

## Regnskab for E/F Åhusene 4

---

År 2013

Godkendt på den ordinære generalforsamling den / 2014

Som dirigent:

---

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring.....	4
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2013.....	6
Balance pr. 31. december 2013.....	7
Fordelingsskema, mellemregning ejere.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11

## Foreningsoplysninger

### Foreningens navn

E/F Åhusene 4  
8000 Aarhus C

### Bestyrelse

Holger Thygesen (formand)  
Rikke Willemoes Petersen  
Morten Sørensen

### Administrator

Domis K/S  
Heibergsgade 36, st. tv.  
8000 Aarhus C

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

### Bank

Jyske Bank  
Østergade 4  
8000 Aarhus C

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejerforeningen Åhusene 4.

Årsregnskabet udarbejdes efter den på side 11 anførte regnskabspraksis.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31 december 2013 samt resultatet af ejerforeningens aktiviteter for 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den        /        2014

### **Bestyrelsen**

Holger Thygesen (formand)

Morten Sørensen

Rikke Willemoes Petersen

## Den uafhængige revisors erklæring

Til ejerne af Ejerforeningen Åhusene 4

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhusene 4 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter den på side 11 anførte regnskabspraksis.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæring

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med den på side 11 anførte regnskabspraksis.

Aarhus, den     /     2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor

**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013**

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Indtægter:</b>	Note		
Indbetaling til fællesudgifter.....		502.056	472.198
<b>Indtægter i alt.....</b>		<u>502.056</u>	<u>472.198</u>
<b>Driftudgifter:</b>			
Forsikring.....	1	-24.409	-23.768
Drift og vedligeholdelse.....	2	-62.297	-32.691
Renholdelse og ejendomsPasning.....	3	-35.040	-29.045
Administrationsudgifter.....	4	-330.302	-373.989
<b>Udgifter i alt.....</b>		<u>-452.048</u>	<u>-459.493</u>
<b>Resultat før renter.....</b>		<u>50.008</u>	<u>12.705</u>
<b>Renteindtægter.....</b>		<u>0</u>	<u>118</u>
<b>Renteudgifter.....</b>		<u>-7</u>	<u>0</u>
<b>Periodens resultat.....</b>		<u><u>50.001</u></u>	<u><u>12.823</u></u>

**Balance pr. 31. december 2013**

	Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>AKTIVER</b>			
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Diverse tilgodehavender.....	5	23.939	40.994
Bank beholdning.....		41.530	1.598
Varmeregnskab.....	6	450	32.191
Vandregnskab.....	7	<u>21.210</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<u>87.129</u>	<u>74.783</u>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>		<u><u>87.129</u></u>	<u><u>74.783</u></u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Egenkapital primo.....		15.881	3.058
Årets resultat.....		<u>50.001</u>	<u>12.823</u>
<b>Egenkapital i alt.....</b>		<u>65.882</u>	<u>15.881</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Vandregnskab.....	7	0	19.121
Skyldige omkostninger.....	8	<u>21.247</u>	<u>39.781</u>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>		<u>21.247</u>	<u>58.902</u>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>		<u><u>87.129</u></u>	<u><u>74.783</u></u>



## Mellemregningssaldo med ejere, fordeling af fællesudgifter 2013

Ejerlejlighed			Primo	Andel af	Aconto	Ultimo
nr.	Etage	Navn	Ford.tal	fællesudgifter	opkrævet	saldo
			:1000			
1	St. lej 1	Kaj Lauritsen	23	364	10.397	1.517
2	St. lej 2	Kaj Hansen	23	364	10.397	1.517
3	St. lej 3	Hans Erling Døssing	17	271	7.685	1.124
4	St. lej 4	Christina Emborg & Anders Lund	18	282	8.137	1.181
5	St. lej 5	Yonglun Luo & Lin Lin	19	306	8.589	1.251
6	1. sal lej 1	Karin & Finn Larsen	23	364	10.397	1.517
7	1. sal lej 2	Jakob Gladbjerg	23	364	10.397	1.517
8	1. sal lej 3	Zahra M. S. Takhtehkar	17	271	7.685	1.124
9	1. sal lej 4	Stefano Giudici	18	282	8.137	1.181
10	1. sal lej 5	Rene H. Jensen	19	301	8.589	1.246
11	2. sal lej 1	Morten K. Hansen	23	364	10.397	1.517
12	2. sal lej 2	Marlene Hedegård & Allan Larsen	23	364	10.397	1.517
13	2. sal lej 3	Janni Holleufer	17	271	7.685	1.124
14	2. sal lej 4	Steen Larsen	18	285	8.137	1.184
15	2. sal lej 5	Biosym Ejendomme ApS	19	306	8.589	1.251
16	3. sal lej 1	Lillian Wiese & Claus Christensen	23	364	10.397	1.517
17	3. sal lej 2	Karl Ingemann	23	364	10.397	1.517
18	3. sal lej 3	Troels Sørensen	17	271	7.685	1.124
19	3. sal lej 4	Megan R. Prola	18	285	8.137	1.184
20	3. sal lej 5	Hanne Gottlieb	19	306	8.589	1.251
21	4. sal lej 1	Mette Søgaard Jakobsen	23	364	10.397	1.517
22	4. sal lej 2	Holger Thygesen	23	364	10.397	1.517
23	4. sal lej 3	René D. Nielsen	17	271	7.685	1.124
24	4. sal lej 4	Region 88 ApS	18	282	8.137	1.181
25	4. sal lej 5	Aksel Ørndrup	19	306	8.589	1.251
26	5. sal lej 1	Mette R. Hansen	23	364	10.397	1.517
27	5. sal lej 2	Jeppe S. Støckler	23	364	10.397	1.517
28	5. sal lej 3	Søren Gertsen	17	271	7.685	1.124
29	5. sal lej 4	Jan Roedahl	18	282	8.137	1.181
30	5. sal lej 5	Mikelo Ejendomsinvest ApS	19	306	8.589	1.251
31	6. sal lej 1	Steen Bilberg	23	364	10.397	1.517
32	6. sal lej 2	Morten Sørensen	23	364	10.397	1.517
33	6. sal lej 3	Niels Korsgaard	17	271	7.685	1.124
34	6. sal lej 4	Søren F. Madsen	18	282	8.137	1.181
35	6. sal lej 5	Per M. Skjøtt	19	306	8.589	1.251
36	7. sal lej 1	Leif Klidsbjerg	23	364	10.397	1.517
37	7. sal lej 2	Jan S. Hansen	23	364	10.397	1.517
38	7. sal lej 3	H.D.H. Finans ApS el. ordre	17	271	7.685	1.124
39	7. sal lej 4	Anni Marie & Christian M. Christensen	18	282	8.137	1.181
40	7. sal lej 5	Christian Sommer	19	306	8.589	1.251
41	8. sal lej 1	Nils. N. Eriksen	23	364	10.397	1.517
42	8. sal lej 2	Nils. N. Eriksen	23	364	10.397	1.517
43	8. sal lej 3	Karsten Riis Jensen	17	271	7.685	1.124
44	8. sal lej 4	Mikelo ejendomsinvest ApS	18	282	8.137	1.181
45	8. sal lej 5	Nils. N. Eriksen	19	306	8.589	1.251
46	9. sal lej 1	Karin Holm	29	459	13.110	1.899
47	9. sal lej 2	Katrine Hommelhoff	34	541	15.370	2.235
48	9. sal lej 3	Steen Dybboe & Rikke W. Petersen	37	597	16.726	2.437
<b>I alt</b>			<b>1.000</b>	<b>15.881</b>	<b>452.055</b>	<b>65.882</b>

