

## **Årsrapport for E/F Åhusene 4**

---

**1. januar - 31. december 2017**

Godkendt på den ordinære generalforsamling den / 2018

Som dirigent:

---

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	2
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring.....	4
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2017.....	7
Balance pr. 31. december 2017.....	8
Fordelingsskema, mellemregning ejere.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	12

## Foreningsoplysninger

### Foreningens navn

E/F Åhusene 4  
8000 Aarhus C

### Bestyrelse

Holger Thygesen  
Rikke Willemoes Petersen (formand)  
Janni Holleufer  
Allan Madsen

### Administrator

Laros A/S  
Randersvej 204  
8200 Aarhus N

### 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 2017 for Ejerforeningen Åhusene 4.

Årsregnskabet udarbejdes efter den på side 12 anførte regnskabspraksis.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31 december 2017 samt resultatet af ejerforeningens aktiviteter for 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den        /        2018

### Bestyrelsen

Rikke Willemoes Petersen  
formand

Holger Thygesen

Janni Holleufer

Allan Madsen

## Den uafhængige revisors erklæring

Til medlemmerne i Ejerforeningen Åhusene 4

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhusene 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring

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 tiltrækkeligt 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 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 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 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 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors erklæring

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse 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.

Aarhus, den

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne23430

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2017**

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Indtægter:</b>	Note		
Indbetaling til fællesudgifter.....		553.075	495.186
<b>Indtægter i alt.....</b>		<u>553.075</u>	<u>495.186</u>
<b>Driftsudgifter:</b>			
Forsikring.....	1	-22.390	-32.384
Drift og vedligeholdelse.....	2	-153.860	-81.809
Renholdelse og ejendomsPasning.....	3	-62.813	-61.475
Administrationsudgifter.....	4	-318.545	-353.365
<b>Udgifter i alt.....</b>		<u>-557.608</u>	<u>-529.033</u>
<b>Resultat før renter.....</b>		<u>-4.533</u>	<u>-33.847</u>
<b>Renteindtægter.....</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Renteudgifter.....</b>		<u>-791</u>	<u>-36</u>
<b>Periodens resultat.....</b>		<u><u>-5.324</u></u>	<u><u>-33.883</u></u>



**Balance pr. 31. december 2017**

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>AKTIVER</b>	Note		
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Diverse tilgodehavender.....	5	0	7.406
Bankbeholdning.....		189.871	218.732
Periodeafgrænsningsposter.....		1.944	0
Vandregnskab.....	7	<u>22.562</u>	<u>20.741</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<u>214.377</u>	<u>246.879</u>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>		<u><b>214.377</b></u>	<u><b>246.879</b></u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Egenkapital primo.....		159.107	192.990
Årets resultat.....		<u>-5.324</u>	<u>-33.883</u>
<b>Egenkapital i alt.....</b>		<u>153.783</u>	<u>159.107</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Varmeregnskab.....	6	8.390	4.560
Skyldige omkostninger.....	8	47.253	70.625
Kreditorer.....		<u>4.951</u>	<u>12.587</u>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>		<u>60.594</u>	<u>87.772</u>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>		<u><b>214.377</b></u>	<u><b>246.879</b></u>

