

Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 ØST

Årsrapport for 2024

Penneo dokumentnøgle: NHX3E-N05MZ-1IUZK-S8I64-HLVJW-TF7UK

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 2024 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 2024 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. marts 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 20. marts 2025

Beierholm

Godkendt 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		
	2024	2024	2023
Fast medlemsbidrag	3.138.720	3.141.000	3.018.000
Lejeindtægt: Mobilantenne	150.611	150.000	130.302
Lejeindtægt ejendomsassistent lejlighed	52.200	52.000	52.200
Øvrige indtægter	4.522	5.000	7.493
Indtægt ejendomsassistent arbejde for Vest	7.125	0	58.412
Momsrefusion, indtægt	6.767	0	0
Indtægter i alt	3.359.945	3.348.000	3.274.709
Udgifter, driftsansvalig			
Løn & lønafgifter: Lønsumsafgift og ATP	553.028	533.000	535.060
Forsikringer, arbejdstøj, tlf., afløsning m.m.	15.844	46.000	14.392
Bolig, ejendomsskat og vedligeholdelse	1.901	15.000	26.202
	570.774	594.000	543.202
Kontoromkostninger			
Ejendomsskat, energi og vedligeholdelse	13.641	14.000	11.260
Administrationsomkostninger			
Administrator/kasserer	120.000	120.000	120.000
Revision	37.125	35.000	85.539
Møder, generalforsamling og fester	40.376	38.000	43.794
Advokatomkostninger	24.000	15.000	26.850
Kontorartikler og IT omkostninger	37.382	15.000	32.159
Bank & Nets gebyrer	4.015	16.000	8.624
Repræsentation & gaver	2.017	6.000	2.310
Momsudgifter fra tidligere år	0	0	30.197
Diverse	3.910	0	25.518
	268.824	245.000	374.990
Ejendomsudgifter			
Ejendomsforsikring	101.744	118.000	98.894
Ingeniør, konsulent og driftsassistance	1.500	12.000	0
Fælles elektricitet	85.857	100.000	77.086
Renovation incl. posere og rottebekæmpelse	299.116	300.000	188.976
Rengøring	111.629	110.000	110.104
Diverse ejendomsudgifter	2.052	5.000	2.223
1 Reparation og vedligeholdelsesprojekter	1.233.768	2.480.000	1.060.165
	1.835.666	3.125.000	1.537.448
Renter			
Renteindtægter	33.990	0	11.669
Renteudgifter	166	0	17.903
	33.823	0	6.234
Udgifter i alt	2.655.081	3.978.000	2.505.585
Resultat	704.864	-630.000	769.124

Der foreslås overført til reservefond

Udgift pr. fordelingstal, kr.	<u>1.336</u>	<u>1.977</u>	<u>1.228</u>
Opkrævning pr. fordelingstal, kr	<u>1.560</u>	<u>1.500</u>	<u>1.500</u>
Månedligt bidrag	130	125	125

Balance pr. 31. december

Note	2024 kr.	2023 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	70.758	38.482
Tilgodehavender	70.758	38.482
Kasse	297	297
Netopsparing	219.370	215.730
Erhvervskonto	712.378	774.491
Aftaleindlån	1.775.684	1.000.000
Likvide beholdninger	2.707.729	1.990.518
Omsætningsaktiver	2.778.487	2.029.000
Aktiver	3.021.049	2.271.562
2 Reservefond	2.446.879	1.742.015
Egenkapital	2.446.879	1.742.015
Skyldige omkostninger	426.288	342.741
Varme- og vandkonto	130.021	156.499
Moms	17.860	30.307
Gældsforpligtelser	574.170	530.389
Passiver	3.021.049	2.271.562

Noter

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Reparation og vedligehold		
Elevator og fælles døre/porte	78.666	73.501
Facader + ruder	141.790	26.660
Trappeopgange	30.735	7.855
Garagekælder & servicerum	11.659	5.351
Fælles rørinstallationer (vand, varme, afløb og kloak) inkl. montering af nye målere	256.579	631.223
Ventilation og belysning	136.034	52.054
Indkøb materialer og værktøj	35.761	46.407
Udearealer	542.544	217.114
	1.233.768	1.060.165
2 Reservefond:		
saldo primo	1.742.015	972.891
+ overført fra resultatopgørelse	704.864	769.124
	2.446.879	1.742.015

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Højmark Dahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 03d20a7d-b6a5-4e5c-aa74-8e180014aa3c

IP: 185.229.xxx.xxx

2025-03-21 12:37:08 UTC



Peter Torp

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ac404ac0-c551-4ea3-adf5-98d0eb56061b

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-21 12:50:33 UTC



Ann-Britt Wetcher

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9dddfbeb-ca20-4224-8213-237bfd2a9002

IP: 193.163.xxx.xxx

2025-03-23 12:31:46 UTC



Brit Marie Korsgaard Madsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 4bde2afb-009b-4696-b87d-4c93ca2d7cb4

IP: 185.229.xxx.xxx

2025-03-23 18:49:58 UTC



Casper Meldgaard Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c2460cef-f04b-4d64-9fd3-19b95f3b7abe

IP: 217.63.xxx.xxx

2025-03-24 08:36:35 UTC



Lars Østergaard

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 29cad0e8-c880-43a8-9724-3030a422eafd

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-03-24 08:40:31 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter