

**A/S Vesterled Nordvestvej 3-5  
Gl Ringstedvej 61  
4300 Holbæk**

**CVR-nummer 10 33 54 93**

**Revisionsprotokollat af 24. februar 2026  
vedrørende årsrapport for 2025**

**Revisionsprotokollat af 24. februar 2026 vedrørende årsrapport for 2025****1 Revision af årsregnskabet****1.1 Indledning**

Som foreningens valgte revisor har vi revideret det af bestyrelsen fremlagte udkast til årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Årsregnskabet udviser følgende resultat, aktiver, egenkapital og andelsværdi:

<b>1.000 DKK</b>	<b>Indeværende år</b>	<b>Sidste år</b>
Årets resultat	838	-663
Aktiver i alt	101.359	95.388
Egenkapital inkl. reserver	64.939	59.347
Beregnet samlet værdi af andelsbeviser	71.952	66.111

**1.2 Konklusion på den udførte revision – revisionspåtegning**

Den udførte revision har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger til årsregnskabet.

Såfremt årsregnskabet vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet fremkommer yderligere, væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskabet for 2025 med en revisionspåtegning uden forbehold, men med følgende fremhævelse af forhold vedrørende revisionen, der er nærmere begrundet i punkt 3:

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

**1.3 Forhold af ledelsesmæssig interesse**

I forbindelse med vor revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

**1.4 Revisionens omfang og udførelse**

Revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse, revisors ansvar og rapportering samt bestyrelsens ansvar er uændret, hvorfor vi henviser til vor kundeaftale.

Revisionen af årsregnskabet har været tilrettelagt og udført i overensstemmelse med de internationale revisionsstandarder samt yderligere krav efter dansk revisorlovgivning. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation, og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder foretagne regnskabsmæssige skøn.

## Revisionsprotokollat af 24. februar 2026 vedrørende årsrapport for 2025

---

Vi har på baggrund heraf udarbejdet vor revisionsstrategi med henblik på at målrette vort arbejde mod væsentlige og risikofyldte områder. Vi har identificeret følgende regnskabsposter og områder, hvortil der efter vor opfattelse knytter sig særlige risici for væsentlige fejl og mangler i årsregnskabet:

- Ejendommen

På øvrige områder er risikoen for fejl i årsregnskabet vurderet som normal eller lav, og revisionens udførelse har derfor været tilpasset hertil.

Revisionen er udført med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget analyser, gennemgang og vurdering af forretningsgange, interne kontrolsystemer og kontrolprocedurer samt gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentation herfor.

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, bestyrelsens regnskabsmæssige skøn samt bestyrelsens afgivne oplysninger i øvrigt.

Revisionen er udført i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet.

### 2 Den udførte revision

Under revisionen har vi gennemgået bogføringen og bilagsmaterialet samt udvalgte forretningsgange inden for regnskabsmæssige områder i det omfang, vi har anset for nødvendigt for revisionen af årsregnskabet.

Vi har i året fravalgt at udføre følgende revisionshandlinger:

- Kasse- og beholdningseftersyn
- Engagementsforespørgsel
- Advokatbrev
- Gennemgang rykkerprocedurer, herunder at der månedligt foretages rykning for udestående boligafgift for at fastholde foreningens modregningsret ved salg eller eksklusion jf. Andelsboligforeningslovens § 6, stk. 10.

Andelsboligforeningen administreres af ADVODAN Holbæk, der forestår betalinger. Det vurderes derfor ikke, at et kasse- og beholdningseftersyn vil kunne bidrage til et stærkere revisionsbevis, og dette er derfor fravalgt.

Uddelegering af opgaver til ekstern administrator friholder ikke bestyrelsen for deres overordnede ansvar for at tilrettelægge en betryggende kontrol af foreningens forretningsgange fx via opfølgende kontroller.

Engagementsforespørgsel er fravalgt, da det vurderes at området kan afdækkes på anden måde (årsopgørelser m.v.).

Andelsboligforeningen har ikke, ud over administrator, tilknyttet en fast advokat, hvorfor advokatbrev er fravalgt.

Foreningen har ikke historisk manglende betalinger fra deres medlemmer, hvilket understøttes af årets gennemgang af årsregnskabet. En gennemgang af foreningens rykkerprocedurer er derfor fravalgt.

