

E/F Virum Stationsvej 141-149

Hjemstedsadresse: Glostrup Torv 8, 2600 Glostrup

Årsrapporten 2025/26

Regnskabsperiode: 1. juli 2025 - 30. juni 2026

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 29. september 2026

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 Rune Majgård
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 2025/26.

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 2025 - 30. juni 2026 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2026.

Glostrup, den 12. august 2026

ADVODAN

Advokat Hans Christian Færch
administrator

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for E/F Virum Stationsvej 141-149 for 2025/26.

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 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 12. august 2026

Bestyrelse

Thomas Koed

Christian Wahlberg

Rune Majgård

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 2025 - 30. juni 2026, 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 2026 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2025 - 30. juni 2026 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 2025/26. 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 12. august 2026

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 2025/26 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 2025/26	Regnskab 2024/25	Budget 2025/26
			(ikke revideret)
Indtægter			
Fællesbidrag	1.256.660	1.142.420	1.256.661
Lejeindtægter, pulterrum, kælder og vaskeri	46.590	49.560	49.160
Finansielle indtægter	1.539	8.862	3.000
Indtægter i alt	1.304.789	1.200.842	1.308.821
Omkostninger			
Forsikringer	64.983	63.751	65.000
1 Forsyning	286.977	259.348	250.000
2 Renovation	178.202	168.945	180.000
3 Renholdelse	184.404	177.245	182.780
4 Vedligeholdelse	280.092	696.701	283.445
5 Administrationsomkostninger	176.754	184.515	175.231
6 Øvrig administration	12.181	14.600	9.500
Finansielle omkostninger	0	31	0
Omkostninger i alt	1.183.593	1.565.136	1.145.956
Årets resultat	121.196	-364.294	162.865
Forslag til resultatdisponering:			
Reserveret til vedligeholdelse	100.000	100.000	100.000
Anvendt af henlæggelser, vedligeholdelse	0	-350.088	0
Overført andel af årets resultat	21.196	-114.206	62.865
Disponeret i alt	121.196	-364.294	162.865

Balance 30. juni**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2026</u>	<u>2025</u>
12	Mellemværende, byggeprojekt	383.195	519.031
	Tilgodehavende hos ejere	75.181	16.633
	Periodeafgrænsningsposter	34.471	33.926
	V147 - elevator	0	2.892
	Tilgodehavender	492.847	572.482
9	Likvide beholdninger	634.180	449.041
	Omsætningsaktiver	1.127.027	1.021.523
	Aktiver i alt	1.127.027	1.021.523

Balance 30. juni**Passiver**

Note	2026	2025
Egenkapital primo	137.507	251.713
Overført resultat	21.196	-114.206
Egenkapital	158.703	137.507
Henlæggelser primo	149.912	400.000
Årets henlæggelse	100.000	100.000
Anvendte henlæggelser	0	-350.088
Henlæggelser	249.912	149.912
Egenkapital inkl. henlæggelser	408.615	287.419
Langfristet del af kreditinstitutter, byggekredit	383.195	521.062
Langfristet gæld	383.195	521.062
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.161	3.713
Deposita	9.025	9.275
V147 - elevator	3.559	0
7 Varmeregnskab	201.248	105.351
8 El-forbrug	88.460	68.439
10 Anden gæld	26.764	26.264
Kortfristet gæld	335.217	213.042
Gæld i alt	718.412	734.104
Passiver i alt	1.127.027	1.021.523
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2025/26	2024/25	Budget 2025/26 (ikke revideret)
1 Forsyning			
Vandafgift	272.614	219.474	225.000
Elforbrug	14.363	39.874	25.000
	286.977	259.348	250.000
2 Renovation			
Renovation via skattebillet	178.202	168.945	180.000
	178.202	168.945	180.000
3 Renholdelse			
Ejendomsservice, gager	135.847	130.847	135.461
Øvrig ejendomsservice	48.557	46.398	47.319
	184.404	177.245	182.780

Noter til årsregnskabet

	2025/26	2024/25	Budget 2025/26 (ikke revideret)
4 Vedligeholdelse og fællesomkostninger			
VVS	22.897	117.952	0
Snedker/tømrer	40.264	2.099	0
Elektriker	18.224	54.322	0
Låsesmed	0	1.187	0
Arkitekt / rådgivning	17.384	2.000	0
Diverse materialeindkøb	282	0	0
Vejvedligehold	15.030	18.090	0
Glarmester	4.868	36.619	0
Murer	0	34.529	0
Vedligeholdelsesplan	0	23.744	0
Etablering af fliser	0	350.088	0
Vaskerianlæg	0	57.997	10.000
Fjernvarmeanlæg	161.747	6.659	0
Benzin & diesel	0	250	0
Diverse vedl. til budgettering	0	0	280.000
LOOAD serviceaftale elladestandere	4.143	2.370	0
Overskud ladestandere uden elforbrug	-4.747	-11.205	-6.555
	280.092	696.701	283.445
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	89.173	85.625	88.708
Anden administration	13.500	11.850	13.500
Varmeregnskabshonorar	31.593	32.926	35.000
Elregnskabshonorar	5.000	4.855	5.000
Revisorhonorar	21.500	34.700	21.000
Foreningsudgifter	3.476	2.115	3.000
Hjemmeside	6.091	5.812	6.000
Kontorhold	852	859	1.000
Ista kontrolmanual	4.136	1.966	2.023
ATP mv.	1.433	1.357	0
Andre udg. vedr. ejendomsfunktionærer	0	600	0
Tinglysningsafgift	0	1.850	0
	176.754	184.515	175.231

