

Årsrapport for E/F Åhusene 4

1. januar - 31. december 2020

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 27/5 2021

Som dirigent:



Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	1
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2020.....	6
Balance pr. 31. december 2020.....	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 2020 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 2020 samt resultatet af ejerforeningens aktiviteter for 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. maj 2021

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 2020 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhusene 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 27. maj 2021

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 2020

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Indtægter:	Note		
Indbetaling til fællesudgifter.....		643.201	623.208
Indtægter i alt.....		<u>643.201</u>	<u>623.208</u>
Driftsudgifter:			
Forsikring.....	1	-23.209	-37.877
Drift og vedligeholdelse.....	2	-158.546	-124.334
Renholdelse og ejendomsPasning.....	3	-66.877	-65.206
Administrationsudgifter.....	4	-318.720	-321.827
Udgifter i alt.....		<u>-567.352</u>	<u>-549.244</u>
Resultat før renter.....		<u>75.849</u>	<u>73.964</u>
Renteudgifter.....		<u>-1.868</u>	<u>-878</u>
Periodens resultat.....		<u>73.981</u>	<u>73.086</u>
Resultatdisponering			
Hensættelse til vedligeholdelse.....		70.000	80.000
Overført resultat.....		3.981	-6.914
		<u>73.981</u>	<u>73.086</u>

Balance pr. 31. december 2020

	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
AKTIVER			
Omsætningsaktiver:			
Bankbeholdning.....		301.124	223.654
Diverse tilgodehavender.....	5	10.240	5.246
Vandregnskab.....	6	18.176	18.892
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>329.540</u>	<u>247.792</u>
AKTIVER I ALT.....		<u>329.540</u>	<u>247.792</u>
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo.....		236.211	163.125
Overført resultat.....		-76.019	-6.914
Hensættelser til vedligeholdelse.....		150.000	80.000
Egenkapital i alt.....		<u>310.192</u>	<u>236.211</u>
Kortfristet gæld:			
Varmeregnskab.....	7	2.380	1.157
Skyldige omkostninger.....	8	15.175	8.250
Kreditorer.....		1.793	2.174
Kortfristet gæld i alt.....		<u>19.348</u>	<u>11.581</u>
PASSIVER I ALT.....		<u>329.540</u>	<u>247.792</u>

Mellemregningssaldo med ejere, fordeling af fællesudgifter 2020

Ejerlejlighed		Ford.tal	Primo saldo	Andel af fællesudgifter	Aconto opkrævet	Ultimo saldo
nr.	Etage					
		:1000				
1	St. lej 1	23	5.441	13.092	14.794	7.143
2	St. lej 2	23	5.441	13.092	14.794	7.143
3	St. lej 3	17	4.016	9.677	10.934	5.273
4	St. lej 4	18	4.241	10.246	11.578	5.573
5	St. lej 5	19	4.479	10.815	12.221	5.885
6	1. sal lej 1	23	5.441	13.092	14.794	7.143
7	1. sal lej 2	23	5.441	13.092	14.794	7.143
8	1. sal lej 3	17	4.016	9.677	10.935	5.274
9	1. sal lej 4	18	4.241	10.246	11.578	5.573
10	1. sal lej 5	19	4.474	10.815	12.221	5.880
11	2. sal lej 1	23	5.441	13.092	14.794	7.143
12	2. sal lej 2	23	5.441	13.092	14.794	7.143
13	2. sal lej 3	17	4.016	9.677	10.934	5.273
14	2. sal lej 4	18	4.244	10.246	11.578	5.576
15	2. sal lej 5	19	4.479	10.815	12.221	5.885
16	3. sal lej 1	23	5.441	13.092	14.794	7.143
17	3. sal lej 2	23	5.441	13.092	14.794	7.143
18	3. sal lej 3	17	4.016	9.677	10.926	5.265
19	3. sal lej 4	18	4.244	10.246	11.578	5.576
20	3. sal lej 5	19	4.479	10.815	12.221	5.885
21	4. sal lej 1	23	5.442	13.092	14.794	7.144
22	4. sal lej 2	23	5.441	13.092	14.794	7.143
23	4. sal lej 3	17	4.016	9.677	10.935	5.274
24	4. sal lej 4	18	4.242	10.246	11.578	5.574
25	4. sal lej 5	19	4.479	10.815	12.221	5.885
26	5. sal lej 1	23	5.441	13.092	14.794	7.143
27	5. sal lej 2	23	5.441	13.092	14.794	7.143
28	5. sal lej 3	17	4.016	9.677	10.934	5.273
29	5. sal lej 4	18	4.241	10.246	11.578	5.573
30	5. sal lej 5	19	4.478	10.815	12.221	5.884
31	6. sal lej 1	23	5.440	13.092	14.794	7.142
32	6. sal lej 2	23	5.440	13.092	14.794	7.142
33	6. sal lej 3	17	4.015	9.677	10.934	5.272
34	6. sal lej 4	18	4.240	10.246	11.578	5.572
35	6. sal lej 5	19	4.478	10.815	12.221	5.884
36	7. sal lej 1	23	5.440	13.092	14.794	7.142
37	7. sal lej 2	23	5.440	13.092	14.793	7.141
38	7. sal lej 3	17	4.015	9.677	10.934	5.272
39	7. sal lej 4	18	4.241	10.246	11.578	5.573
40	7. sal lej 5	19	4.478	10.815	12.221	5.884
41	8. sal lej 1	23	5.440	13.092	14.794	7.142
42	8. sal lej 2	23	5.440	13.092	14.794	7.142
43	8. sal lej 3	17	4.016	9.677	10.934	5.273
44	8. sal lej 4	18	4.241	10.246	11.578	5.573
45	8. sal lej 5	19	4.479	10.815	12.221	5.885
46	9. sal lej 1	29	6.840	16.507	18.653	8.986
47	9. sal lej 2-3	71	16.828	40.415	45.667	22.080
	<i>Afrundning</i>		-10	0	-1	-11
I alt		1.000	236.211	569.220	643.201	310.192

