



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 2025**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger og oplysninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ejerforeningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for E/F Glostruphøj III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens 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  
Formand

Pia Hansen

Mahmut Yagci

Dennis Pintu

Kim Erik Rømer

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt ejerforeningens 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 ejerforeningen 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i årsregnskabet. Disse budgettal har, som det fremgår af årsregnskabet, 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.
- 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 ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

- 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 1. marts 2026

### **PKF Munkebo Eriksen Funch**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 14 11 92 99

Thomas Funch  
Statsautoriseret revisor  
mne47782

## Ejerforeningsoplysninger

---

**Ejerforeningen**

E/F Glostruphøj III  
Højvangsvej 24  
2600 Glostrup

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

**Bestyrelse**

Claus Ellegaard Madsen, Formand  
Pia Hansen  
Mahmut Yagci  
Dennis Pintu  
Kim Erik Rømer

**Administrator**

VES Advokater Advokataktieselskab  
Højvangsvej 24  
2600, Glostrup

**Revisor**

PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Hovedvejen 56  
2600 Glostrup

**Bankforbindelse**

Nordea, Grønjordsvej 10, 2300 København

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for E/F Glostruphøj III er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af ejerforeningens 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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser optages til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2025 kr.	Budget 2025 t.kr. (ej revideret)	2024 kr.
Lejeindtægter	2.190.650	2.190.650	2.340.013
Vaskeriindtægter	16.273	15.000	5.627
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.206.923</b>	<b>2.205.650</b>	<b>2.345.640</b>
1 Forsikringer	-120.120	-110.000	-108.284
2 Forbrugsafgifter	-821.086	-988.000	-908.136
3 Varmemester og renholdelse m.v.	-406.883	-420.500	-398.095
4 Reparation og vedligeholdelse	-3.860.663	-390.000	-352.859
5 Administrationsomkostninger	-219.384	-175.000	-183.082
6 Øvrige foreningsomkostninger	-78.143	-40.000	-38.666
Omkostninger i alt	-5.506.279	-2.123.500	-1.989.122
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-3.299.356</b>	<b>82.150</b>	<b>356.518</b>
Finansielle indtægter	10.230	0	39.156
Finansielle omkostninger	-1.344	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.290.470</b>	<b>82.150</b>	<b>395.674</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført restandel af årets resultat	-3.290.470	0	395.674
Overført til "Overført resultat"	-3.290.470	0	395.674
<b>I alt</b>	<b>-3.290.470</b>	<b>0</b>	<b>395.674</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
7	Lån til ejere	511.991	739.506
8	Elregnskab	40.257	0
9	Forudbetalte fællesudgifter	158.866	138.515
	Tilgodehavender i alt	<u>711.114</u>	<u>878.021</u>
10	Likvide beholdninger	<u>987.300</u>	<u>3.771.933</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.698.414</u></b>	<b><u>4.649.954</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.698.414</u></b>	<b><u>4.649.954</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>			
11	Grundfond	230.000	230.000
12	Henlæggelser	289.397	3.579.867
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>519.397</u></b>	<b><u>3.809.867</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	543.186	0
8	Elregnskab	0	3.488
13	Antenneregnskab	17.335	8.824
	Gæld til lejere	475	0
14	Anden gæld	618.021	827.775
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.179.017</u>	<u>840.087</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.179.017</u></b>	<b><u>840.087</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.698.414</u></b>	<b><u>4.649.954</u></b>

**15 Mellemlægning, foreningens medlemmer**

## Noter

---

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1. Forsikringer</b>		
Hus- og grundejerforsikring	120.120	108.284
	<b>120.120</b>	<b>108.284</b>
	2025	2024
<b>2. Forbrugsafgifter</b>		
Fjernvarme 1/1-31/12	516.994	495.404
<b>Varmeudgifter</b>	516.994	495.404
Vandforbrug 1/1-31/12	266.034	252.877
<b>Vandafgifter</b>	266.034	252.877
El forbrug 1/1-30/06 + fællesområder	38.058	159.855
<b>Elektricitet</b>	38.058	159.855
	<b>821.086</b>	<b>908.136</b>
<b>3. Varmemester og renholdelse m.v.</b>		
Vicevært aftale	238.073	243.690
Dagrenovation / restaffald	168.810	154.405
	<b>406.883</b>	<b>398.095</b>

