

**Ejerforeningen Østervej 11  
CVR-nr. 10 39 05 75  
c/o 211 ADVODAN ejd. Adm.  
Glostrup Torv 6-10  
2600 Glostrup**

**Årsregnskab for 2024**

## Indholdsfortegnelse

|                                            | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------|-------------|
| Foreningsoplysninger                       | 1           |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3           |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 5           |
| Fællesudgifter for 2024                    | 6           |
| Balance pr. 31.12.2024                     | 7           |
| Noter                                      | 8           |

## Foreningsoplysninger

### Foreningsnavn

Ejerforeningen Østervej 11

CVR-nr. 10 39 05 75

### Bestyrelse

Steffen Weise (formand)

Michael Skibsted Sørensen

Sillas Fog Gyldelsøe

### Suppleant

Gerda Mosgaard

### Administrator

ADVODAN ejendomsadministration

Glostrup Torv 6-10

2600 Glostrup

### Revisor

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Knud Højgaards Vej 9

2860 Søborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 01.04.2025

### Dirigent

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 24 for Ejerforeningen Østervej 11.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de tilretninger der er fundet passende som følge af, at der aflægges årsregnskab for en ejerforening.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 24.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01.04.2025

## Bestyrelse

Steffen Weise  
Formand

Michael Skibsted Sørensen

Sillas Fog Gyldelsøe

## Administrator

ADVODAN ejendomsadministration, Glostrup Torv 6-10, 2600 Glostrup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i ejerforeningen Østervej 11

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ejerforeningen Østervej 11 for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med de tilretninger der er fundet passende som følge af, at der aflægges årsregnskab for en ejerforening.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de tilretninger der er fundet passende som følge af, at der aflægges årsregnskab for en ejerforening.

#### 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 selskabet 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.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de tilretninger der er fundet passende som følge af, at der aflægges årsregnskab for en ejerforening. 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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 forsætte 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 bestyrelsen 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.

Søborg, den 01.04.2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32 89 54 68

Torben Skov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19689

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen omfatter årets indtægter og udgifter, som fordeles efter foreningens fordelingstal.

Ordinære ejerbidrag omfatter årets opkrævede acontobidrag, der er baseret på den enkelte ejers fordelingstal.

Fællesudgifter omfatter årets udgifter vedrørende ejendommen, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, trappelys og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør.

Ordinær vedligeholdelse omfatter tilbagevendende mindre vedligeholdelsesarbejder, mens der under særlig vedligeholdelse opføres udgifter til større planlagte arbejder, der som hovedregel er vedtaget af generalforsamlingen.

### Balancen

I balancen indregnes alle ejerforeningens mellemregninger pr. 31. december med ejere, administrator, leverandører og pengeinstitutter.

Vinduer og facade måles i balancen til kostpris med fradrag af nedbringelse af anlægslån.

Tilgodehavender og gæld måles til nominel værdi.

Varmeregnskab indregnes i balancen med det nettoindestående, der er opgjort på statusdagen. Varmeforbrug afregnes ikke efter fordelingstal, men efter forbrug.

## Fællesudgifter for 2024

|                                                       | Regnskab<br>2024<br>kr. | Regnskab<br>2023<br>t.kr. |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>Ordinære udgifter</b>                              |                         |                           |
| Vicevært, trappevask og snerydning                    | 59.675                  | 69                        |
| Elektricitet                                          | 6.198                   | 7                         |
| Ejendomsskat og renovation                            | 29.217                  | 29                        |
| Vandafgift                                            | 39.999                  | 19                        |
| <b>Forsikringer</b>                                   |                         |                           |
| Ejendoms- og arbejdsskedeforsikring                   | 12.334                  | 12                        |
| Bestyrelsesansvarsforsikring                          | 3.087                   | 0                         |
| <b>Vedligeholdelse og forbedringer</b>                |                         |                           |
| Reparation og vedligeholdelse, jf. note 1             | 52.224                  | 36                        |
| <b>Administration</b>                                 |                         |                           |
| Administrationsvederlag                               | 24.669                  | 24                        |
| Revisionshonorar                                      | 13.500                  | 15                        |
| Revisionshonorar, rest tidligere år                   | 0                       | 4                         |
| <b>Øvrige udgifter</b>                                |                         |                           |
| Porto og gebyrer mv.                                  | 4.929                   | 4                         |
| WEB løsning og hjemmeside                             | 4.245                   | 4                         |
| Renteudgifter bank                                    | 0                       | 0                         |
| <b>Udgifter i alt</b>                                 | <b>250.077</b>          | <b>223</b>                |
| Indbetalt til dækning af fællesudgifter               | (245.488)               | (238)                     |
| Indtægter fællesarbejdsdage                           | (5.760)                 | (6)                       |
| <b>Årets resultat</b>                                 | <b>1.171</b>            | <b>21</b>                 |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |                         |                           |
| Overført til overført overskud/mellemregning m. ejere | 0                       | 0                         |
| Overført til hensættelse til forbedringsarbejder      | 1.171                   | 21                        |
| <b>Årets resultat</b>                                 | <b>1.171</b>            | <b>21</b>                 |

