

# Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 ØST

Årsrapport for 2022

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

# Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 ØST.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. marts 2023

I bestyrelsen:

---

Brit Korsgaard Madsen  
(formand)

---

Bent Grøn

---

Casper Meldgaard

---

Peter Torp

---

Ann-Britt Wetche

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 ØST

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 ØST for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og almindelig god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og almindelig god regnskabsskik

### 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

De i resultatopgørelsen anførte budgettal er, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

### 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, samt 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 mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

Under henvisning til ejerforeningens vedtægter § 9a skal vi oplyse, at ejerforeningens kassebeholdning udgør mindst 25% af det årlige fællesbidrag pr. statusdagen.

Aarhus, den 13. marts 2022

## **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter bestemmelserne i foreningens vedtægter samt almindeligt anerkendte regnskabsprincipper.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Medlemsbidrag

Medlemsbidrag indeholder indtægter ved opkrævning af ejerforeningsbidrag, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som bidraget vedrører. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen under varmekonto og vandkonto.

### Udgifter

Udgifter omfatter omkostninger til ejerforeningens drift vedrørende regnskabsåret.

Løn og lønudgifter, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostning til social sikring mv. til foreningens medarbejdere.

Foreningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er afsat skat i regnskabet.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationstværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	Budget		
	2022	2022	2021
Fast medlemsbidrag	3.018.000	3.018.000	3.013.924
Lejeindtægt: Mobilantenne	148.215	80.000	79.740
Lejeindtægt ejendomsassistent lejlighed	52.200	48.000	51.000
Øvrige indtægter	26.746	15.750	8.075
Indtægt ejendomsassistent arbejde for Vest	58.412	10.000	20.800
Ekstra medlemsbidrag fra medlemmer	6.800	10.500	6.600
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.310.372</b>	<b>3.182.250</b>	<b>3.180.139</b>
Løn & lønafgifter: Lønsumsafg., ATP, barsel, pension	516.515	420.000	448.695
Ejendomsassistent udgifter (tlf. - fors. - arb.tøj)	23.824	18.900	18.433
Ejendomsassistent lejlighed (skat-vedligehold)	2.114	10.000	9.606
Ferie- og sygdomsafløsning	750	10.000	0
Kontor (skat-el-vedligehold)	29.642	12.000	10.070
Honorar kasserer (inkl. lønsumsafgift)	58.619	65.100	64.128
Revision	22.750	30.000	36.750
Møder & generalforsamling	29.928	33.000	8.789
Kontingent landsforening & advokatomkostninger	25.781	15.000	5.005
Kontorartikler og IT omkostninger	32.537	12.000	16.367
Bank & Nets gebyrer	14.061	20.000	14.053
Repræsentation & gaver	1.006	5.000	3.939
Sommerfest	7.341	0	12.696
Diverse	31.250	0	0
Ejendomsforsikring	91.868	88.000	85.824
Fælles elektricitet	147.875	110.000	112.770
Renovation incl. poser	181.000	150.000	123.095
Rengøring	124.248	125.000	133.744
Ingeniør/konsulent/administrator	107.500	10.000	48.000
Diverse ejendomsudgifter	22.881	5.000	0
1 Reparation og vedligehold	1.978.042	2.376.000	2.215.386
Renteudgifter	6.754		11.789
<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.456.286</b>	<b>3.515.000</b>	<b>3.379.139</b>
<b>Resultat</b>	<b>-145.914</b>	<b>-332.750</b>	<b>-199.000</b>
Der foreslås overført til reservefond			
Udgift pr. fordelingstal, kr.	1.725	1.747	1.679
Opkrævning pr. fordelingstal, kr	1.500	1.500	1.500
månedligt bidrag	125	125	125



## Balance pr. 31. december

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
Ejerlejligheder, anskaffelsespris Nr. 811, kontor	30.205	30.205
Nr. 824, ejendomsassistentbolig	212.357	212.357
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>242.562</b>	<b>242.562</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>242.562</b>	<b>242.562</b>
Andre tilgodehavender	36.588	39.463
<b>Tilgodehavender</b>	<b>36.588</b>	<b>39.463</b>
Kasse	297	297
Netopsparing	213.561	215.083
Erhvervskonto	884.772	960.955
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.098.630</b>	<b>1.176.335</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.135.218</b>	<b>1.215.798</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.377.781</b>	<b>1.458.360</b>
2 Reservefond	972.891	1.118.804
<b>Egenkapital</b>	<b>972.891</b>	<b>1.118.804</b>
Skyldige omkostninger	314.207	313.814
Varme- og vandkonto	90.682	25.742
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>404.890</b>	<b>339.556</b>
<b>Passiver</b>	<b>1.377.781</b>	<b>1.458.360</b>

## Noter

### Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	kr.	kr.
<b>1 Reparation og vedligehold</b>		
Elevator og fælles døre	301.526	39.474
Facader + ruder	865.362	1.539.417
Trappeopgange	15.593	-434
Garagekælder & servicenum	7.607	1.972
Portreparation	7.211	9.200
Fælles rørinstallationer (vand, varme, afløb)	584.602	449.637
Ventilation	32.056	24.627
Belysning	25.623	31.485
Indkøb materialer og værktøj	37.409	30.020
Udearealer	95.283	89.836
Traktor og redskaber	5.770	150
	<u>1.978.042</u>	<u>2.215.386</u>
<b>2 Reservefond:</b>		
saldo primo	1.118.805	1.317.805
+ overført fra resultatopgørelse	-145.914	-199.000
	<u>972.891</u>	<u>1.118.805</u>