

Årsrapport for E/F Åhusene 4

1. januar - 31. december 2019

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 26/5 2020

Som dirigent:

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	1
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2019.....	6
Balance pr. 31. december 2019.....	7
Fordelingsskema, mellemregning ejere.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

E/F Åhusene 4
8000 Aarhus C

Bestyrelse

Rikke Willemoes Petersen (formand)
Allan Madsen
Johanne Ørndrup
Martin Bach

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 2019 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 2019 samt resultatet af ejerforeningens aktiviteter for 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 26/5 2020

Bestyrelsen

Rikke Willemoes Petersen
formand

Allan Madsen

Johanne Ørndrup

Martin Bach

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2019 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhusene 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 revisionspåtegning

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 revisionspåtegning

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 26/5 2020

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 2019

		2019	2018
Indtægter:	Note		
Indbetaling til fællesudgifter.....		623.208	588.792
Indtægter i alt.....		<u>623.208</u>	<u>588.792</u>
Driftsudgifter:			
Forsikring.....	1	-37.877	-22.522
Drift og vedligeholdelse.....	2	-124.334	-178.405
Renholdelse og ejendomsPasning.....	3	-65.206	-64.452
Administrationsudgifter.....	4	-321.827	-313.382
Udgifter i alt.....		<u>-549.244</u>	<u>-578.761</u>
Resultat før renter.....		<u>73.964</u>	<u>10.031</u>
Renteudgifter.....		<u>-878</u>	<u>-689</u>
Periodens resultat.....		<u>73.086</u>	<u>9.342</u>
Resultatdisponering			
Hensættelse til vedligeholdelse.....		80.000	0
Overført resultat.....		-6.914	0
		<u>73.086</u>	<u>0</u>

Balance pr. 31. december 2019

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
AKTIVER	Note		
Omsætningsaktiver:			
Bankbeholdning.....		223.654	160.066
Diverse tilgodehavender.....	5	5.246	7.956
Vandregnskab.....	6	<u>18.892</u>	<u>24.451</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>247.792</u>	<u>192.473</u>
AKTIVER I ALT.....		<u>247.792</u>	<u>192.473</u>
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo.....		163.125	153.783
Årets resultat.....		-6.914	9.342
Hensættelser til vedligeholdelse.....		<u>80.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt.....		<u>236.211</u>	<u>163.125</u>
Kortfristet gæld:			
Varmeregnskab.....	7	1.157	6.538
Skyldige omkostninger.....	8	8.250	18.863
Kreditorer.....		<u>2.174</u>	<u>3.947</u>
Kortfristet gæld i alt.....		<u>11.581</u>	<u>29.348</u>
PASSIVER I ALT.....		<u>247.792</u>	<u>192.473</u>