## Revisionsprotokollat af 24. februar 2026 vedrørende årsrapport for 2025

---

### 2.1 Ikke-korrigeret fejlinformation

Ved regnskabsaflæggelsen konstateres der ofte fejl, som ikke rettes. Dette drejer sig typisk om fejl, der ikke er væsentlige for regnskabsaflæggelsen og for årsregnskabet billede af andelsboligforeningens økonomiske stilling.

Alle beløbsmæssige fejl og mangler i årsregnskabet er rettet i samarbejde med bestyrelsen og administrator.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlige fejl og mangler – både enkeltvis og sammenlagt. Vi er enige med bestyrelsen i denne vurdering.

### 2.2 Drøftelser med bestyrelsen om besvigelser

Under revisionen har vi forespurgt bestyrelsen om risikoen for besvigelser, og bestyrelsen har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er særlig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Bestyrelsen har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

## 3 Kommentarer til revisionen og årsregnskabet 2025

Årsrapporten har bestyrelsen aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og gældende regnskabsvejledning for andelsboligforeninger samt andelsboligforeningens vedtægter.

Budgettallene i årsregnskabet er ikke revideret, idet fremadrettede oplysninger ikke er mulige at revidere. Af principielle hensyn har vi fremhævet dette forhold vedrørende revisionen i vores revisionspåtegning.

### 3.1 Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, samt foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er beskrevet i årsregnskabet. Vi finder den anvendte regnskabspraksis hensigtsmæssig og er enige med bestyrelsen i, at aflæggelse af årsregnskabet efter denne regnskabspraksis giver et retvisende billede.

### 3.2 Resultatopgørelsen

Vi har foretaget en regnskabsanalyse af resultatopgørelsens poster. Herudover har vi sammenlignet posterne med tidligere år og budgetterne for regnskabsåret, samt foretaget stikprøvevis kontrol af posternes rigtighed.

## Revisionsprotokollat af 24. februar 2026 vedrørende årsrapport for 2025

---

### 3.3 Materielle anlægsaktiver

Ejendommene er optaget til dagsværdi.

Som det fremgår af note 11 til årsrapporten, har valuaren fastsat værdien af ejendommene i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b". Denne vejledning er udarbejdet af dansk Ejendomsmæglerforening og baserer værdiansættelsen på en DCF-model (discounted cashflow), der beregner nutidsværdien af ejendommens pengestrømme (netto af alle ind- og udbetalinger) over en budgetperiode.

Vi har som led i vores revision forholdt os til valuarens værdiansættelse til brug for vores vurdering af, om den fastholdte værdi kan fastholdes i årsrapporten, der aflægges efter reglerne i årsregnskabsloven. Vi har herunder indhentet aktuelle markedsrapporter fra Colliers der viser udviklingen i afkastkrav på ejendomsmarkedet. På baggrund af vores revisionshandling er vi enige i at de anvendte forudsætninger herunder afkastprocent, samt budgetfremskrivningerne, giver et rimeligt udtryk for ejendommens værdi på værdiansættelsestidspunktet til brug for årsrapporten og andelskronen.

Bestyrelsen vurderer, at ejendommen er værdiansat i overensstemmelse med gældende regnskabsbestemmelser og foreningens vedtægter, hvilket vi som revisorer er enige i.

### 3.4 Tilgodehavender

Vi har gennemgået andelsboligforeningens tilgodehavender pr. 31. december 2025. Vi har konstateret, at alle væsentlige debitorer, efter statusdagen, har indbetalt deres forfaldne saldo pr. 24. februar 2026.

Andelsboligforeningens bestyrelse har i regnskabserklæringen til os erklæret, at tilgodehavender ikke er behæftet med risiko for tab ud over almindelige forretningsmæssige risici. Dette underbygges af, at der ikke er konstateret tab i det forgangne regnskabsår. Vi kan tilslutte os den af bestyrelsen foretagne vurdering og kan tilslutte os den i årsregnskabet foretagne værdiansættelse.

### 3.5 Gældsforpligtelser

Vi har gennemgået gæld og skyldige beløb samt påset, at alle væsentlige gældsposter er afstemt med oplysninger fra kreditorerne.

Vi har endvidere gennemgået og vurderet grundlaget for de skyldige og afsatte beløb.

