u> </u>
6. Øvrige foreningsomkostninger		
Diverse	0	4
Telefongodtgørelse	12.250	4.696
Kontorartikler	1.575	845
Gebyr	11.222	5.781
Ydelsesreduktion	8.400	9.100
Mødeudgifter, generalforsamling	960	1.563
Brunata - online aflæsning	4.259	9.504
	<u>38.666</u>	<u>31.493</u>
7. Afskrivninger		
Afskrivninger, Stiga traktor / 2019-20	0	6.599
	<u>0</u>	<u>6.599</u>
8. Restancer, ejere		
Tilgodehavende a conto fællesudgifter	0	4.279
	<u>0</u>	<u>4.279</u>
9. Lån til ejere		
Gældsbreve, svalegange	65.596	131.647
Gældsbreve, klimaskærm	673.910	777.700
	<u>739.506</u>	<u>909.347</u>
10. Forudbetalte fællesudgifter		
Forudbetalt forsikring	104.379	102.535
YouSee	34.136	45.513
Diverse	0	1.600
	<u>138.515</u>	<u>149.648</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
11. Likvide beholdninger		
Nordea 2217 5368 683 622	1.332.777	3.352.140
Nordea 2214 9038 728 315	<u>2.439.156</u>	<u>0</u>
	<u>3.771.933</u>	<u>3.352.140</u>
12. Grundfond		
Saldo primo	<u>230.000</u>	<u>230.000</u>
	<u>230.000</u>	<u>230.000</u>
13. Henlæggelser		
Saldo primo	3.184.193	3.075.971
Forslag om overførsel af mellemregning	<u>395.674</u>	<u>108.222</u>
	<u>3.579.867</u>	<u>3.184.193</u>
14. Elregnskab		
Indbetalt a conto	112.450	0
Elomkostninger	<u>-108.962</u>	<u>0</u>
	<u>3.488</u>	<u>0</u>
15. Antenneregnskab		
Primo	-70.606	-61.855
Indbetalt a conto	126.060	115.500
Antenneomkostninger	-36.080	-118.273
Forsikring	<u>-10.550</u>	<u>-5.978</u>
	<u>8.824</u>	<u>-70.606</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
16. Anden gæld		
Adminstrator	0	43.750
Omkostninger	1	0
Elektricitet skyldig, Ørsted	54.326	49.813
VVS	20.719	44.213
Gæld til pengeinstitutter, svalegange	58.819	131.647
Gæld til pengeinstitutter, klimaskærm	673.910	777.700
Honorar til revisor	20.000	20.000
Diverse kreditorer	0	4.704
	<u>827.775</u>	<u>1.071.827</u>

Noter

17. Mellemregning, foreningens medlemmer

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Saldo primo	0	0
Forslag om overførsel til henlæggelser	-286.705	-108.222
Fællesudgifter i alt	-2.053.308	-1.343.912
A conto bidrag	<u>2.340.013</u>	<u>1.452.134</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Resultat til fordeling

m ³	Antal lejligheder	Fordelingstal	Fællesudgifter pr. lejlighed	Aconto betalt pr. lejlighed	Ultimo pr. lejlighed i år	Ultimo pr. lejlighed i alt
	2	12	41.048	46.780	-2.866	-5.732
	4	13	85.666	97.628	-2.990	-11.962
	6	17	168.655	192.204	-3.925	-23.549
	5	18	147.239	167.798	-4.112	-20.559
	1	19	31.232	35.593	-4.361	-4.361
	12	20	406.914	463.731	-4.735	-56.818
	10	21	352.480	401.697	-4.922	-49.217
	2	22	74.958	85.424	-5.233	-10.466
	6	24	240.936	274.578	-5.607	-33.642
	3	25	125.822	143.391	-5.856	-17.569
3.755	51	1.000	1.674.950	1.908.824	-	-233.875
	4	51	76.742	87.458	-2.679	-10.716
	2	55	41.941	47.797	-2.928	-5.856
	4	72	108.867	124.068	-3.800	-15.201
	2	77	58.003	66.102	-4.050	-8.099
	2	80	60.680	69.153	-4.236	-8.473
	1	84	32.125	36.610	-4.486	-4.486
848	15	1.000	378.358	431.189	-	-52.830
4.603	66	2.000	2.053.308	2.340.013		286.705