**Balance pr. 31.12.2024**

|                                                    | <b>2024<br/>kr.</b>     | <b>2023<br/>t.kr.</b> |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Vinduer og facade, jf. note 2 (fælleslån)          | 745.605                 | 781                   |
| Forudbetalte omkostninger                          | 19.800                  | 9                     |
| Varmeregnskab, jf. note 4                          | 7.379                   | 0                     |
| Nordea, driftskonto                                | <u>270.725</u>          | <u>296</u>            |
| <b>Aktiver</b>                                     | <b><u>1.043.509</u></b> | <b><u>1.086</u></b>   |
| Nordea, anlægslån                                  | 744.655                 | 786                   |
| Kreditorer                                         | 13.586                  | 11                    |
| Skyldige omkostninger, jf. note 3                  | 22.169                  | 22                    |
| Varmeregnskab                                      | <u>0</u>                | <u>5</u>              |
| <b>Gæld</b>                                        | <b><u>780.410</u></b>   | <b><u>824</u></b>     |
| Henlæggelse vedr. forbedringsarbejder, jf. note 5  | <u>78.954</u>           | <u>78</u>             |
| <b>Henlæggelser</b>                                | <b><u>78.954</u></b>    | <b><u>78</u></b>      |
| <b>Overførsel til næste år</b>                     |                         |                       |
| Saldo 01.01.24                                     | 184.145                 | 184                   |
| Overført af årets resultat til mellemregning ejere | <u>0</u>                | <u>0</u>              |
| <b>Mellemregning ejere</b>                         | <b><u>184.145</u></b>   | <b><u>184</u></b>     |
| <b>Passiver</b>                                    | <b><u>1.043.509</u></b> | <b><u>1.086</u></b>   |

## Noter

|                                                      | <b>2024<br/>kr.</b> |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>              |                     |
| Murer inkl. materialer                               | 48.375              |
| Blikenslager                                         | 3.289               |
| Serviceaftale vandbeholder, hvert andet år           | 0                   |
| Ista kontrolmanual                                   | 560                 |
|                                                      | <b>52.224</b>       |
| <b>2. Vinduer og facade</b>                          |                     |
| Regnskabsmæssig værdi 01.01.23                       | 917.797             |
| Honorar for rente og restgældsopgørelser 2022        | 1.650               |
| Restgæld indbetalt af lejer 2023                     | (104.622)           |
| Beregnete ydelser 2023                               | (86.223)            |
| Tilskrevne renter i 2023 på anlægslån                | 51.970              |
| Beregnete ydelser 2024                               | (90.828)            |
| Tilskrevne renter i 2024 på anlægslån                | 55.861              |
|                                                      | <b>745.605</b>      |
| <b>3. Skyldige omkostninger</b>                      |                     |
| Indbetalinger vedrørende fællesarbejdsdage           | 5.760               |
| Revisionshonorar                                     | 13.500              |
| Skyldig elektricitet                                 | 1.119               |
| Fibernet indtægter                                   | 1.790               |
| Afsat vedligeholdelsesarbejde                        | 0                   |
|                                                      | <b>22.169</b>       |
| <b>4. Varmeregnskab</b>                              |                     |
| Indbetalt 01.01.24 - 31.12.24                        | (81.600)            |
| Varmeudgifter 01.01.24 - 31.12.24                    | 88.979              |
|                                                      | <b>7.379</b>        |
| <b>5. Henlæggelse vedr. forbedringsarbejde</b>       |                     |
| Henlæggelse vedr. forbedringsarbejde, primo          | 77.783              |
| Årets henlæggelse, indbetalt i årets løb             | 0                   |
| Årets henlæggelse, årets resultat                    | 1.171               |
| <b>Henlæggelse vedr. forbedringsarbejder, ultimo</b> | <b>78.954</b>       |