Det skal bemærkes foreningen har et mellemværende med foreningens andelshavere på 2.073 TDKK, som blandt andet vedrører to ejendomshandler. Samtidig har foreningen et tilgodehavende hos en anden andelshaver, idet foreningen er kommet til at frigive en købesum for tidligt, ifm. en ejendomshandel, hvorfor dette beløb fremgår som værende et tilgodehavende på 981 TDKK.

### 3.6 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualposter med videre

I forbindelse med vor revision har vi indhentet oplysninger om sikkerhedsstillelser og pantsætninger fra tinglysningen.

## Revisionsprotokollat af 24. februar 2026 vedrørende årsrapport for 2025

---

### 3.7 Nøgleoplysninger

Vi har kontrolleret de af bestyrelsen anførte lovkrævede nøgleoplysninger i henhold til bilag 1 i bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025. Oplysninger i denne forbindelse er indhentet hos OIS (BBR-meddelelse) samt bestyrelsen. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

### 3.8 Andelskronen

Vi har kontrolleret de af bestyrelsen beregnede andelsværdier, der udviser en værdi pr. indskudt andelskrone på 20,01, ved anvendelse af bestyrelsens foreslåede metode. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i andelsboligloven.

Det skal derudover bemærkes at AB Vesterled har et stort mellemværende med AB Vesterled Restauranten, og at disse to enheder deler økonomi. Af denne årsag er AB Vesterled Restaurantens negative egenkapital medtaget i opgørelse af andelskronen.

Ifølge andelsboligloven skal ejendommen ved opgørelse af andelsværdien værdiansættes efter en af følgende fire metoder: Anskaffelsespris (kostpris), valuarvurdering, offentlig ejendomsvurdering eller pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes ud fra andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi).

Vi udtaler os ikke i foreningen årsregnskab om hvorvidt andelskronen er den korrekte værdi for opgørelse af andelskronen, men har alene påsat, at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med lovgivningen.

Vi gør bestyrelsen opmærksom på, at der i januar måned 2013 er afsagt dom i Højesteret vedrørende bestyrelsens pligter i forbindelse med fastsættelse af maksimalprisen jf. andelsboliglovens § 5 stk. 1. Ved salg af en andelsbolig må prisen således ikke fastsættes højere end denne lovbestemte maksimalpris.

Det følger af lovens ordlyd, at maksimalprisen skal opgøres på handelstidspunktet af andelsboligen. Det har været sædvanlig praksis, at værdien af andelskronen fastsættes på den årlige generalforsamling og at denne værdi herefter i salgssituationer er gældende indtil den næste generalforsamling har besluttet ny værdi af andelskronen.

Højesteret har dog fastslået, at hvis foreningen er bekendt med oplysning om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse andelens værdi, skal der ved prisfastsættelsen af en andel og bestyrelsens kontrol heraf tages højde herfor, så det sikres, at prisen på overdragelsestidspunktet ikke er højere end hvad der efter § 5 stk. 1 lovlig kan kræves.

**Revisionsprotokollat af 24. februar 2026 vedrørende årsrapport for 2025**

	2025	2025
Opgjort på baggrund af valuarvurdering	DKK	DKK
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		64.439.172
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-95.000.000	
Valuarvurdering af ejendommen	95.000.000	
Egenkapital - Restauranten	-269.688	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	33.628.931	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-25.846.368</u>	<u>7.512.874</u>
Reguleret egenkapital		<u>71.952.047</u>
Reguleret egenkapital	<u>71.952.047</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>3.595.452</u>	<u>20,01</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>18,39</u>

**4 Lovpligtige oplysninger mv.**

Vi har foretaget kontrol af, at bestyrelsen overholder de pligter, som den ifølge andelsboligloven er pålagt med hensyn til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller mv. Endvidere har vi påset, at andelsboligforeningen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven, herunder bestemmelserne om opbevaring af regnskabsmateriale.

**5 Økonomisk kriminalitet**

Vi har i henhold til revisorloven pligt til at påse, om personer i bestyrelsen har begået betydelig økonomisk kriminalitet, og under visse omstændigheder rapportere herom til SØIK (Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet).

Vi er ikke under vor revision stødt på forhold eller indikationer på, at personer i bestyrelsen har begået økonomisk kriminalitet.

