

# Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116

## Ejerforeningsregnskab for 2024

Foreningsoplysninger mv.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	11 - 13

---

**Foreningen**

---

Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116  
c/o SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

CVR-nr. 27 75 99 39

---

**Bestyrelse**

---

Maria Mittag  
Claus Jarvig  
Michael Reuss Allingham  
Rasmus Röttger  
Simon Tøttrup

---

**Administrator**

---

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Efterstående ejerforeningsregnskab for tiden 01.01.24 – 31.12.24 for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 udviser et resultat på DKK -1.200.165.

Vi anser den anvendte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at ejerforeningsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser samt beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejerforeningsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2025

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration A/S

**Bestyrelsen**

Maria Mittag

Claus Jarvig

Michael Reuss Allingham

Rasmus Röttger

Simon Tøttrup

Vedtaget på generalforsamlingen den / 2025

Dirigent

**Til medlemmerne i Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116****Konklusion**

Vi har revideret ejerforeningsregnskabet for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Regnskabet udarbejdes efter vedtægterne og anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 10.

Det er vores opfattelse, at ejerforeningsregnskabet i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med vedtægterne og anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 10.

**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 erklæringens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af ejerforeningsregnskabet". 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 anvendt regnskabspraksis**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på, at ejerforeningsregnskabet udarbejdes efter vedtægterne og anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 10 og ikke efter en regnskabsmæssig begrebsramme med generelt formål.

**Fremhævelse af forhold om forståelse af revisionen**

Ejerforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget. Resultatbudgettet har ikke været underlagt revision.

**Ledelsens ansvar for ejerforeningsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et regnskab, der er rigtigt, det vil sige uden væsentlige fejl og mangler, i overensstemmelse med vedtægterne og anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 10. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af ejerforeningsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde ejerforeningsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af ejerforeningsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om ejerforeningsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en erklæring 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 ejerforeningsregnskabet.

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 ejerforeningsregnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors erklæring

- 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 ejerforeningsregnskabet 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 erklæring gøre opmærksom på oplysninger herom i ejerforeningsregnskabet 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 erklæring. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

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.

København, den 9. maj 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

## Resultatopgørelse

Note	Urevideret		
	budget 2024 DKK	2024 DKK	2023 DKK
Fællesbidrag	905.028	905.028	905.028
Grundfond	50.024	50.024	50.024
Parkeringspladser	33.600	35.600	33.600
Garager	0	0	0
Renteindtægter	5.000	0	3.747
Andre indtægter	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>993.652</b>	<b>990.652</b>	<b>992.399</b>
1 Vedligeholdelse	200.000	1.481.867	77.377
2 Øvrige ejendomsomkostninger	502.137	566.596	507.816
3 Administrationsomkostninger	158.823	142.354	145.305
Grundfond	50.024	0	0
Renteudgifter	0	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>910.984</b>	<b>2.190.817</b>	<b>730.498</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>82.668</b>	<b>-1.200.165</b>	<b>261.901</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Opkrævet grundfond, overført	50.024	50.024	50.024
Overført til næste år	32.644	-1.250.189	211.877
Disponeret i alt	82.668	-1.200.165	261.901

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Tilgodehavende medlemmer, fælleslån vinduer	0	-30
Tilgodehavende medlemmer, fælleslån tag	1.119.101	1.154.751
Døre og vinduer		
- (omkostningsføres når byggesag afsluttes)	0	1.283.430
Forudbetalte omkostninger	0	92.190
Mellemregning administrator	-6.520	-1.228
Altanprojekt 2015-2016	0	0
Fiberby, internet	3.510	3.510
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.116.091</b>	<b>2.532.623</b>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.067.930</b>	<b>1.078.724</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.184.021</b>	<b>3.611.347</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.184.021</b>	<b>3.611.347</b>
<b>PASSIVER</b>		
Grundfond 01.01	834.430	784.406
Årets indbetalinger	50.024	50.024
Årets anvendelse	0	0
Grundfond 31.12	884.454	834.430
Overført resultat 01.01	1.313.810	1.101.932
Resultatdisponering	-1.250.189	211.877
Overført resultat 31.12	63.621	1.313.809
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>948.075</b>	<b>2.148.239</b>
4 Fælleslån vinduer, Nordea	0	0
5 Fælleslån tag, Nordea	1.111.805	1.167.852
Varmeregnskab:		
Opkrævet aconto	-185.415	
Afholdte udgifter	<u>163.865</u>	
Deposita	4.838	13.438
Depositum tidbegr. lejemaal	59.363	43.852
Tab på debitorer	14.110	4.114
Forudbetalinger, medlemmer	-5.482	13.276
6 Skyldige omkostninger	27.081	193.185
Anden gæld	2.681	892
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.235.946</b>	<b>1.463.108</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.184.021</b>	<b>3.611.347</b>