## Mellemlægningsaldo med ejere, fordeling af fællesudgifter 2017

Ejerlejlighed		Navn	Ford.tal	Primo saldo	Andel af fællesudgifter	Aconto opkrævet	Ultimo saldo
nr.	Etage						
			:1000				
1	St. lej 1	Jakob Lauritsen	23	3.669	12.843	12.719	3.545
2	St. lej 2	Claus-Michael Riis Hansen	23	3.669	12.843	12.719	3.545
3	St. lej 3	Cliff Christiansen	17	2.707	9.493	9.401	2.615
4	St. lej 4	Thomas Heiede Laursen	18	2.854	10.051	9.954	2.757
5	St. lej 5	Shengting Li	19	3.016	10.610	10.507	2.913
6	1. sal lej 1	Karin & Finn Larsen	23	3.669	12.843	12.719	3.545
7	1. sal lej 2	Jakob & Dorte Lund Gladbjerg	23	3.669	12.843	12.719	3.545
8	1. sal lej 3	Zahra M. S. Takhtehkar & M. Rahimian	17	2.707	9.493	9.401	2.615
9	1. sal lej 4	Claus Lagoni	18	2.854	10.051	9.954	2.757
10	1. sal lej 5	Rene H. Jensen	19	3.011	10.610	10.507	2.908
11	2. sal lej 1	Morten K. Hansen	23	3.669	12.843	12.719	3.545
12	2. sal lej 2	Hans-Gunna Jepsen	23	3.669	12.843	12.719	3.545
13	2. sal lej 3	Janni Holleufer	17	2.707	9.493	9.401	2.615
14	2. sal lej 4	Birgitte Thorup Andersson	18	2.857	10.051	9.954	2.760
15	2. sal lej 5	Biosym Ejendomme ApS	19	3.016	10.610	10.507	2.913
16	3. sal lej 1	Allan Madsen	23	3.669	12.843	12.719	3.545
17	3. sal lej 2	Karl & Dora Ingemann	23	3.669	12.843	12.719	3.545
18	3. sal lej 3	Troels Sørensen	17	2.707	9.493	9.401	2.615
19	3. sal lej 4	Megan R. Prola	18	2.857	10.051	9.954	2.760
20	3. sal lej 5	Julie Tjorbjørn Hjerrild	19	3.016	10.610	10.507	2.913
21	4. sal lej 1	Mette Søgaard Jakobsen	23	3.669	12.843	12.719	3.545
22	4. sal lej 2	Holger Thygesen	23	3.669	12.843	12.719	3.545
23	4. sal lej 3	John Møller	17	2.707	9.493	9.401	2.615
24	4. sal lej 4	Erik Lohmann	18	2.854	10.051	9.954	2.757
25	4. sal lej 5	Aksel Ømdrup	19	3.016	10.610	10.507	2.913
26	5. sal lej 1	Mette R. Hansen	23	3.669	12.843	12.719	3.545
27	5. sal lej 2	Dorthe Jensen	23	3.669	12.843	12.719	3.545
28	5. sal lej 3	Søren Gertsen	17	2.707	9.493	9.401	2.615
29	5. sal lej 4	Jan Roedahl	18	2.854	10.051	9.954	2.757
30	5. sal lej 5	Elsebeth Jakobsen	19	3.015	10.610	10.507	2.912
31	6. sal lej 1	Steen Bilberg	23	3.668	12.843	12.719	3.544
32	6. sal lej 2	Martin Hesseldahl Bach	23	3.668	12.843	12.719	3.544
33	6. sal lej 3	Ulrik Korsgaard	17	2.706	9.493	9.401	2.614
34	6. sal lej 4	Palle Neldeborg	18	2.853	10.051	9.954	2.756
35	6. sal lej 5	Nordahl ApS v/ Brian Nordahl	19	3.015	10.610	10.507	2.912
36	7. sal lej 1	Leif Klidsbjerg	23	3.668	12.843	12.719	3.544
37	7. sal lej 2	Ivan Bjerring Hansen	23	3.668	12.843	12.719	3.544
38	7. sal lej 3	Martin Dumont Hansen	17	2.706	9.493	9.401	2.614
39	7. sal lej 4	Anni Marie & Christian M. Christensen	18	2.854	10.051	9.954	2.757
40	7. sal lej 5	Mette Fagan	19	3.015	10.610	10.507	2.912
41	8. sal lej 1	Nils. N. Eriksen	23	3.668	12.843	12.719	3.544
42	8. sal lej 2	Nils. N. Eriksen	23	3.668	12.843	12.719	3.544
43	8. sal lej 3	Karsten Riis Jensen & Jette Jensen	17	2.707	9.493	9.401	2.615
44	8. sal lej 4	Knud Rasmussen	18	2.854	10.051	9.954	2.757
45	8. sal lej 5	Nils. N. Eriksen	19	3.016	10.610	10.507	2.913
46	9. sal lej 1	Karin Holm	29	4.597	16.194	16.037	4.440
47	9. sal lej 2	Katrine Hommelhoff	34	5.399	18.986	18.877	5.290
48	9. sal lej 3	Steen Dybboe & Rikke W. Petersen	37	5.886	20.661	20.461	5.686
<b>I alt</b>			<b>1.000</b>	<b>159.107</b>	<b>558.399</b>	<b>553.075</b>	<b>153.783</b>