**6 Andre opgaver**

Vi har i dette regnskabsår ydet andelsboligforeningen assistance med opstilling af årsrapporten.

Endvidere har vi afgivet erklæring om aftalte arbejdshandlinger vedrørende Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Vi har vurderet at den assistance, vi har ydet med opstillingen ikke medfører at vores uafhængighed er truet i en grad, så vi ikke kan erklære os om årsregnskabet.

## Revisionsprotokollat af 24. februar 2026 vedrørende årsrapport for 2025

---

### 7 Øvrige forhold

#### 7.1 Skattemæssige forhold

Andelsboligforeningen er efter vores opfattelse skattepligtig af resultatet af udlejning af foreningens egen andel til beboelsesformål, samt udlejning af antenneplads på hovedbygningens tag.

Skat af årets resultat skal beregnes med udgangspunkt i skattepligtige lejeindtægter fratrukket fradragsberettigede omkostninger, der kan henføres til de skattepligtige aktiviteter. Den skattepligtige indkomst 2025 kan efter vores opfattelse opgøres til DKK 1.816.

Vi skal desuden gøre opmærksom på, at skattemyndighederne i flere tilfælde har statueret skattepligt vedrørende avancer på salg af andele, der har været udlejet til ikke-medlemmer.

Skattepligten opstår på det tidspunkt, hvor lokalerne overgår fra at blive udlejet til et ikke-medlem af foreningen til at blive udlejet til et medlem af foreningen. Der er ikke foretaget hensættelser til eventuel udskudt skat som følge heraf.

#### 7.2 Forhold der ikke er omfattet af revisionen

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at revisionen ikke omfatter budgettallene i årsregnskabet, samt at vi ikke indestår for, at andelsboligforeningens forsikringsforhold, med hensyn til forsikringssummer mv., er tilstrækkelig.

### 8 Erklæringer i forbindelse med revisionen

#### 8.1 Bestyrelsens regnskabserklæring

Som led i revisionen af årsregnskabet har vi indhentet bekræftelse fra bestyrelsen om årsregnskabet fuldstændighed herunder, at det indeholder alle oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, nærtstående parter, retssager, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

Bestyrelsen har endvidere bekræftet, at bestyrelsen har gennemgået nøgletalsoplysningerne i årsrapporten og beregningen af andelskronen samt at bestyrelsen er bekendt med reglerne i andelsboligforeningslovens §6c om bestyrelsens ansvar for at varetage den daglige ledelse af foreningen og minimumspligter m.v.

Bestyrelsen har endvidere erklæret, at alle fejl, som bestyrelsen er blevet forelagt, er korrigeret i årsregnskabet. Vi har påset, at korrektionerne er indarbejdet.

## Revisionsprotokollat af 24. februar 2026 vedrørende årsrapport for 2025

---

### 8.2 Revisors erklæringer

Vi skal oplyse, at:

- Vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, og
- vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Holbæk den 24. februar 2026

#### Dansk Revision Holbæk

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28 85 33 43

John Nielsen

Partner, statsautoriseret revisor

mne35451

#### Forevist bestyrelsen den 24. februar 2026

Uffe Hermansen  
Formand

Hanne Ourø Jensen

Tom Carsten Jensen

Per Hygum Jensen

Jens Kittelmann

# 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.”

## Uffe Hermansen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: 299f8fe9-d36e-4404-a436-5d2d1d501b4c

IP: 83.89.xxx.xxx

2026-02-26 07:26:42 UTC



## Tom Carsten Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3e4e3c6a-36d6-4494-a348-73c7dce17e65

IP: 131.164.xxx.xxx

2026-02-26 08:44:03 UTC



## Jens Kittelmann

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: c2e84b15-43b0-4167-a40e-373acc0864f7

IP: 83.89.xxx.xxx

2026-02-26 08:53:24 UTC



## Per Hygum Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: afdaf60c-8ee3-402a-9cef-8974645f220e

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-02-27 07:42:26 UTC



## Hanne Elin Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: adea2b9b-98cc-4fcf-8dd7-dd991fca220f

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-03-01 13:42:22 UTC



## John Dennis Aabo Nielsen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0d84c91a-19b1-4977-a5e8-66bdcef0e097

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-03-01 13:43:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: PK56W-O7RTG-H5WKC-JZ1UX-1TA1X-WC9SH

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.