**Noter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>1. Forsikring</b>		
Ejendomsforsikring.....	20.760	19.621
Mæglervederlag.....	3.649	4.147
<b>Forsikring i alt.....</b>	<b><u>24.409</u></b>	<b><u>23.768</u></b>
<b>2. Drift og vedligeholdelse</b>		
Elevatortelefon.....	1.490	1.583
Elevator reparation.....	0	5.788
Lovpligtigt eftersyn elevator.....	8.500	708
Småanskaffelser.....	2.378	0
Elektriker.....	3.408	0
Elforbrug.....	46.521	24.612
<b>Drift og vedligeholdelse i alt.....</b>	<b><u>62.297</u></b>	<b><u>32.691</u></b>
<b>3. Renholdelse og ejendomspasning</b>		
Trappevask og måtteskift.....	33.390	27.395
Vinduespolering.....	1.650	1.650
<b>Renholdelse og ejendomspasning i alt.....</b>	<b><u>35.040</u></b>	<b><u>29.045</u></b>
<b>4. Administrationsudgifter</b>		
Grundejerforeningsbidrag.....	211.908	299.448
PwC, honorar årsregnskab.....	14.000	6.000
Rådgiverhonorar.....	34.191	0
Administrationshonorar.....	50.000	50.000
Techem, honorar.....	14.352	13.800
Kontorartikler.....	296	1.076
Generalforsamlinger og mødeudgifter.....	1.893	0
Gebyrer Jyske Bank.....	3.662	3.665
<b>Administrationsudgifter i alt.....</b>	<b><u>330.302</u></b>	<b><u>373.989</u></b>

**Noter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>5. Diverse tilgodehavender</b>		
Periodeafgrænsningsposter (forsikring).....	23.939	21.427
Grundejerforeningen Åhusene.....	0	17.005
MK Byg.....	0	2.250
Åhusene 4 ApS.....	<u>0</u>	<u>312</u>
<b>Diverse tilgodehavender i alt.....</b>	<b><u>23.939</u></b>	<b><u>40.994</u></b>
<b>6. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt af ejere.....	-119.550	-119.400
Indbetalt til Grundejerforeningen Åhusene.....	120.000	150.000
Igangværende afregning med fraflyttere.....	<u>0</u>	<u>1.591</u>
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b><u>450</u></b>	<b><u>32.191</u></b>
<b>7. Vandregnskab</b>		
Indbetalt af ejere.....	-72.500	-72.300
Indbetalt til Århus Vand.....	<u>93.710</u>	<u>53.179</u>
<b>Vandregnskab i alt.....</b>	<b><u>21.210</u></b>	<b><u>-19.121</u></b>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>		
Nøgler Grundejerforening Åhusene.....	0	2.050
Thyssenkrupp.....	0	2.699
ETL Group, måtteskift og vinduespolering.....	2.895	3.395
Restance, ejere og fraflyttere.....	4.352	19.637
PwC, honorar for revision af regnskab.....	6.500	12.000
Åhusene 4 ApS.....	<u>7.500</u>	<u>0</u>
<b>Skyldige omkostninger i alt.....</b>	<b><u>21.247</u></b>	<b><u>39.781</u></b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med nedenstående principper.

### Generelt om indregning og måling

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 tilfalde 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.

### Ejerbidrag

Der opkræves månedligt 1/12 af det på generalforsamlingen godkendte årsbudget.

### Driftsudgifter

Driftsudgifter omfatter omkostninger til grundejerforening, forsikringer, renholdelse, administration og vedligeholdelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.