

# Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116

## Ejerforeningsregnskab for 2023

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  
Jonas Rathje  
Simon Tøttrup

---

**Administrator**

---

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

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Efterstående ejerforeningsregnskab for tiden 01.01.23 – 31.12.23 for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 udviser overskud på DKK 261.901.

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 15. april 2024

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration A/S

**Bestyrelsen**

Maria Mittag

Claus Jarvig

Michael Reuss Allingham

Jonas Rathje

Simon Tøttrup

Vedtaget på generalforsamlingen den / 2024

Dirigent

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

Vi har revideret ejerforeningsregnskabet for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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 regnskabsbrugere 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.

- 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 15. april 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

Note	Urevideret	2023	2022
	budget 2023 DKK	DKK	DKK
Fællesbidrag	905.028	905.028	905.028
Grundfond	50.024	50.024	50.024
Parkeringspladser	38.400	33.600	36.000
Garager	0	0	3.600
Renteindtægter	0	3.747	0
Andre indtægter	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>993.452</b>	<b>992.399</b>	<b>994.652</b>
1 Vedligeholdelse	300.000	77.377	150.156
2 Øvrige ejendomsomkostninger	460.409	507.816	428.789
3 Administrationsomkostninger	134.096	145.305	122.684
Renteudgifter	0	0	53.341
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>894.505</b>	<b>730.498</b>	<b>754.970</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>98.947</b>	<b>261.901</b>	<b>239.682</b>

**Resultatdisponering**

Opkrævet grundfond, overført	50.024	50.024	50.024
Overført til næste år	48.923	211.877	189.658
Disponeret i alt	98.947	261.901	239.682

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Tilgodehavende medlemmer, fælleslån vinduer	-30	2.062
Tilgodehavende medlemmer, fælleslån tag	1.154.751	1.181.436
Døre og vinduer		
- (omkostningsføres når byggesag afsluttes)	1.283.430	0
Forudbetalte omkostninger	92.190	-146
Mellemregning administrator	-1.228	5.968
Altanprojekt 2015-2016	0	0
Fiberby, internet	3.510	2.010
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.532.623</b>	<b>1.191.330</b>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.078.724</b>	<b>2.132.472</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.611.347</b>	<b>3.323.802</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.611.347</b>	<b>3.323.802</b>
<b>PASSIVER</b>		
Grundfond 01.01	784.406	734.382
Årets indbetalinger	50.024	50.024
Årets anvendelse	0	0
Grundfond 31.12	834.430	784.406
Overført resultat 01.01	1.101.932	912.275
Resultatdisponering	211.877	189.658
Overført resultat 31.12	1.313.809	1.101.933
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.148.239</b>	<b>1.886.339</b>
4 Fælleslån vinduer, Nordea	0	2.146
5 Fælleslån tag, Nordea	1.167.852	1.213.685
Varmeregnskab:		
Opkrævet aconto	-169.925	
Afholdte udgifter	<u>143.426</u>	34.697
Deposita	13.438	13.438
Depositum tidbegr. lejemaal	43.852	43.852
Tab på debitorer	4.114	0
Forudbetalinger, medlemmer	13.276	21.180
6 Skyldige omkostninger	193.185	99.899
Anden gæld	892	8.566
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.463.108</b>	<b>1.437.463</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.611.347</b>	<b>3.323.802</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 tabrisici 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 2023 DKK	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Vedligeholdelse</b>			
Abonnement elevator	0	-1.000	24.927
Varmeanlæg	0	0	13.181
Eletriker	0	6.919	0
Maler	0	62.000	3.480
Murer	0	0	0
VVS	0	5.705	17.226
Snedker og tømrer	0	0	67.742
Låseservice	0	3.753	-1.600
Værktøj, maskiner mv.	0	0	1.330
Teknisk bistand og arkitekt	0	0	21.106
Anden vedligeholdelse, baghus mv.	300.000	0	2.764
I alt	300.000	77.377	150.156

**2. Øvrige ejendomsomkostninger**

Elektricitet	55.000	43.763	52.830
Ejendomsskat	115.709	119.713	115.135
Vand	90.000	110.544	84.705
Vicevært	55.000	48.697	50.222
Kontingent gårdlaug	73.000	71.995	71.995
Forsikringer	60.000	81.573	46.346
Porttelefon	11.700	31.531	7.556
I alt	460.409	507.816	428.789

	Urevideret budget 2023 DKK	2023 DKK	2022 DKK
<b>3. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	67.646	67.644	61.495
Revisorhonorar, dette år	23.000	23.000	23.000
Varmeregnskabshonorar	21.000	25.459	20.829
Bestyrelsesgodtgørelse	3.950	3.950	2.883
Kontorartikler, porto mv.	1.500	60	145
TDC telefon elevator mv.	0	4.597	4.056
Generalforsamling	5.000	0	0
Bestyrelsesmøder	0	3.040	2.545
Gebyrer	5.500	6.130	4.763
Øvrige administrationsomkostninger	6.500	11.425	2.968
I alt	134.096	145.305	122.684

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

**4. Fælleslån vinduer, Nordea**

Saldo pr. 1. januar	2.146	15.257
Årets renter	0	889
Årets afdrag	-2.146	-14.000
Saldo pr. 31. december	0	2.146

**5. Fælleslån tag, Nordea**

Saldo pr. 1 januar	1.213.685	1.265.986
Overførsel driftskonto	0	0
Årets renter	71.973	44.538
Årets afdrag	-117.806	-96.839
Saldo pr. 31. december	1.167.852	1.213.685

**6. Skyldige omkostninger**

Revisionshonorar	23.000	23.000
Varmeregnskab tidligere år	76.324	74.869
Øvrige	93.861	2.030
I alt	193.185	99.899

# 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.”

## Claus Jarvig

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

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

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-04-16 13:47:01 UTC



## Maria Mittag

### Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-16 18:44:42 UTC



## Simon Bjørn Tøttrup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-16 21:53:37 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-17 06:25:23 UTC



## Jonas Kuld Holbæk Rathje

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

Serienummer: 032c6657-ca5c-43e1-bfa9-4562fa6b9abe

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-20 14:26:28 UTC



## Michael Reuss

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

Serienummer: mreuss@gmail.com

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-26 07:33:11 UTC

Penneo dokumentnøgle: 4NCFT-4E56E-LOLOE-4T3JM-SVSH0-4Z235

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# 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, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-04-26 08:06:23 UTC



## Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-05-01 06:32:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**