Mellemregningssaldo med ejere, fordeling af fællesudgifter 2019

Ejerlejlighed		Ford.tal	Primo saldo	Andel af fællesudgifter	Aconto opkrævet	Ultimo saldo
nr.	Etage					
		:1000				
1	St. lej 1	23	3.760	12.653	14.334	5.441
2	St. lej 2	23	3.760	12.653	14.334	5.441
3	St. lej 3	17	2.774	9.352	10.594	4.016
4	St. lej 4	18	2.925	9.902	11.218	4.241
5	St. lej 5	19	3.090	10.452	11.841	4.479
6	1. sal lej 1	23	3.760	12.653	14.334	5.441
7	1. sal lej 2	23	3.760	12.653	14.334	5.441
8	1. sal lej 3	17	2.774	9.352	10.594	4.016
9	1. sal lej 4	18	2.925	9.902	11.218	4.241
10	1. sal lej 5	19	3.085	10.452	11.841	4.474
11	2. sal lej 1	23	3.760	12.653	14.334	5.441
12	2. sal lej 2	23	3.760	12.653	14.334	5.441
13	2. sal lej 3	17	2.774	9.352	10.594	4.016
14	2. sal lej 4	18	2.928	9.902	11.218	4.244
15	2. sal lej 5	19	3.090	10.452	11.841	4.479
16	3. sal lej 1	23	3.760	12.653	14.334	5.441
17	3. sal lej 2	23	3.760	12.653	14.334	5.441
18	3. sal lej 3	17	2.774	9.352	10.594	4.016
19	3. sal lej 4	18	2.928	9.902	11.218	4.244
20	3. sal lej 5	19	3.090	10.452	11.841	4.479
21	4. sal lej 1	23	3.761	12.653	14.334	5.442
22	4. sal lej 2	23	3.760	12.653	14.334	5.441
23	4. sal lej 3	17	2.774	9.352	10.594	4.016
24	4. sal lej 4	18	2.926	9.902	11.218	4.242
25	4. sal lej 5	19	3.090	10.452	11.841	4.479
26	5. sal lej 1	23	3.760	12.653	14.334	5.441
27	5. sal lej 2	23	3.760	12.653	14.334	5.441
28	5. sal lej 3	17	2.774	9.352	10.594	4.016
29	5. sal lej 4	18	2.925	9.902	11.218	4.241
30	5. sal lej 5	19	3.089	10.452	11.841	4.478
31	6. sal lej 1	23	3.759	12.653	14.334	5.440
32	6. sal lej 2	23	3.759	12.653	14.334	5.440
33	6. sal lej 3	17	2.773	9.352	10.594	4.015
34	6. sal lej 4	18	2.924	9.902	11.218	4.240
35	6. sal lej 5	19	3.089	10.452	11.841	4.478
36	7. sal lej 1	23	3.759	12.653	14.334	5.440
37	7. sal lej 2	23	3.759	12.653	14.334	5.440
38	7. sal lej 3	17	2.773	9.352	10.594	4.015
39	7. sal lej 4	18	2.925	9.902	11.218	4.241
40	7. sal lej 5	19	3.089	10.452	11.841	4.478
41	8. sal lej 1	23	3.759	12.653	14.334	5.440
42	8. sal lej 2	23	3.759	12.653	14.334	5.440
43	8. sal lej 3	17	2.774	9.352	10.594	4.016
44	8. sal lej 4	18	2.925	9.902	11.218	4.241
45	8. sal lej 5	19	3.090	10.452	11.841	4.479
46	9. sal lej 1	29	4.711	15.954	18.083	6.840
47	9. sal lej 2-3	71	11.640	39.059	44.247	16.828
	<i>Afrunding</i>		2	0	-11	-10
I alt		1.000	163.125	550.122	623.208	236.211

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Forsikring		
Ejendomsforsikring.....	22.054	22.522
Selvrisiko, forsikringsskader.....	15.823	0
Forsikring i alt.....	<u>37.877</u>	<u>22.522</u>
2. Drift og vedligeholdelse		
Elevatortelefon.....	2.010	2.041
Elevator reparation.....	17.557	27.557
Lovpligtigt eftersyn elevator.....	7.625	7.548
Småanskaffelser.....	1.224	4.056
Elektriker.....	3.029	11.238
VVS.....	8.435	15.714
Varmeanlæg.....	0	2.770
Maler.....	0	9.500
Tømrer.....	0	16.381
Gårdanlæg og udenomsarealer.....	0	6.306
Renovation.....	30.240	27.390
Låseservice.....	3.140	7.628
Låse og nøgler.....	386	0
Drift og vedligeholdelse ventilationsanlæg.....	0	8.117
Kloakarbejde.....	5.819	0
Elforbrug.....	44.869	32.159
Drift og vedligeholdelse i alt.....	<u>124.334</u>	<u>178.405</u>
3. Renholdelse og ejendomsPasning		
Trappevask og måtteskift.....	31.306	30.353
Ejendomsservicefirma.....	33.900	34.099
Renholdelse og ejendomsPasning i alt.....	<u>65.206</u>	<u>64.452</u>

Noter

	2019	2018
4. Administrationsudgifter		
Grundejerforeningsbidrag.....	231.900	231.900
PwC, honorar årsregnskab.....	9.063	8.750
Administrationshonorar.....	53.562	52.128
Techem, honorar.....	16.284	16.294
Arbejdsdag.....	377	0
Generalforsamlinger og mødeudgifter.....	1.540	242
Generalforsamlinger og mødeudgifter vedr. 2018.....	3.116	0
Nets gebyr.....	5.985	4.068
Administrationsudgifter i alt.....	321.827	313.382
5. Diverse tilgodehavender		
Restance, ejere og fraflyttere.....	5.246	0
Periodeafgrænsningsposter	0	7.956
Diverse tilgodehavender i alt.....	5.246	7.956
6. Vandregnskab		
Indbetalt af ejere.....	-73.380	-74.313
Indbetalt til Århus Vand.....	92.272	98.764
Vandregnskab i alt.....	18.892	24.451
7. Varmeregnskab		
Indbetalt af ejere.....	-80.918	-86.299
Indbetalt til Grundejerforeningen Åhusene.....	79.761	79.761
Varmeregnskab i alt.....	-1.157	-6.538
8. Skyldige omkostninger		
Gæld til ejere.....	0	10.613
PwC, honorar for revision af regnskab.....	8.250	8.250
Skyldige omkostninger i alt.....	8.250	18.863

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Åhusene 4 for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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

Optrævede 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.