## Noter

---

	2025 kr.	2024 kr.
<b>4. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Installationer		
Drift af vaskeri	34.889	16.035
Varmeanlæg	121.675	5.102
	<u>156.564</u>	<u>21.137</u>
<b>Bygninger</b>		
VVS	165.955	205.610
Elektriker	0	41.797
Tømrer	5.000	4.794
Låseservice	13	5.960
Kloakarbejde	8.625	7.317
	<u>179.593</u>	<u>265.478</u>
<b>Fællesarealer</b>		
Drift af hjælperedskaber	7.892	0
Udskiftning af tag rådgivning	767.588	0
Udskiftning af tag	2.745.766	0
Småanskaffelser	3.260	9.545
Omkostninger forbundet med fællesarealer	0	56.699
	<u>3.524.506</u>	<u>66.244</u>
	<b><u>3.860.663</u></b>	<b><u>352.859</u></b>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	125.000	110.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport	25.000	20.000
Diverse omkostninger	8.197	29.332
Tilsyn/rådgivning	61.187	23.750
	<u>219.384</u>	<u>183.082</u>

## Noter

---

	2025 kr.	2024 kr.
<b>6. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Telefongodtgørelse	14.000	12.250
Kontorartikler	0	1.575
Gebyr	20.107	11.222
Ydelsesreduktion	8.400	8.400
Mødeudgifter, generalforsamling	12.796	960
Brunata - online aflæsning / forbrugsregnskab	22.840	4.259
	<b>78.143</b>	<b>38.666</b>
<b>7. Lån til ejere</b>		
Gældsbreve, svalegange	0	65.596
Gældsbreve, klimaskærm	511.991	673.910
	<b>511.991</b>	<b>739.506</b>
<b>8. Elregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-220.800	-112.450
Elomkostninger	261.057	108.962
	<b>40.257</b>	<b>-3.488</b>
<b>9. Forudbetalte fællesudgifter</b>		
Forudbetalt forsikring	102.324	104.379
YouSee	24.573	34.136
Diverse	31.969	0
	<b>158.866</b>	<b>138.515</b>

## Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Nordea 2217 5368 683 622	975.794	1.332.777
Nordea 2214 9038 728 315	0	2.439.156
Nordea 2217 9043 382 745	11.506	0
	<b><u>987.300</u></b>	<b><u>3.771.933</u></b>
<b>11. Grundfond</b>		
Saldo primo	230.000	230.000
	<b><u>230.000</u></b>	<b><u>230.000</u></b>
<b>12. Henlæggelser</b>		
Saldo primo	3.579.867	3.184.193
Forslag om overførsel af mellemregning	-3.290.470	395.674
	<b><u>289.397</u></b>	<b><u>3.579.867</u></b>
<b>13. Antenneregnskab</b>		
Primo	8.824	-70.606
Indbetalt a conto	55.440	126.060
Antenneomkostninger	-35.893	-36.080
Forsikring	-11.036	-10.550
	<b><u>17.335</u></b>	<b><u>8.824</u></b>
<b>14. Anden gæld</b>		
Omkostninger	0	1
Elektricitet skyldig, Ørsted	81.030	54.326
VVS	0	20.719
Gæld til pengeinstitutter, svalegange	0	58.819
Gæld til pengeinstitutter, klimaskærm	511.991	673.910
Honorar til revisor	25.000	20.000
	<b><u>618.021</u></b>	<b><u>827.775</u></b>

## Noter

### 15. Mellemregning, foreningens medlemmer

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Saldo primo	0	0
Forslag om overførsel til henlæggelser	3.290.470	-395.674
Fællesudgifter i alt	-5.481.120	-1.944.339
A conto bidrag	<u>2.190.650</u>	<u>2.340.013</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

### Resultat til fordeling

m <sup>3</sup>	Antal lejligheder	Fordelingstal	Fællesudgifter pr. fordelingstal	Aconto betalt pr. fordelingstal	Ultimo pr. fordelingstal	Ultimo pr. lejlighed
	2	12	109.575	43.794	65.781	32.890
	4	13	228.678	91.396	137.282	34.320
	6	17	450.209	179.936	270.273	45.046
	5	18	393.040	157.087	235.953	47.191
	1	19	83.372	33.321	50.051	50.051
	12	20	1.086.219	434.131	652.088	54.341
	10	21	940.914	376.057	564.857	56.486
	2	22	200.093	79.972	120.121	60.061
	6	24	643.156	257.051	386.105	64.351
	3	25	335.870	134.238	201.632	67.211
3.754	51	1.000	4.471.127	1.786.984	2.684.143	-
	4	51	204.857	81.876	122.981	30.745
	2	55	111.957	44.746	67.211	33.605
	4	72	290.611	116.149	174.462	43.616
	2	77	154.834	61.883	92.951	46.476
	2	80	161.980	64.739	97.241	48.621
	1	84	85.754	34.274	51.481	51.481
848	15	1.000	1.009.993	403.666	606.327	-
4.602	66	2.000	5.481.120	2.190.650	-3.290.470	