

Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 ØST

Årsrapport for 2023

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 2023 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 2023 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. marts 2024

I bestyrelsen:

Brit Korsgaard Madsen
(formand)

Peter Torp

Casper Meldgaard

Per Højmark

Ann-Britt Wethe

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 19. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Østergaard
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 nettorealiseringsværdien 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	Ikke revideret budget		
	2023	2023	2022
Fast medlemsbidrag	3.018.000	3.018.000	3.018.000
Lejeindtægt: Mobilantenne	130.302	164.000	148.215
Lejeindtægt ejendomsassistent lejlighed	52.200	48.000	52.200
Øvrige indtægter	7.493	45.000	33.546
Indtægt ejendomsassistent arbejde for Vest	66.715	0	58.412
Indtægter i alt	3.274.709	3.275.000	3.310.372
Udgifter, driftsansvalig			
Løn & lønafgifter: Lønsumsafgift og ATP	535.060	450.000	516.515
Forsikringer, arbejdstøj, tlf., afløsning m.m.	14.392	32.000	24.574
Bolig, ejendomsskat og vedligeholdelse	26.202	10.500	2.114
	575.654	492.500	543.202
Kontoromkostniger			
Ejendomsskat, energi og vedligeholdelse	11.260	12.600	29.642
Administrationsomkostninger			
Administrator/kasserer	120.000	160.000	166.119
Revision	85.539	32.000	22.750
Møder, generalforsamling og fester	43.794	40.000	37.269
Advokatomkostninger	26.850	15.000	25.781
Kontorartikler og IT omkostninger	32.159	12.000	32.537
Bank & Nets gebyrer	8.624	22.000	14.061
Repræsentation & gaver	2.310	5.000	1.006
Momsudgifter fra tidligere år	30.197	0	0
Diverse	25.518	0	31.250
	374.990	286.000	330.774
Ejendomsudgifter			
Ejendomsforsikring	98.894	95.000	91.868
Fælles elektricitet	77.086	150.000	147.875
Renovation incl. poser og rottebekæmpelse	188.976	190.000	181.000
Rengøring	110.104	125.000	124.248
Diverse ejendomsudgifter	2.223	5.000	22.881
1 Reparation og vedligeholdelsesprojekter	1.060.165	1.061.000	1.978.042
	1.537.448	1.626.000	2.545.913
Renter			
Renteindtægter	11.669	0	0
Renteudgifter	17.903	0	6.754
	6.234	0	6.754
Udgifter i alt	2.505.585	2.417.100	3.456.286
Resultat	769.124	857.900	-145.914

Der foreslås overført til reservefond

Udgift pr. fordelingstal, kr.	<u>1.228</u>	<u>1.201</u>	<u>1.725</u>
Opkrævning pr. fordelingstal, kr	<u>1.500</u>	<u>1.500</u>	<u>1.500</u>
Månedligt bidrag	125	125	125

Balance pr. 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Ejerlejligheder, anskaffelsespris		
Nr. 811, kontor	30.205	30.205
Nr. 824, ejendomsassistentbolig	212.357	212.357
Materielle anlægsaktiver	242.562	242.562
Anlægsaktiver	242.562	242.562
Andre tilgodehavender	38.482	36.588
Tilgodehavender	38.482	36.588
Kasse	297	297
Netopsparing	215.730	213.561
Erhvervskonto	774.491	884.772
Aftaleindlån	1.000.000	0
Likvide beholdninger	1.990.518	1.098.630
Omsætningsaktiver	2.029.000	1.135.218
Aktiver	2.271.562	1.377.781
2 Reservefond	1.742.015	972.891
Egenkapital	1.742.015	972.891
Skyldige omkostninger	342.741	314.207
Varme- og vandkonto	156.499	90.682
Moms	30.307	0
Gældsforpligtelser	530.389	404.890
Passiver	2.271.562	1.377.781

Noter

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1 Reparation og vedligehold		
Elevator og fælles døre/porte	73.501	308.737
Facader + ruder	26.660	865.362
Trappeopgange	7.855	15.593
Garagekælder & servicerum	5.351	7.607
Fælles rørinstallationer (vand, varme, afløb og kloak) inkl. montering af nye målere	631.223	584.602
Ventilation og belysning	52.054	57.679
Indkøb materialer og værktøj	46.407	37.409
Udearealer	217.114	101.053
	1.060.165	1.978.042
2 Reservefond:		
saldo primo	972.891	1.118.805
+ overført fra resultatopgørelse	769.124	-145.914
	1.742.015	972.891