

Årsrapport for E/F Åhusene 4

1. januar - 31. december 2018

Godkendt på den ordinære generalforsamling den / 2019

Som dirigent:

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring.....	4
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2018.....	7
Balance pr. 31. december 2018.....	8
Fordelingsskema, mellemregning ejere.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	12

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

E/F Åhusene 4
8000 Aarhus C

Bestyrelse

Martin Bach
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

Ledelsepåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt resultatet af ejerforeningens aktiviteter for 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den / 2019

Bestyrelsen

Rikke Willemoes Petersen
formand

Martin Bach

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 2018 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhusene 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Indtægter:	Note		
Indbetaling til fællesudgifter.....		588.792	553.075
Indtægter i alt.....		<u>588.792</u>	<u>553.075</u>
Driftsudgifter:			
Forsikring.....	1	-22.522	-22.390
Drift og vedligeholdelse.....	2	-178.405	-153.860
Renholdelse og ejendomsPasning.....	3	-64.452	-62.813
Administrationsudgifter.....	4	<u>-313.382</u>	<u>-318.545</u>
Udgifter i alt.....		<u>-578.761</u>	<u>-557.608</u>
Resultat før renter.....		<u>10.031</u>	<u>-4.533</u>
Renteindtægter.....		<u>0</u>	<u>0</u>
Renteudgifter.....		<u>-689</u>	<u>-791</u>
Periodens resultat.....		<u><u>9.342</u></u>	<u><u>-5.324</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
AKTIVER	Note		
Omsætningsaktiver:			
Bankbeholdning.....		160.066	189.871
Diverse tilgodehavender.....	5	7.956	1.944
Vandregnskab.....	7	<u>24.451</u>	<u>22.562</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>192.473</u>	<u>214.377</u>
AKTIVER I ALT.....		<u>192.473</u>	<u>214.377</u>
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo.....		153.783	159.107
Årets resultat.....		<u>9.342</u>	<u>-5.324</u>
Egenkapital i alt.....		<u>163.125</u>	<u>153.783</u>
Kortfristet gæld:			
Varmeregnskab.....	6	6.538	8.390
Skyldige omkostninger.....	8	18.863	47.253
Kreditorer.....		<u>3.947</u>	<u>4.951</u>
Kortfristet gæld i alt.....		<u>29.348</u>	<u>60.594</u>
PASSIVER I ALT.....		<u>192.473</u>	<u>214.377</u>

Mellemlregningssaldo med ejere, fordeling af fællesudgifter 2018

Ejerlejlighed	Andel af fællesudgifter	Aconto opkrævet	Ultimo saldo
nr. Etage	Ford.tal	Primo saldo	
	:1000		
1	St. lej 1	23	3.545
2	St. lej 2	23	3.545
3	St. lej 3	17	2.615
4	St. lej 4	18	2.757
5	St. lej 5	19	2.913
6	1. sal lej 1	23	3.545
7	1. sal lej 2	23	3.545
8	1. sal lej 3	17	2.615
9	1. sal lej 4	18	2.757
10	1. sal lej 5	19	2.908
11	2. sal lej 1	23	3.545
12	2. sal lej 2	23	3.545
13	2. sal lej 3	17	2.615
14	2. sal lej 4	18	2.760
15	2. sal lej 5	19	2.913
16	3. sal lej 1	23	3.545
17	3. sal lej 2	23	3.545
18	3. sal lej 3	17	2.615
19	3. sal lej 4	18	2.760
20	3. sal lej 5	19	2.913
21	4. sal lej 1	23	3.545
22	4. sal lej 2	23	3.545
23	4. sal lej 3	17	2.615
24	4. sal lej 4	18	2.757
25	4. sal lej 5	19	2.913
26	5. sal lej 1	23	3.545
27	5. sal lej 2	23	3.545
28	5. sal lej 3	17	2.615
29	5. sal lej 4	18	2.757
30	5. sal lej 5	19	2.912
31	6. sal lej 1	23	3.544
32	6. sal lej 2	23	3.544
33	6. sal lej 3	17	2.614
34	6. sal lej 4	18	2.756
35	6. sal lej 5	19	2.912
36	7. sal lej 1	23	3.544
37	7. sal lej 2	23	3.544
38	7. sal lej 3	17	2.614
39	7. sal lej 4	18	2.757
40	7. sal lej 5	19	2.912
41	8. sal lej 1	23	3.544
42	8. sal lej 2	23	3.544
43	8. sal lej 3	17	2.615
44	8. sal lej 4	18	2.757
45	8. sal lej 5	19	2.913
46	9. sal lej 1	29	4.440
47	9. sal lej 2-3	71	10.976
	<i>Afrunding</i>		3
			0
			-1
			2
I alt	1.000	153.783	579.450
			588.792
			163.125

Noter

	2018	2017
1. Forsikring		
Ejendomsforsikring.....	22.522	22.390
Forsikring i alt.....	22.522	22.390
2. Drift og vedligeholdelse		
Elevatortelefon.....	2.041	2.818
Elevator reparation.....	27.557	19.266
Lovpligtigt eftersyn elevator.....	7.548	8.972
Småanskaffelser.....	4.056	1.711
Elektriker.....	11.238	2.527
VVS.....	15.714	3.200
Varmeanlæg.....	2.770	0
Maler.....	9.500	0
Tømrer.....	16.381	0
Gårdanlæg og udenomsarealer.....	6.306	0
Teknisk rådgivning.....	0	33.074
Renovation.....	27.390	26.711
Låseservice.....	7.628	16.669
Drift og vedligeholdelse ventilationsanlæg.....	8.117	0
Elforbrug.....	32.159	38.912
Drift og vedligeholdelse i alt.....	178.405	153.860
3. Renholdelse og ejendomsPasning		
Trappevask og måtteskift.....	30.353	29.541
Ejendomsservicefirma.....	34.099	33.272
Renholdelse og ejendomsPasning i alt.....	64.452	62.813
4. Administrationsudgifter		
Grundejerforeningsbidrag.....	231.900	227.344
PwC, honorar årsregnskab.....	8.750	8.406
Administrationshonorar.....	52.128	50.733
Techem, honorar.....	16.294	25.812
Generalforsamlinger og mødeudgifter.....	242	2.542
Nets gebyr.....	4.068	3.708
Administrationsudgifter i alt.....	313.382	318.545

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5. Diverse tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	7.956	1.944
Diverse tilgodehavender i alt.....	7.956	1.944
6. Varmeregnskab		
Indbetalt af ejere.....	-86.299	-94.950
Indbetalt til Grundejerforeningen Åhusene.....	79.761	86.560
Varmeregnskab i alt.....	-6.538	-8.390
7. Vandregnskab		
Indbetalt af ejere.....	-74.313	-83.070
Indbetalt til Århus Vand.....	98.764	105.632
Vandregnskab i alt.....	24.451	22.562
8. Skyldige omkostninger		
Gæld til ejere.....	10.613	32.182
Skyldig el.....	0	6.821
PwC, honorar for revision af regnskab.....	8.250	8.250
Skyldige omkostninger i alt.....	18.863	47.253

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Åhusene 4 for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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 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 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.