

Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116

Ejerforeningsregnskab for 2025

Penneo dokumentnøgle: 3M5A6-AWZSN-AT4LC-GAN5F-C48OB-6AWB0

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 By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Alle 3, 5. sal
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 27 75 99 39

Bestyrelse

Maria Mittag
Claus Jarvig
Michael Reuss Allingham
Mikkel Thomsen
Simon Tøttrup

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
Falkoner Alle 3, 5. sal
2000 Frederiksberg

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Efterstående ejerforeningsregnskab for tiden 01.01.25 – 31.12.25 for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 udviser et resultat på DKK 104.781.

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 13. maj 2026

Administrator

By & Bolig Ejendomsadministration ApS

Bestyrelsen

Maria Mittag

Claus Jarvig

Michael Reuss Allingham

Mikkel Thomsen

Simon Tøttrup

Vedtaget på generalforsamlingen den / 2026

Dirigent

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

Vi har revideret ejerforeningsregnskabet for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, 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 revisionshandling, 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 13. maj 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

Resultatopgørelse

Note		Urevideret budget 2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
	Fællesbidrag	905.028	905.028	905.028
	Grundfond	50.024	50.024	50.024
	Parkeringspladser	35.600	38.400	35.600
	Garager	0	0	0
	Renteindtægter	0	525	0
	Andre indtægter	0	1.500	0
	Indtægter i alt	990.652	995.477	990.652
1	Vedligeholdelse	154.400	132.801	1.481.867
2	Øvrige ejendomsomkostninger	618.069	618.862	566.596
3	Administrationsomkostninger	141.916	139.033	142.354
	Grundfond	50.024	0	0
	Renteudgifter	0	0	0
	Omkostninger i alt	964.409	890.696	2.190.817
	Årets resultat	26.243	104.781	-1.200.165

Resultatdisponering

Opkrævet grundfond, overført	50.024	50.024	50.024
Overført til næste år	-23.781	54.757	-1.250.189
Disponeret i alt	26.243	104.781	-1.200.165

Balance

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
AKTIVER		
Tilgodehavende medlemmer, fælleslån tag	1.016.943	1.119.101
Ny byggesag		
- (omkostningsføres når byggesag afsluttes)	75.000	0
Forudbetalte omkostninger	1.440	0
Mellemregning administrator	0	-6.520
Forudbetalinger, medlemmer	3.238	5.482
Fiberby, internet	-744	3.510
Øvrige tilgodehavender	0	0
Tilgodehavender i alt	1.095.877	1.121.573
Likvide beholdninger i alt	1.137.630	1.067.930
Omsætningsaktiver i alt	2.233.507	2.189.503
Aktiver i alt	2.233.507	2.189.503
PASSIVER		
Grundfond 01.01	884.454	834.430
Årets indbetalinger	50.024	50.024
Årets anvendelse	0	0
Grundfond 31.12	934.478	884.454
Overført resultat 01.01	63.621	1.313.810
Resultatdisponering	54.757	-1.250.189
Overført resultat 31.12	118.378	63.621
Egenkapital i alt	1.052.856	948.075
4 Fælleslån vinduer, Nordea	0	0
5 Fælleslån tag, Nordea	982.390	1.111.805
Varmeregnskab:		
Opkrævet aconto	-185.415	
Afholdte udgifter	157.416	
Deposita	4.838	4.838
Depositum tidbegr. lejemål	76.648	59.363
Tab på debitorer	14.110	14.110
6 Skyldige omkostninger	72.769	27.081
Anden gæld	1.897	2.681
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.180.651	1.241.428
Passiver i alt	2.233.507	2.189.503

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 2025 DKK	2025 DKK	2024 DKK
1. Vedligeholdelse			
Abonnement elevator	0	14.720	7.249
Varmeanlæg	0	21.331	8.064
Eletriker	0	0	0
Maler	0	0	0
Murer	0	0	0
VVS	0	56.740	57.611
Snedker og tømrer	0	3.735	85.460
Låseservice	0	1.587	7.210
Værktøj, maskiner mv.	0	0	9.249
Teknisk bistand og arkitekt	0	10.938	23.594
Kloakarbejde		23.750	0
Dør og vinduesprojekter, afsluttet	0	0	1.283.430
Anden vedligeholdelse, baghus mv.	154.400	0	0
I alt	154.400	132.801	1.481.867

2. Øvrige ejendomsomkostninger

Elektricitet	35.000	31.982	31.065
Ejendomsskat	140.945	144.245	127.447
Vand	140.000	121.570	139.801
Vicevært	60.000	58.087	58.192
Kontingent gårdlaug	72.000	77.664	71.995
Forsikringer	163.924	175.808	131.896
Portelefon	6.200	9.506	6.200
I alt	618.069	618.862	566.596

	Urevideret budget 2025 DKK	2025 DKK	2024 DKK
3. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	71.766	71.764	69.676
Revisorhonorar, dette år	24.000	25.000	24.000
Varmeregnskabshonorar	26.500	25.040	26.311
Bestyrelsesgodtgørelse	4.650	4.650	3.950
Kontorartikler, porto mv.	1.000	69	768
TDC telefon elevator mv.	0	0	4.274
Generalforsamling	0	4.036	0
Bestyrelsesmøder	5.000	2.250	4.925
Gebyrer	0	6.224	6.727
Øvrige administrationsomkostninger	9.000	0	1.723
I alt	141.916	139.033	142.354

Noter

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK

4. Fælleslån vinduer, Nordea

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

5. Fælleslån tag, Nordea

Saldo pr. 1 januar	1.111.805	1.167.852
Overførsel driftskonto	0	0
Årets renter	61.223	73.657
Årets afdrag	-190.638	-129.704
Saldo pr. 31. december	982.390	1.111.805

6. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar	25.000	24.000
Varmeregnskab tidligere år	0	0
Øvrige	47.769	3.081
I alt	72.769	27.081

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."

Mikkel Thomsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

Serienummer: 9a1f39dd-e173-4f9d-9a62-0b47ec3d5173

IP: 89.23.xxx.xxx

2026-05-19 13:53:31 UTC



Maria Mittag

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

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

IP: 109.57.xxx.xxx

2026-05-19 20:38:19 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: By&Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-05-20 08:18:39 UTC



Claus Jarvig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-05-20 09:39:48 UTC



Michael Reuss Allingham

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-06-01 10:47:59 UTC



NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-06-01 12:45:29 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. 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

2026-06-24 13:22:09 UTC



Gitte Illum

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent

På vegne af: By&Bolig

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-06-25 05:47:12 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. 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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