

Årsrapport for E/F Åhusene 4

1. januar - 31. december 2021

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 27/4 2022

Som dirigent:

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	1
Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2021.....	6
Balance pr. 31. december 2021.....	7
Fordelingsskema, mellemregning ejere.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

E/F Åhusene 4
C/O Laros A/S
Randersvej 205
8200 Aarhus N

Bestyrelse

Rikke Willemoes Petersen (formand)
Allan Madsen
Lasse Jeppesen
Peder Thomsen

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 2021 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 2021 samt resultatet af ejerforeningens aktiviteter for 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. april 2022

Bestyrelsen

Rikke Willemoes Petersen
formand

Allan Madsen

Lasse Jeppesen

Peder Thomsen

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 2021 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med regnskabspraksis på side 11.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhusene 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabspraksis. 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. april 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Indtægter:	Note		
Indbetaling til fællesudgifter.....		643.209	643.201
Ekstraordinære opkrævninger.....		108.768	0
Andre indtægter.....		<u>1.204</u>	<u>0</u>
Indtægter i alt.....		<u>753.181</u>	<u>643.201</u>
Driftsudgifter:			
Forsikring.....	1	-17.506	-23.209
Drift og vedligeholdelse.....	2	-372.735	-228.546
Renholdelse og ejendomsPasning.....	3	-68.717	-66.877
Administrationsudgifter.....	4	<u>-288.509</u>	<u>-318.720</u>
Udgifter i alt.....		<u>-747.467</u>	<u>-637.352</u>
Resultat før renter.....		<u>5.714</u>	<u>5.849</u>
Renteudgifter.....		<u>-3.610</u>	<u>-1.868</u>
Periodens resultat.....		<u>2.104</u>	<u>3.981</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat.....		<u>2.104</u>	<u>3.981</u>
		<u>2.104</u>	<u>3.981</u>

Balance pr. 31. december 2021

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
AKTIVER	Note		
Omsætningsaktiver:			
Bankbeholdning.....		364.110	301.124
Diverse tilgodehavender.....	5	25.630	10.240
Vandregnskab.....	6	<u>28.098</u>	<u>18.176</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>417.838</u>	<u>329.540</u>
AKTIVER I ALT.....		<u>417.838</u>	<u>329.540</u>
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo.....		160.192	236.211
Overført resultat.....		<u>2.104</u>	<u>-76.019</u>
Egenkapital i alt.....		<u>162.296</u>	<u>160.192</u>
Hensat til vedligeholdelse.....		<u>220.000</u>	<u>150.000</u>
Hensat til vedligeholdelse i alt.....		<u>220.000</u>	<u>150.000</u>
Kortfristet gæld:			
Varmeregnskab.....	7	1.487	2.380
Skyldige omkostninger.....	8	9.770	15.175
Kreditorer.....		<u>24.285</u>	<u>1.793</u>
Kortfristet gæld i alt.....		<u>35.542</u>	<u>19.348</u>
PASSIVER I ALT.....		<u>417.838</u>	<u>329.540</u>