**Noter**

	2017	2016
<b>1. Forsikring</b>		
Ejendomsforsikring.....	22.390	32.384
<b>Forsikring i alt.....</b>	<b>22.390</b>	<b>32.384</b>
<b>2. Drift og vedligeholdelse</b>		
Elevatortelefon.....	2.818	1.837
Elevator reparation.....	19.266	10.235
Lovpligtigt eftersyn elevator.....	8.972	8.239
Småanskaffelser.....	1.711	1.200
Elektriker.....	2.527	1.085
VVS.....	3.200	0
Teknisk rådgivning.....	33.074	0
Kloakarbejde.....	0	6.563
Renovation.....	26.711	0
Låseservice.....	16.669	11.136
Elforbrug.....	38.912	41.514
<b>Drift og vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>153.860</b>	<b>81.809</b>
<b>3. Renholdelse og ejendomspasning</b>		
Trappevask og måtteskift.....	29.541	28.750
Ejendomsservicefirma.....	33.272	32.725
<b>Renholdelse og ejendomspasning i alt.....</b>	<b>62.813</b>	<b>61.475</b>
<b>4. Administrationsudgifter</b>		
Grundejerforeningsbidrag.....	227.344	220.350
Grundejerforeningsbidrag - regulering.....	0	41.873
PwC, honorar årsregnskab.....	8.406	10.031
Administrationshonorar.....	50.733	49.375
Techem, honorar.....	25.812	19.159
Generalforsamlinger og mødeudgifter.....	2.542	2.511
Advokathonorar.....	0	6.250
Nets gebyr.....	3.708	3.816
<b>Administrationsudgifter i alt.....</b>	<b>318.545</b>	<b>353.365</b>

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>5. Diverse tilgodehavender</b>		
Tilgode hos GF Åhusene - Renovation.....	<u>0</u>	<u>7.406</u>
<b>Diverse tilgodehavender i alt.....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.406</u></b>
<b>6. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt af ejere.....	-94.950	-109.560
Indbetalt til Grundejerforeningen Åhusene.....	<u>86.560</u>	<u>105.000</u>
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b><u>-8.390</u></b>	<b><u>-4.560</u></b>
<b>7. Vandregnskab</b>		
Indbetalt af ejere.....	-83.070	-89.700
Indbetalt til Århus Vand.....	<u>105.632</u>	<u>110.441</u>
<b>Vandregnskab i alt.....</b>	<b><u>22.562</u></b>	<b><u>20.741</u></b>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>		
Skyldig til GF Åhusene - endeligt fordelingsregnskab.....	0	38.766
Gæld til ejere.....	32.182	14.020
Skyldig eL.....	6.821	7.009
Opkrævede gebyrer til adm. selskab.....	0	200
Skyldig omkostning vedrørende mad til møder.....	0	2.380
PwC, honorar for revision af regnskab.....	<u>8.250</u>	<u>8.250</u>
<b>Skyldige omkostninger i alt.....</b>	<b><u>47.253</u></b>	<b><u>70.625</u></b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Åhusene 4 for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførelser 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 tilfalde foreningen, og aktivet 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Indtægter

Opkrævede a conto fællesydelse vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Fællesudgifter

Omkostninger medtages i det år, ydelsen knytter sig til, under forudsætning af at ydelsen kan opgøres beløbsmæssigt og er kendt ved afslutningen af bogholderiet.

Vedligeholdelsesudgifter medtages som omkostninger, selv om udbedringen kan forventes at holde i mere end et år.

### Likvide beholdning

Likvide beholdning omfatter foreningens bankkonto hos Jyske Bank.

### Tilgodehavende

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

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