### GENERELT

Ejerforeningsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser samt den nedenfor beskrevne regnskabspraksis.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### RESULTATOPGØRELSE

#### Indtægter

De i regnskabsåret opkrævede ejerforeningsbidrag er indregnet i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er indregnet i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### BALANCE

#### Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til pålydende værdi.

#### Varmeregnskab

Indtægter og omkostninger vedrørende varme indregnes i balancen og afregnes periodevis med beboerne.

	Urevideret budget 2024 DKK	2024 DKK	2023 DKK
<b>1. Vedligeholdelse</b>			
Abonnement elevator	0	7.249	-1.000
Varmeanlæg	0	8.064	0
Eletriker	0	0	6.919
Maler	0	0	62.000
Murer	0	0	0
VVS	0	57.611	5.705
Snedker og tømrer	0	85.460	0
Låseservice	0	7.210	3.753
Værktøj, maskiner mv.	0	9.249	0
Teknisk bistand og arkitekt	0	23.594	0
Dør og vinduesprojekter, afsluttet	0	1.283.430	0
Anden vedligeholdelse, baghus mv.	200.000	0	0
I alt	200.000	1.481.867	77.377

**2. Øvrige ejendomsomkostninger**

Elektricitet	45.000	31.065	43.763
Ejendomsskat	127.447	127.447	119.713
Vand	110.500	139.801	110.544
Vicevært	50.000	58.192	48.697
Kontingent gårdlaug	72.000	71.995	71.995
Forsikringer	92.190	131.896	81.573
Portelefon	5.000	6.200	31.531
I alt	502.137	566.596	507.816

	Urevideret budget 2024 DKK	2024 DKK	2023 DKK
<b>3. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	69.673	69.676	67.644
Revisorhonorar, dette år	23.000	24.000	23.000
Varmeregnskabshonorar	26.000	26.311	25.459
Bestyrelsesgodtgørelse	3.950	3.950	3.950
Kontorartikler, porto mv.	6.200	768	60
TDC telefon elevator mv.	0	4.274	4.597
Generalforsamling	0	0	0
Bestyrelsesmøder	5.000	4.925	3.040
Gebyrer	0	6.727	6.130
Øvrige administrationsomkostninger	25.000	1.723	11.425
I alt	158.823	142.354	145.305

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

**4. Fælleslån vinduer, Nordea**

Saldo pr. 1. januar	0	2.146
Årets renter	0	0
Årets afdrag	0	-2.146
Saldo pr. 31. december	0	0

**5. Fælleslån tag, Nordea**

Saldo pr. 1 januar	1.167.852	1.213.685
Overførsel driftskonto	0	0
Årets renter	73.657	71.973
Årets afdrag	-129.704	-117.806
Saldo pr. 31. december	1.111.805	1.167.852

**6. Skyldige omkostninger**

Revisionshonorar	24.000	23.000
Varmeregnskab tidligere år	0	76.324
Øvrige	3.081	93.861
I alt	27.081	193.185

# 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.”

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: Sjøldani

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-12 12:31:18 UTC



## Rasmus Skov Röttger

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

Serienummer: a280a321-4f6a-489a-a748-d7366fbec03f

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-05-14 14:53:27 UTC



## Claus Jarvig

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

Serienummer: 74111ff7-9fd3-4f03-bb7a-f4d6ad02a90f

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-18 16:58:37 UTC



## Maria Mittag

### Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

Serienummer: e427b0ff-cace-4e72-97bf-6c2814f221e4

IP: 109.57.xxx.xxx

2025-05-18 19:31:46 UTC



## Navnet er skjult

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

Serienummer: 432176d3-00fd-468c-8933-67d04216673f

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-05-25 22:12:27 UTC



## Michael Reuss Allingham

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

Serienummer: 19b15407-4ccb-470e-8713-27a2c009d55b

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-06-04 12:05:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.

# 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.”

## Morten Egholm Alsted

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 85fa87ee-1a08-4a56-b84e-72f2677842d6

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-06-15 07:21:59 UTC



## Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-06-16 07:51:34 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.