

Ejerforeningen Østerled, Aalborg

CVR-NR. 31 09 21 08

ÅRSRAPPORT 2025

Penneo dokumentnøgle: GXWUA-Y2IF0-ZLTEV-CBCSH-PZMFH-3700F

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelsen	7
Balancen	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Foreningsoplysninger

Administrator

ProDomus
Boulevarden 11
9000 Aalborg

Telefon: 98120500
Hjemmeside: www.prodomus.dk
E-mail: info@prodomus.dk

Bestyrelsen

Peter Bodin, formand
Aage Knudsen
Marie Mørk Nielsen
Arne Vallentin Pedersen

Bankforbindelse

Spar Nord Bank A/S
Hadsundvej 20
9000 Aalborg

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bestyrelsens påtegning

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

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

Aalborg, den 30. januar 2026

Peter Bodin
Formand

Aage Knudsen

Marie Mørk Nielsen

Arne Vallentin Pedersen

Fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling, den / 2026

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Østerled, Aalborg for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance samt noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Ejerforeningen Østerled, Aalborg for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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

Ejerforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 medtaget det godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2025. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet - anvendt regnskabspraksis og begrænsning i distribution og anvendelse

Vi henviser til årsregnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. 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.

Den uafhængige revisors påtegning

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 revisorerklæring 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 selskabets 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 regnskabet 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisorerklæring gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet 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 revisorerklæring. 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.

Aalborg, den 30. januar 2026

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Cvr-nr. 29442789

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16553

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2025	Budget 2025	2024
	(ej revideret)		
	kr.	kr.	kr.
Fællesbidrag	1.491.345	1.495.108	1.495.238
Gebyrer	800	0	200
Vaskeriindtægter	5.829	2.500	4.974
Øvrige indtægter	2.752	0	0
Indtægter i alt	1.500.726	1.497.608	1.500.412
Renovation	391.302	325.000	308.330
Vand- og kloakbidrag	280.829	250.000	247.530
El	20.448	20.000	19.803
Brand- og bygningsforsikring m.m.	108.068	110.000	106.307
Viceværtsservice inkl. rengøring	108.992	120.000	118.030
Trappevask	83.379	88.000	85.128
Varmeregnskabshonorar	52.290	52.000	50.838
Porto, papir, gebyrer og kontingent	20.947	15.000	14.286
Administrationshonorar m.m.	147.852	150.000	145.879
Revisor	12.500	12.500	12.500
Generalforsamling, møder mv.	4.904	5.000	3.751
Div. udgifter	0	5.000	0
Udskiftning af varmemålere	157.280	162.500	0
1 Vedligeholdelsesudgifter	291.932	350.000	349.188
Udgifter i alt	1.680.723	1.665.000	1.461.570
Resultat før renter	-179.997	-167.392	38.842
Renteindtægter, Spar Nord Bank A/S	489	2.000	3.031
Renteudgifter, Spar Nord Bank A/S	0	0	0
Rente i alt	489	2.000	3.031
Årets resultat	-179.508	-165.392	41.873

Balancen 31. december**Aktiver**

	2025 kr.	2024 kr.
Omsætningsaktiver		
Restancer hos ejere	3.472	200
Periodisering (forsikringspræmie)	110.283	108.068
Diverse tilgodehavende og udlæg	62.354	1.726
	176.109	109.994
Tilgodehavender i alt	176.109	109.994
 Spar Nord Bank A/S, Foreningskonto 2155724830	 1.012.321	 1.175.120
Likvider i alt	1.012.321	1.175.120
Omsætningsaktiver i alt	1.188.430	1.285.114
Aktiver i alt	1.188.430	1.285.114

Balancen 31. december**Passiver**

	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Egenkapital 1. januar	1.143.253	1.101.380
Overført resultat	-179.508	41.873
Egenkapital i alt	963.745	1.143.253
Gældsforpligtelser		
Skyldige omkostninger	44.793	56.730
Forudbetalinger fra ejere	14.439	2.567
Varmeregnskab, kommende år	165.453	82.564
Kortfristet gældsforpligtelser	224.685	141.861
Gældsforpligtelser i alt	224.685	141.861
Passiver i alt	1.188.430	1.285.114

Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bidrag til fælleudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem, tinglyses for medlemmers regning i hver enkelt lejlighed et ejerpantebrev stort kr. 15.000 med første prioritets panteret, i garagerne dog kun kr. 1.000 jf. foreningens vedtægter § 14 stk. 3.

Eventualposter mv.

Der er ingen eventualposter mv.

Noter

		2025 kr.
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler:		
Malerarbejde, opgange		118.400
Murer:		
Diverse reparationer i kælderrum og trappetrin		10.528
Snedker:		
Diverse reparationer, vinduer		2.682
Vvs:		
Udskiftning af cirkon	14.020	
Rottebekæmpelse	4.375	
Reparation og nye faldstammer	9.198	
Nyt styrventil på brugsvand	128.167	155.760
Elektriker:		
Reparation af trappelys		4.562
		<u>291.932</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år og aflægges i danske kroner

Generelt om indregning og måling

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede afgift er tilstrækkelig.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen

RESULTATOPGØRELSEN:

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede afgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

BALANCEN:

Tilgodehavende:

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

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."

Peter Bodin

Formand

På vegne af: E/F Østerled

Serienummer: 0a90c267-da4b-4fd1-bbc0-f0b825003c32

IP: 188.180.xxx.xxx

2026-02-12 09:50:39 UTC



Aage Bach Knudsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Østerled

Serienummer: 6584fbc3-0bcf-4cbb-ba26-4dbc4c7a72e9

IP: 92.43.xxx.xxx

2026-02-12 10:14:45 UTC



Arne Valentin Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Østerled

Serienummer: f21d7c1d-dea7-433b-bc4c-7e41dde1b7de

IP: 85.218.xxx.xxx

2026-02-14 12:59:14 UTC



Marie Mørk Nielsen

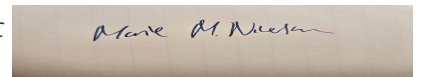
Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Østerled

Serienummer: mariemn87@gmail.com

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-02-16 17:37:39 UTC



Henrik Hougaard

**REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
29442789**

Revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: 19441e53-03a1-47ae-99ee-32259689507b

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-02-16 18:16:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.