Noter til årsregnskabet

	2025/26	2024/25	Budget 2025/26 (ikke revideret)
6 Øvrig administration			
Kontingent	0	0	0
Gebyrer	12.181	14.600	9.500
	12.181	14.600	9.500
		2026	2025
7 Varmeregnskab			
Brændstofudgifter		21.992	0
Opkrævet a conto, varme		-65.860	-67.870
Afregning varmeregskab		-157.380	-37.481
		-201.248	-105.351
8 El-forbrug			
El-forbrug		5.790	0
Opkrævet a conto, el		-30.256	-30.076
Afregning el-regnskab		-63.994	-38.363
		-88.460	-68.439
9 Likvider			
Nykredit, driftskonto		383.374	199.041
Aftaleindlån		250.806	250.000
		634.180	449.041

Noter til årsregnskabet

	2026	2025
10 Anden gæld		
Skyldige lønomkostninger	5.264	5.264
Skyldig revisor	21.500	21.000
	26.764	26.264

11 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.

12 Mellemværende, byggeprojekt

		Andel af fælleslån 30. juni 2025	Indbetalinger til fælleslån pr. 30. juni 2026	Heraf renter 30. juni 2026	Heraf afdrag 30. juni 2026	Andel af fælleslån 30. juni 2026
1	Virum Stationsvej 141, st. 1	0				0
2	Virum Stationsvej 145A	26.300	8.315	1.264	7.051	19.249
5	Virum Stationsvej 141A, 1. th	19.109	6.234	859	5.375	13.734
6	Virum Stationsvej 141B, st. tv	16.278	5.197	813	4.384	11.894
7	Virum Stationsvej 141B, 1. tv	16.437	5.197	868	4.329	12.108
8	Virum Stationsvej 141B, 1. th	30.133	7.495	1.142	6.353	23.780
10	Virum Stationsvej 141C, st. th	16.437	5.197	868	4.329	12.108
11	Virum Stationsvej 141C, 1. tv	16.861	5.215	805	4.410	12.451
12	Virum Stationsvej 141C, 1. th	16.437	5.197	868	4.329	12.108
14	Virum Stationsvej 141D, st. th	16.437	5.197	868	4.329	12.108
15	Virum Stationsvej 141D, 1. tv	16.437	5.197	868	4.329	12.108
17	Virum Stationsvej 141E, st. tv	16.437	5.197	868	4.329	12.108
19	Virum Stationsvej 141E, 1. tv	0	0	0	0	0
20	Virum Stationsvej 141E, 1. th	17.653	5.242	774	4.468	13.185
21	Virum Stationsvej 141F, st. tv	16.437	5.197	868	4.329	12.108
22	Virum Stationsvej 141F, st. th	16.437	5.197	868	4.329	12.108
24	Virum Stationsvej 141F, 1. th	0	0	0	0	0
28	Virum Stationsvej 145, st./kld	0	0	0	0	0
29	Virum Stationsvej 145, 1. tv	16.437	5.197	868	4.329	12.108
31	Virum Stationsvej 147, st. tv	29.587	9.355	1.563	7.792	21.795
32	Virum Stationsvej 149A, st. tv	16.861	5.215	805	4.410	12.451
34	Virum Stationsvej 149A, 1. tv	16.437	5.197	868	4.329	12.108
35	Virum Stationsvej 149A, 1. th	16.437	5.197	868	4.329	12.108
36	Virum Stationsvej 149B, st. tv	16.437	5.197	868	4.329	12.108
37	Virum Stationsvej 149B, st. th	16.437	5.197	868	4.329	12.108
38	Virum Stationsvej 149B, 1. tv	16.437	5.197	868	4.329	12.108
39	Virum Stationsvej 149B, 1. th	16.437	5.197	868	4.329	12.108
40	Virum Stationsvej 149C, st. tv	16.437	5.197	868	4.329	12.108
42	Virum Stationsvej 149C, 1. tv	0	0	0	0	0
46	Virum Stationsvej 149D, 1. tv	12.902	4.510	707	3.803	9.100
47	Virum Stationsvej 149D, 1. th	0	0	0	0	0
48	Virum Stationsvej 147, st. th	35.176	11.122	1.858	9.264	25.912
50	Virum Stationsvej 147, 1. th	35.176	11.122	1.858	9.264	25.912
	Øredifference	0			0	0
		519.029	162.174,00	26.336	135.838	383.195