

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Ejerforeningen Engdalsvej 71-73

8220 Brabrand

CVR-nr. 49 03 85 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 30. april 2026.

Malene Hansen
Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejerforeningen Engdalsvej 71-73.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 30. april 2026

Bestyrelse

Jens Boye Nielsen
formand

Anders Røge Jørgensen
næstformand

Jørgen Nielsen

Henrik Knakkegaard

Maja Stefansdottir

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejerforeningen Engdalsvej 71-73

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen Engdalsvej 71-73 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 30. april 2026

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 38 75 16 46

René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor
mne33710

Selskabsoplysninger

Foreningen

Ejerforeningen Engdalsvej 71-73
8220 Brabrand

CVR-nr.: 49 03 85 18

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jens Boye Nielsen, formand
Anders Røge Jørgensen, næstformand
Jørgen Nielsen
Henrik Knakkegaard
Maja Stefansdottir

Revisor

Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Engdalsvej 71-73 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har foreningen valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Indtægter

Indtægterne ved salg af handelsvarer og ejerbidrag indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Indtægterne indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Udgifter

Udgifter består af afholdte fællesudgifter til vedligehold og administration af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til foreningens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2025	2025	2024
2 Indtægter	738.000	5.563.893	769.992
3 Underentreprenører	-96.000	-96.021	-93.576
4 Andre stykomkostninger	-112.000	-7.416.583	-338.513
5 Andre eksterne omkostninger	-78.500	-109.673	-87.342
7 Diverse omkostninger	-23.500	-31.225	-31.241
8 Vaskepenge og varmeregnskab	25.000	29.320	72.080
Bruttoresultat	453.000	-2.060.289	291.400
9 Personaleomkostninger	-132.000	-65.089	-120.387
10 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-16.761	-7.342
Driftsresultat	321.000	-2.142.139	163.671
11 Finansieringsindtægter	40.000	74.269	69.374
12 Finansielle omkostninger	0	-31.120	-33.947
Årets resultat	361.000	-2.098.990	199.098
Forslag til resultatdisponering:			
Overføres til overført resultat	361.000	0	199.098
Disponeret fra overført resultat	0	-2.098.990	0
Disponeret i alt	361.000	-2.098.990	199.098

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2025	2024
Anlægsaktiver		
13 Produktionsanlæg og maskiner	129.882	146.643
Materielle anlægsaktiver i alt	129.882	146.643
14 Andre tilgodehavender	1.399.658	379.705
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.399.658	379.705
Anlægsaktiver i alt	1.529.540	526.348
Omsætningsaktiver		
15 Andre tilgodehavender	0	3.750
Tilgodehavender i alt	0	3.750
16 Likvide beholdninger	48	2.032.794
Omsætningsaktiver i alt	48	2.036.544
Aktiver i alt	1.529.588	2.562.892

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	286.315	286.315
Overført resultat	-267.401	1.831.589
Egenkapital i alt	<u>18.914</u>	<u>2.117.904</u>
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til pengeinstitutter	1.399.658	379.705
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.399.658</u>	<u>379.705</u>
18 Gæld til pengeinstitutter	56.654	0
19 Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.553	62.736
20 Anden gæld	1.809	2.547
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>111.016</u>	<u>65.283</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.510.674</u>	<u>444.988</u>
Passiver i alt	<u>1.529.588</u>	<u>2.562.892</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Ejerforeningens væsentlige aktiviteter består i at administrere fællesudgifterne i ejendommen.

	<u>Budget 2025</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Indtægter			
Ejerbidrag	737.000	737.610	737.610
Udlejning gildesal	1.000	0	1.500
Erstatninger	0	1.077	15.065
Diverse	0	6.503	8.475
Ladestandere overført overskud	0	16.763	7.342
Ejerbidrag, renoveringsprojekt	0	4.801.940	0
	<u>738.000</u>	<u>5.563.893</u>	<u>769.992</u>
3. Underentreprenører			
Renovation	-86.000	-86.144	-85.699
El-bidrag kælderrum	0	1.440	1.440
El. trappe og kælder	-10.000	-11.317	-9.317
	<u>-96.000</u>	<u>-96.021</u>	<u>-93.576</u>
4. Andre stykomkostninger			
Snerydning	32.000	20.104	32.223
VVS	10.000	2.424	10.252
Murer	10.000	0	1.922
Elektriker	10.000	9.924	16.083
Maler	0	0	95
Tømrer	10.000	0	18.221
Småanskaffelser	15.000	2.594	13.420
Have	10.000	41.445	7.111
Diverse løbende	10.000	1.277	6.843
Større reparationer/rådgiverhonorar	0	12.031	232.343
Kloak	5.000	13.116	0
Viceværtsservice, ekstern	0	44.016	0
Renoveringsprojekt	0	7.269.652	0
	<u>112.000</u>	<u>7.416.583</u>	<u>338.513</u>

