

Foreningen af Ejerlejlighedsejere i Matr.

Nr. 4 ok

Landlystvej 65 A-H og Bonkesvej 2-16, 2650 Hvidovre

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger og oplysninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Foreningen af Ejerlejlighedsejere i Matr. Nr. 4 ok.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af ejerforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 12. februar 2026

Administrator

Advodan

Bestyrelse

René Kuscu
Formand

Ditte Vasby

Jacob Tanski Dahan

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 21. april 2026.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Foreningen af Ejerlejlighedsejere i Matr. Nr. 4 ok

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Foreningen af Ejerlejlighedsejere i Matr. Nr. 4 ok for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt 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 revisorerets 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

Foreningen af Ejerlejlighedsejere i Matr. Nr. 4 ok har medtaget budgettal som sammenligningstal i årsregnskabet. Disse budgettal har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. 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 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 12. februar 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Foreningen af Ejerlejlighedsejere i Matr. Nr. 4 ok
Landlystvej 65 A-H og Bonkesvej 2-16
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 34 13 80 36
Etableret: 9. maj 1974
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

René Kuscu, Formand
Ditte Vasby
Jacob Tanski Dahan

Administrator

Advodan
Glostrup Torv 8
2600 Glostrup

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Forsikring

Ejendomsforsikringen (incl. selvrisko) omfatter bygningsbrand, elskadedækning, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektskader, stiklednings- og rørskade, bestyrelsesansvar samt glas. Endvidere er der tegnet lovpligtig arbejdsskedeforsikring.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Foreningen af Ejerlejlighedsejere i Matr. Nr. 4 ok er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabelovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Fællesbidrag og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Fællesbidrag	2.209.116	2.209.109	2.144.771
Vaskeriindtægter	56.560	55.000	50.695
1 Øvrige indtægter	42.331	44.856	44.068
Indtægter i alt	2.308.007	2.308.965	2.239.534
Forsikringer	-111.325	-111.325	-107.096
2 Forbrugsafgifter	-568.991	-539.856	-533.895
3 Renholdelse	-433.255	-450.432	-416.131
4 Reparation og vedligeholdelse	-590.348	-778.192	-485.735
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.683	-25.000	-364.324
6 Administrationsomkostninger	-223.841	-224.621	-207.856
7 Abonnementer	-22.084	-50.388	-42.504
Omkostninger i alt	-1.952.527	-2.179.814	-2.157.541
Finansielle indtægter	855	0	0
Årets resultat	356.335	129.151	81.993
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	112.551	112.551	109.273
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	-225.000
Overført til "Reserveret til vaskeri vedligehold"	16.600	16.600	16.600
Overført restandel af årets resultat	227.184	0	181.120
I alt	356.335	129.151	81.993

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Omsætningsaktiver		
Restancer, medlemmer	1.365	1.365
Varmeregnskab	45.183	0
Andre tilgodehavender	790	104
Tilgodehavender i alt	<u>47.338</u>	<u>1.469</u>
Likvide beholdninger	<u>1.829.299</u>	<u>1.507.682</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.876.637</u>	<u>1.509.151</u>
Aktiver i alt	<u>1.876.637</u>	<u>1.509.151</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital			
	Overført resultat	1.149.424	922.240
8	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	594.855	482.304
9	Reserveret til vaskeri vedligehold	33.200	16.600
	Egenkapital i alt	<u>1.777.479</u>	<u>1.421.144</u>
Gældsforpligtelser			
	Forudbetaling fællesudgifter	188	188
	Varmeregnskab	0	6.140
10	Anden gæld	98.970	81.679
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>99.158</u>	<u>88.007</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>99.158</u>	<u>88.007</u>
	Passiver i alt	<u>1.876.637</u>	<u>1.509.151</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Øvrige indtægter		
Indtægter vaskebrik	0	250
Kælderleje	42.331	43.406
Diverse indtægter	0	412
	<u>42.331</u>	<u>44.068</u>
2. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	288.049	258.689
Renovation	233.960	227.980
Elforbrug fællesarealer	46.982	47.226
	<u>568.991</u>	<u>533.895</u>
3. Renholdelse		
Viceværtsservice	391.066	383.540
Vinduespudsning	5.000	5.000
Snerydning	0	4.361
Trappevask	33.000	20.625
Kørsel med affald	0	619
Tømning af glascontainer	4.189	1.986
	<u>433.255</u>	<u>416.131</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
4. Reparation og vedligeholdelse		
Drift af vaskeri	49.502	23.398
Varmeanlæg	17.728	4.088
Maler	72.980	11.008
Elektriker	10.442	36.239
Murer	28.850	10.000
Tømrer	24.535	7.125
VVS	95.258	147.032
Låseservice, skilte, nøgler (netto)	19.391	4.799
Skadedyrsbekæmpelse	11.820	11.637
Materialer	0	196
Gård, vej og have	5.921	17.920
Teknikerhonorarer	7.268	0
Kloakarbejder	0	168.759
Etablering varmtvandsmålere	0	7.169
Legeplads	11.508	35.133
Maskiner vedligeholdelse og nyanskaffelse	16.000	1.232
Motorventiler	85.774	0
Kælderdøre	133.371	0
	<u>590.348</u>	<u>485.735</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Renovering af P-plads	0	57.476
Brandsikring	2.683	306.848
	<u>2.683</u>	<u>364.324</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	144.297	135.391
Udarbejdelse og revision af årsrapport	18.500	17.850
Advokat	1.850	0
Varmeregnskabshonorar	17.479	16.400
Gebyrer m.v.	14.033	12.727
Kontorartikler	160	91
Bestyrelsesforsikring	2.624	3.087
Bestyrelsesgodtgørelse (tlf, internet mv.)	16.500	12.950
Bestyrelsesmøder og andre møder	971	2.965
Diverse	272	816
Alarmtelefon og data til Ipad	456	456
Web løsning, hjemmeside, fakturagodkendelse mv.	6.699	5.123
	<u>223.841</u>	<u>207.856</u>
7. Abonnementer		
Fibernet	2.531	2.028
Service varmeanlæg	6.129	19.713
Tageftersyn, abonnement	7.600	9.475
Røgalarmer, serviceaftale	3.000	8.464
Legeplads årligt eftersyn	2.824	2.824
	<u>22.084</u>	<u>42.504</u>
8. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	482.304	598.031
Ifølge resultatdisponering	112.551	109.273
Årets anvendelse	0	-225.000
	<u>594.855</u>	<u>482.304</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
9. Reserveret til vaskeri vedligehold		
Reserveret 1. januar	16.600	0
Ifølge resultatdisponering	<u>16.600</u>	<u>16.600</u>
	<u>33.200</u>	<u>16.600</u>
10. Anden gæld		
Revisor	18.500	17.850
Øvrige skyldige kreditorer	27.403	14.861
Årsopgørelse el	10.144	10.808
Ejendomsservice	36.741	31.978
Depositum	<u>6.182</u>	<u>6.182</u>
	<u>98.970</u>	<u>81.679</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejernes tilsvær overfor ejerforeningen har de enkelte ejere deponeret ejerpantebreve, hvis størrelse er afhængig af de angivne beløb i foreningens vedtægter.