

Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 ØST

Årsrapport for 2025

Penneo dokumentnøgle: 3AHBO-WQ6FH-5E651-08AV5-66VSV-XP20T

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 2025 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. marts 2026

I bestyrelsen:

Brit Korsgaard Madsen
(formand)

Peter Torp

Casper Meldgaard

Per Højmark

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 24. marts 2026

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 nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	Ikke revideret budget		
	2025	2025	2024
Fast medlemsbidrag	3.259.875	3.262.000	3.138.720
Lejeindtægt: Mobilantenne	152.018	153.000	150.611
Lejeindtægt ejendomsassistent lejlighed	52.200	53.000	52.200
Øvrige indtægter	0	5.000	4.522
Indtægt ejendomsassistent arbejde for Vest	0	0	7.125
Momsrefusion, indtægt	7.870	0	6.767
Indtægter i alt	3.471.963	3.473.000	3.359.945
Udgifter, driftsansvalig			
Løn & lønafgifter: Lønsumsafgift og ATP	572.947	540.000	553.028
Forsikringer, arbejdstøj, tlf., afløsning m.m.	19.980	48.000	15.844
Bolig, ejendomsskat og vedligeholdelse	5.764	15.000	1.901
	598.691	603.000	570.774
Kontoromkostninger			
Ejendomsskat, energi og vedligeholdelse	14.935	14.000	13.641
Administrationsomkostninger			
Administrator/kasserer	120.000	120.000	120.000
Revision	35.000	36.000	37.125
Møder, generalforsamling og fester	55.750	33.000	40.376
Advokatomkostninger	15.625	20.000	24.000
Kontorartikler og IT omkostninger	36.099	18.000	37.382
Bank & Nets gebyrer	4.143	16.000	4.015
Repræsentation & gaver	3.837	6.000	2.017
Diverse	1.662	0	3.910
Hjertestarter	22.929	0	0
	295.044	249.000	268.824
Ejendomsudgifter			
Ejendomsforsikring	111.121	120.000	101.744
Ingeniør, konsulent og driftsassistance	17.969	0	1.500
Fælles elektricitet	114.739	100.000	85.857
Renovation incl. poser og rottebekæmpelse	234.687	250.000	299.116
Rengøring	133.080	112.000	111.629
Diverse ejendomsudgifter	3.471	5.000	2.052
1 Reparation og vedligeholdelsesprojekter	2.034.857	2.030.000	1.233.768
	2.649.924	2.617.000	1.835.666
Renter			
Renteindtægter	21.743	40.000	33.990
Renteudgifter	44	0	166
	21.699	40.000	33.823
Udgifter i alt	3.536.894	3.483.000	2.655.081
Resultat	-64.931	30.000	704.864

Der foreslås overført til reservefond

Udgift pr. fordelingstal, kr.	<u>1.733</u>	<u>1.731</u>	<u>1.301</u>
Opkrævning pr. fordelingstal, kr	<u>1.596</u>	<u>1.621</u>	<u>1.538</u>
Månedligt bidrag	<u>133</u>	<u>135</u>	<u>128</u>

Balance pr. 31. december

Note	2025 kr.	2024 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	22.443	70.758
Tilgodehavender	22.443	70.758
Kasse	297	297
Netopsparing	220.457	219.370
Erhvervskonto	589.714	712.378
Aftaleindlån	1.796.339	1.775.684
Likvide beholdninger	2.606.808	2.707.729
Omsætningsaktiver	2.629.250	2.778.487
Aktiver	2.871.813	3.021.049
2 Reservefond	2.381.948	2.446.879
Egenkapital	2.381.948	2.446.879
Skyldige omkostninger	363.922	426.288
Varme- og vandkonto	109.203	130.021
Moms	16.740	17.860
Gældsforpligtelser	489.864	574.170
Passiver	2.871.813	3.021.049

Noter

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Reparation og vedligehold		
<i>Basisvedligeholdelse</i>		
Betonskader med malerarbejde	66.609	89.305
Rørskader med montering af vand- og energimålere	177.663	153.370
Skader på faldstammer og rensning	0	0
Alm vedligehold	270.544	271.568
Grønne arealer	86.586	230.417
	<u>601.402</u>	<u>744.660</u>
<i>Særlige vedligeholdelsesopgaver</i>		
Maling af opgange og træværk samt renovering af opgangsdøre	1.253.797	0
Algeafrensning	0	61.167
Gårdrum	74.579	252.813
El-standere	76.741	0
Lofter og lys i terrassehus	28.338	103.438
Udsugningsanlæg	0	0
	<u>1.433.455</u>	<u>489.109</u>
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>2.034.857</u>	<u>1.233.769</u>
2 Reservefond:		
saldo primo	2.446.879	1.742.015
+ overført fra resultatopgørelse	-64.931	704.864
	<u>2.381.948</u>	<u>2.446.879</u>

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.”

Peter Torp

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 86.58.xxx.xxx

2026-03-25 16:18:40 UTC



Per Højmark Dahl

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.61.xxx.xxx

2026-03-26 07:23:00 UTC



Casper Meldgaard Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 217.63.xxx.xxx

2026-03-26 08:20:18 UTC



Ann-Britt Wetche

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.61.xxx.xxx

2026-03-29 17:21:31 UTC



Brit Marie Korsgaard Madsen

Bestyrelsesformand

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

IP: 80.162.xxx.xxx

2026-04-03 17:51:02 UTC



Lars Østergaard

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468 Statsautoriseret revisor

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

IP: 212.97.xxx.xxx

2026-04-03 21:07:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3AHBO-WQ6FH-5E651-08AV5-66VSV-XP20T

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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