

E/F Virum Stationsvej 141-149

Hjemstedsadresse: Glostrup Torv 8, 2600 Glostrup

Årsrapporten 2024/25

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 2. oktober 2025

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administratørpåtegning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

Foreningsoplysninger

Foreningen	E/F Virum Stationsvej 141-149 Glostrup Torv 8 2600 Glostrup Hjemstedskommune: Glostrup
Bestyrelse	Thomas Koed Christian Wahlberg Rasmus Gabel
Administrator	ADVODAN Glostrup Torv 6-10 2600 Glostrup
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

Administratorpåtegning

Som administrator i E/F Virum Stationsvej 141-149 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25.

Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025.

Glostrup, den 20. august 2025

ADVODAN

Advokat Hans Christian Færch
administrator

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for E/F Virum Stationsvej 141-149 for 2024/25.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 20. august 2025

Bestyrelse

Thomas Koed

Christian Wahlberg

Rasmus Gabel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Virum Stationsvej 141-149:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Virum Stationsvej 141-149 for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for foreninger de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2024/25. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 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, 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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.

Helsingør, den 20. august 2025

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør – CVR-nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for E/F Virum Stationsvej 141-149 for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter. Regnskabsopstillingen er tilpasset foreningens særlige aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er 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, herunder afskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Medlemsbetalinger indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at disse optjenes. Indtægterne periodiseres således at de indregnes i den periode de vedrører.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden

Øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang for varer og levering af ydelse til køber har fundet sted inden årets udgang.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi. Op- og nedskrivninger føres direkte over egenkapitalen og vises som en særskilt bevægelse på egenkapitalen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24	Budget 2024/25
			(ikke revideret)
Indtægter			
Fællesbidrag	1.142.420	1.023.439	1.142.419
Lejeindtægter, pulterrum, kælder og vaskeri	49.560	50.075	52.075
Finansielle indtægter	8.862	7.820	0
Indtægter i alt	1.200.842	1.081.334	1.194.494
Omkostninger			
Forsikringer	63.751	57.902	66.246
1 Forsyning	259.348	221.836	223.000
2 Renovation	168.945	157.284	159.000
3 Renholdelse	177.245	172.322	178.041
4 Vedligeholdelse	696.701	251.047	469.432
5 Administrationsomkostninger	184.515	280.799	194.875
6 Øvrig administration	14.600	4.093	4.400
Finansielle omkostninger	31	0	-5.000
Omkostninger i alt	1.565.136	1.145.283	1.289.994
Årets resultat	-364.294	-63.949	-95.500
Forslag til resultatdisponering:			
Reserveret til vedligeholdelse	100.000	400.000	100.000
Anvendt af henlæggelser, vedligeholdelse	-350.088	0	0
Overført andel af årets resultat	-114.206	-463.949	-195.500
Disponeret i alt	-364.294	-63.949	-95.500

Balance 30. juni**Aktiver**

Note		2025	2024
14	Mellemværende, byggeprojekt	519.031	663.524
	Tilgodehavende hos ejere	16.633	1.513
	Periodeafgrænsningsposter	33.926	33.123
9	Andre tilgodehavender	0	15.112
	V147 - elevator	2.892	3.717
	Tilgodehavender	572.482	716.989
10	Likvide beholdninger	449.041	765.114
	Omsætningsaktiver	1.021.523	1.482.103
	Aktiver i alt	1.021.523	1.482.103

Balance 30. juni

Passiver

Note	2025	2024
Egenkapital primo	251.713	715.662
Overført resultat	-114.206	-463.949
Egenkapital	137.507	251.713
Henlæggelser primo	400.000	0
Årets henlæggelse	100.000	400.000
Anvendte henlæggelser	-350.088	0
Henlæggelser	149.912	400.000
Egenkapital inkl. henlæggelser	287.419	651.713
Langfristet del af kreditinstitutter, byggekredit	521.062	666.851
Langfristet gæld	521.062	666.851
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.713	3.854
Deposita	9.275	9.525
V147 - elevator	0	0
7 Varmeregnskab	105.351	62.245
8 El-forbrug	68.439	57.795
11 Anden gæld	26.264	30.120
Kortfristet gæld	213.042	163.539
Gæld i alt	734.104	830.390
Passiver i alt	1.021.523	1.482.103
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2024/25	2023/24	Budget 2024/25 (ikke revideret)
1 Forsyning			
Vandafgift	219.474	189.108	190.000
Elforbrug	39.874	32.728	33.000
	259.348	221.836	223.000
2 Renovation			
Renovation via skattebillet	168.945	157.284	159.000
	168.945	157.284	159.000
3 Renholdelse			
Ejendomsservice, gager	130.847	130.847	133.000
Øvrig ejendomsservice	46.398	41.475	45.041
	177.245	172.322	178.041

Noter til årsregnskabet

	2024/25	2023/24	Budget 2024/25 (ikke revideret)
4 Vedligeholdelse og fællesomkostninger			
VVS	117.952	42.017	0
Snedker/tømrer	2.099	36.274	0
Elektriker	54.322	6.909	0
Låsesmed	1.187	1.359	0
Arkitekt / rådgivning	2.000	2.989	0
Diverse materialeindkøb	0	818	0
Vejvedligehold	18.090	159.901	0
Glarmester	36.619	804	0
Murer	34.529	0	0
Vedligeholdelsesplan	23.744	0	30.000
Etablering af fliser	350.088	0	250.000
Vaskerianlæg	57.997	0	10.000
Fjernvarmeanlæg	6.659	5.131	0
Benzin & diesel	250	1.180	0
Diverse vedl. til budgettering	0	0	186.662
LOOAD serviceaftale elladestandere	2.370	1.975	2.370
Overskud ladestandere uden elforbrug	-11.205	-8.310	-9.600
	696.701	251.047	469.432