Noter

	2020	2019
1. Forsikring		
Ejendomsforsikring.....	23.209	22.054
Selvrisiko, forsikringskader.....	0	15.823
Forsikring i alt.....	23.209	37.877
2. Drift og vedligeholdelse		
Elevatortelefon.....	2.025	2.010
Elevator reparation.....	38.909	17.557
Lovpligtigt eftersyn elevator.....	7.668	7.625
Småanskaffelser.....	1.224	1.224
Elektriker.....	1.800	3.029
VVS.....	4.697	8.435
Tømrer.....	4.616	0
Gårdanlæg og udenomsarealer.....	1.975	0
Renovation.....	33.120	30.240
Låseservice.....	0	3.140
Låse og nøgler.....	14.448	386
Drift og vedligeholdelse ventilationsanlæg.....	3.876	0
Kloakarbejde.....	0	5.819
Elforbrug.....	44.188	44.869
Drift og vedligeholdelse i alt.....	158.546	124.334
3. Renholdelse og ejendomsopsugning		
Trappevask og måtteskift.....	32.045	31.306
Ejendomsservicefirma.....	34.832	33.900
Renholdelse og ejendomsopsugning i alt.....	66.877	65.206

Noter

	2020	2019
4. Administrationsudgifter		
Grundejerforeningsbidrag.....	231.900	231.900
PwC, honorar årsregnskab.....	9.375	9.063
Administrationshonorar.....	55.034	53.562
Techem, honorar.....	16.239	16.284
Arbejdsdag.....	133	377
Generalforsamlinger og mødeudgifter.....	147	1.540
Generalforsamlinger og mødeudgifter vedr. 2018.....	0	3.116
Nets gebyr.....	5.892	5.985
Administrationsudgifter i alt.....	318.720	321.827
5. Diverse tilgodehavender		
Restance, ejere og fraflyttere.....	0	5.246
Tilgodehavender.....	10.240	0
Diverse tilgodehavender i alt.....	10.240	5.246
6. Vandregnskab		
Indbetalt af ejere.....	-74.000	-73.380
Indbetalt til Århus Vand.....	92.176	92.272
Vandregnskab i alt.....	18.176	18.892
7. Varmeregnskab		
Indbetalt af ejere.....	-82.060	-80.918
Indbetalt til Grundejerforeningen Åhusene.....	79.680	79.761
Varmeregnskab i alt.....	-2.380	-1.157
8. Skyldige omkostninger		
Restance, ejere og fraflyttere.....	6.925	0
PwC, honorar for revision af regnskab.....	8.250	8.250
Skyldige omkostninger i alt.....	15.175	8.250

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Åhusene 4 for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 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

Oprævede 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.