Noter

	Budget 2025	2025	2024
5. Andre eksterne omkostninger			
Administrationsomkostninger, jf. note 6	78.500	109.673	87.342
	78.500	109.673	87.342
6. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	2.000	1.333	789
IT-udgifter	0	5.228	4.148
Web-hotell og domænenavn	2.000	2.134	1.308
Nets	0	7.541	6.863
Porto og gebyrer	0	6.155	1.047
Revisorhonorar	11.000	11.625	10.875
Revisorhonorar, rest sidste år	0	875	0
Forsikringer og Falck	61.000	74.782	60.112
Fællesforening	2.500	0	2.200
	78.500	109.673	87.342
7. Diverse omkostninger			
Møder	8.000	8.889	8.088
El	9.000	13.653	8.870
Serviceaftale	6.500	7.745	10.609
Reparation	0	938	3.674
	23.500	31.225	31.241
8. Vaskepenge og varmeregnskab			
Vaskepenge	25.000	29.320	24.215
Varmeregnskab	0	0	47.865
	25.000	29.320	72.080

Noter

	<u>Budget 2025</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
9. Personaleomkostninger			
Lønninger og gager	122.000	60.220	113.399
Andre omkostninger til social sikring	0	261	369
Personaleomkostninger i øvrigt	10.000	4.608	6.619
	<u>132.000</u>	<u>65.089</u>	<u>120.387</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
10. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver			
Overført overskud af ladestandere	<u>0</u>	<u>16.761</u>	<u>7.342</u>
	<u>0</u>	<u>16.761</u>	<u>7.342</u>
11. Finansieringsindtægter			
Renter, pengeinstitutter	40.000	45.640	35.427
Bidrag	0	28.629	33.947
	<u>40.000</u>	<u>74.269</u>	<u>69.374</u>
12. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>31.120</u>	<u>33.947</u>
	<u>0</u>	<u>31.120</u>	<u>33.947</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
13. Produktionsanlæg og maskiner		
Kostpris 1. januar 2025	244.749	244.749
Kostpris 31. december 2025	244.749	244.749
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-98.106	-90.763
Årets afskrivninger	-16.761	-7.343
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	-114.867	-98.106
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	129.882	146.643
14. Andre tilgodehavender		
Renoveringsprojekt 1	204.918	379.705
Renoveringsprojekt 2	1.194.740	0
	1.399.658	379.705
15. Andre tilgodehavender		
Depositum	0	3.750
	0	3.750
16. Likvide beholdninger		
Bankkonto drift, Danske Bank	0	32.730
Bank grundfond, Danske Bank	48	64
Aftaleindskud	0	2.000.000
	48	2.032.794
17. Gæld til pengeinstitutter		
Fælleslån 1	204.918	379.705
Fælleslån 2	1.194.740	0
	1.399.658	379.705

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
18. Gæld til pengeinstitutter		
Bankkonto drift, Danske Bank	56.654	0
	<u>56.654</u>	<u>0</u>
19. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Mellemregning, vand/varme	40.928	52.736
Afsat revisor, advokat mv.	11.625	10.000
	<u>52.553</u>	<u>62.736</u>
20. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	1.509	2.142
ATP og andre sociale ydelser	0	405
Feriepenge	300	0
	<u>1.809</u>	<u>2.547</u>

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.”

Jørgen Michael Nielsen

Kasserer

På vegne af: Ejerforeningen Engdalsvej 71-73
Serienummer: bb910091-3b88-4f0d-8e1a-f8c2a88b9860
IP: 77.33.xxx.xxx
2026-05-01 13:21:47 UTC



Maja Stefansdottir

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejerforeningen Engdalsvej 71-73
Serienummer: f2cadfaa-cabf-44d5-976b-9b6db7939a0f
IP: 86.58.xxx.xxx
2026-05-01 14:14:29 UTC



Jens Boye Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejerforeningen Engdalsvej 71-73
Serienummer: 2376b7fc-9828-4d0c-b73a-a7723cebe39d
IP: 85.191.xxx.xxx
2026-05-03 09:31:57 UTC



Anders Røge Jørgensen

Næstformand

På vegne af: Ejerforeningen Engdalsvej 71-73
Serienummer: 28902735-1be5-4ae1-9a28-1db939aae22f
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-05-03 11:25:25 UTC



Henrik Bak Knakkegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejerforeningen Engdalsvej 71-73
Serienummer: 96576491-2b32-46a7-8aef-98747efba0eb
IP: 85.184.xxx.xxx
2026-05-05 16:18:52 UTC



René Ferrer Ruiz

KOVSTED & SKOVGÅRD REVISION & RÅDGIVNING STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...
Serienummer: a3026c71-6cc9-4024-8c42-bfb0f98b3272
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-05-05 16:28:58 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.

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.”

Malene Hansen

Dirigent

På vegne af: Ejerforeningen Engdalsvej 71-73

Serienummer: *be17c205-ee40-4a68-9baf-40fa4e8e735e*

IP: 85.191.xxx.xxx

2026-05-05 16:59:41 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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