5 Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	85.625	85.625	86.909
Anden administration	11.850	11.850	11.850
Udgiftsført mellemregning tidl. administrator	0	34.768	0
Varmeregnskabshonorar	32.926	58.707	28.950
Elregnskabshonorar	4.855	13.894	7.200
Revisorhonorar	34.700	55.333	40.000
Foreningsudgifter	2.115	2.211	2.500
Hjemmeside	5.812	7.259	5.500
Kontorhold	859	357	2.000
Abonnement service varmeanlæg	0	7.503	8.000
Ista kontrolmanual	1.966	1.945	1.966
ATP mv.	1.357	1.347	0
Andre udg. vedr. ejendomsfunktionærer	600	0	0
Tinglysningsafgift	1.850	0	0
	184.515	280.799	194.875

Noter til årsregnskabet

	2024/25	2023/24	Budget 2024/25 (ikke revideret)
6 Øvrig administration			
Kontingent	0	0	0
Gebyrer	14.600	4.093	4.400
	14.600	4.093	4.400
		2025	2024
7 Varmeregnskab			
Brændstofudgifter		0	0
Opkrævet a conto, varme		-67.870	-62.245
Afregning varmeregskab		-37.481	0
		-105.351	-62.245
8 El-forbrug			
El-forbrug		0	0
Opkrævet a conto, el		-30.076	-30.076
Afregning el-regnskab		-38.363	-27.719
		-68.439	-57.795

Noter til årsregnskabet

	2025	2024
9 Andre tilgodehavender		
Forsikringsskader	0	8.292
Diverse tilgodehavender	0	6.820
	0	15.112
10 Likvider		
Nykredit, driftskonto	199.041	265.114
Aftaleindlån	250.000	500.000
	449.041	765.114
11 Anden gæld		
Skyldige lønomkostninger	5.264	5.264
Gæld skattekontoen	0	4.856
Skyldig revisor	21.000	20.000
	26.264	30.120
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for bidrag og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem jf. vedtægternes § 26, herunder ved et medlems misligholdelse har ejerforeningen tinglyst som pantstiftende i hver enkelt lejlighed for et beløb stort kr. 30.000 med 1. prioritets panteret. Ved fremtidige ejerskifter skal beløbet reguleres således, at beløbet bliver på kr. 6.000 dog maksimalt kr. 50.000 pr. fordelingstal.		

13 Mellemværende, byggeprojekt

		Andel af fælleslån 30. juni 2024	Indbetalinger til fælleslån pr. 30. juni 2025	Heraf renter 30. juni 2025	Heraf afdrag 30. juni 2025	Andel af fælleslån 30. juni 2025
1	Virum Stationsvej 141, st. 1	0	0	0	0	0
2	Virum Stationsvej 145	32.642	8.315	1.973	6.342	26.300
5	Virum Stationsvej 141A, 1. th	24.054	6.234	1.289	4.945	19.109
6	Virum Stationsvej 141B, st. tv	20.298	5.197	1.176	4.020	16.278
7	Virum Stationsvej 141B, 1. tv	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
8	Virum Stationsvej 141B, 1. th	35.859	7.495	1.769	5.726	30.133
10	Virum Stationsvej 141C, st. th	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
11	Virum Stationsvej 141C, 1. tv	20.898	5.215	1.178	4.037	16.861
12	Virum Stationsvej 141C, 1. th	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
14	Virum Stationsvej 141D, st. th	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
15	Virum Stationsvej 141D, 1. tv	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
17	Virum Stationsvej 141E, st. tv	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
19	Virum Stationsvej 141E, 1. tv	0	0	0	0	0
20	Virum Stationsvej 141E, 1. th	21.735	5.242	1.160	4.082	17.653
21	Virum Stationsvej 141F, st. tv	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
22	Virum Stationsvej 141F, st. th	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
24	Virum Stationsvej 141F, 1. th	20.273	21.219	946	20.273	0
28	Virum Stationsvej 145, st./kld	0	0	0	0	0
29	Virum Stationsvej 145, 1. tv	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
31	Virum Stationsvej 147, st. tv	36.722	9.355	2.219	7.135	29.587
32	Virum Stationsvej 149A, st. tv	20.898	5.215	1.178	4.037	16.861
34	Virum Stationsvej 149A, 1. tv	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
35	Virum Stationsvej 149A, 1. th	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
36	Virum Stationsvej 149B, st. tv	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
37	Virum Stationsvej 149B, st. th	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
38	Virum Stationsvej 149B, 1. tv	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
39	Virum Stationsvej 149B, 1. th	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
40	Virum Stationsvej 149C, st. tv	20.401	5.197	1.233	3.964	16.437
42	Virum Stationsvej 149C, 1. tv	0	0	0	0	0
46	Virum Stationsvej 149D, 1. tv	16.409	4.510	1.004	3.507	12.902
47	Virum Stationsvej 149D, 1. th	0	0	0	0	0
48	Virum Stationsvej 147, st. th	43.659	11.122	2.639	8.483	35.176
50	Virum Stationsvej 147, 1. th	43.659	11.122	2.639	8.483	35.176
	Øredifference	0	0	0	0	0
		663.522	183.392,19	38.899	144.493	519.029