Mellemregningssaldo med ejere, fordeling af fællesudgifter 2021

Ejerlejlighed		Ford.tal	Primo saldo	Andel af fællesudgifter	Aconto opkrævet	Ultimo saldo
nr.	Etage					
		:1000				
1	St. lej 1	23	3.684	17.275	17.088	3.498
2	St. lej 2	23	3.684	17.275	17.088	3.498
3	St. lej 3	17	2.723	12.768	13.221	3.176
4	St. lej 4	18	2.883	13.519	13.866	3.230
5	St. lej 5	19	3.044	14.270	14.510	3.283
6	1. sal lej 1	23	3.684	17.275	17.088	3.498
7	1. sal lej 2	23	3.684	17.275	17.088	3.498
8	1. sal lej 3	17	2.723	12.768	13.220	3.175
9	1. sal lej 4	18	2.883	13.519	13.866	3.230
10	1. sal lej 5	19	3.044	14.270	14.510	3.283
11	2. sal lej 1	23	3.684	17.275	17.088	3.498
12	2. sal lej 2	23	3.684	17.275	17.088	3.498
13	2. sal lej 3	17	2.723	12.768	13.220	3.175
14	2. sal lej 4	18	2.883	13.519	13.866	3.230
15	2. sal lej 5	19	3.044	14.270	14.510	3.283
16	3. sal lej 1	23	3.684	17.275	17.088	3.498
17	3. sal lej 2	23	3.684	17.275	17.088	3.498
18	3. sal lej 3	17	2.723	12.768	13.220	3.175
19	3. sal lej 4	18	2.883	13.519	13.866	3.230
20	3. sal lej 5	19	3.044	14.270	14.510	3.283
21	4. sal lej 1	23	3.684	17.275	17.088	3.498
22	4. sal lej 2	23	3.684	17.275	17.088	3.498
23	4. sal lej 3	17	2.723	12.768	13.220	3.175
24	4. sal lej 4	18	2.883	13.519	13.866	3.230
25	4. sal lej 5	19	3.044	14.270	14.510	3.283
26	5. sal lej 1	23	3.684	17.275	17.087	3.497
27	5. sal lej 2	23	3.684	17.275	17.088	3.498
28	5. sal lej 3	17	2.723	12.768	13.220	3.175
29	5. sal lej 4	18	2.883	13.519	13.866	3.230
30	5. sal lej 5	19	3.044	14.270	14.510	3.283
31	6. sal lej 1	23	3.684	17.275	17.087	3.497
32	6. sal lej 2	23	3.684	17.275	17.087	3.497
33	6. sal lej 3	17	2.723	12.768	13.219	3.174
34	6. sal lej 4	18	2.883	13.519	13.866	3.230
35	6. sal lej 5	19	3.044	14.270	14.510	3.283
36	7. sal lej 1	23	3.684	17.275	17.088	3.498
37	7. sal lej 2	23	3.684	17.275	17.088	3.498
38	7. sal lej 3	17	2.723	12.768	13.220	3.175
39	7. sal lej 4	18	2.883	13.519	13.866	3.230
40	7. sal lej 5	19	3.044	14.270	14.510	3.283
41	8. sal lej 1	23	3.684	17.275	17.088	3.498
42	8. sal lej 2	23	3.684	17.275	17.088	3.498
43	8. sal lej 3	17	2.723	12.768	13.220	3.175
44	8. sal lej 4	18	2.883	13.519	13.866	3.230
45	8. sal lej 5	19	3.044	14.270	14.510	3.283
46	9. sal lej 1	29	4.646	21.781	20.954	3.818
47	9. sal lej 2-3	71	11.374	53.326	50.284	8.331
<i>Afrundning</i>			0	0	-2	-6
I alt		1.000	160.192	751.077	753.181	162.296

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Forsikring		
Ejendomsforsikring.....	23.407	23.209
Refusion fra forsikring.....	-5.901	0
Forsikring i alt.....	<u>17.506</u>	<u>23.209</u>
2. Drift og vedligeholdelse		
Elevatortelefon.....	2.296	2.025
Elevator reparation.....	24.044	38.909
Lovpligtigt eftersyn elevator.....	3.779	7.668
Småanskaffelser.....	1.224	1.224
Elektriker.....	1.553	1.800
VVS.....	17.854	4.697
Tømrer.....	144.023	4.616
Gårdanlæg og udenomsarealer.....	0	1.975
Renovation.....	34.560	33.120
Drift IT.....	1.000	0
Låse og nøgler.....	17.391	14.448
Drift og vedligeholdelse ventilationsanlæg.....	3.578	3.876
Vicevært.....	1.481	0
Elforbrug.....	46.416	44.188
Glarmester.....	3.536	0
Hensættelse til senere vedligeholdelse.....	70.000	70.000
Drift og vedligeholdelse i alt.....	<u>372.735</u>	<u>228.546</u>
3. Renholdelse og ejendomspasning		
Trappevask og måtteskift.....	32.927	32.045
Ejendomsservicefirma.....	35.790	34.832
Renholdelse og ejendomspasning i alt.....	<u>68.717</u>	<u>66.877</u>

Noter

	2021	2020
4. Administrationsudgifter		
Grundejerforeningsbidrag.....	191.900	231.900
PwC, honorar årsregnskab.....	9.375	9.375
Administrationshonorar.....	56.548	55.034
Techem, honorar.....	16.807	16.239
Arbejdsdag.....	0	133
Generalforsamlinger og mødeudgifter.....	4.630	147
Repræsentation, gaver og blomster.....	2.475	0
Nets gebyr.....	6.774	5.892
Administrationsudgifter i alt.....	288.509	318.720
5. Diverse tilgodehavender		
Igangværende forsikringsager.....	1.541	0
Tilgodehavender.....	0	10.240
Periodeafgrænsningsposter.....	24.089	0
Diverse tilgodehavender i alt.....	25.630	10.240
6. Vandregnskab		
Indbetalt af ejere.....	-74.180	-74.000
Indbetalt til Århus Vand.....	102.278	92.176
Vandregnskab i alt.....	28.098	18.176
7. Varmeregnskab		
Indbetalt af ejere.....	-87.940	-82.060
Indbetalt til Grundejerforeningen Åhusene.....	86.453	79.680
Varmeregnskab i alt.....	-1.487	-2.380
8. Skyldige omkostninger		
Restance, ejere og fraflyttere.....	1.520	6.925
PwC, honorar for revision af regnskab.....	8.250	8.250
Skyldige omkostninger i alt.....	9.770	15.175

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Åhusene 4 for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med nedenstående principper, der er fastsat af bestyrelsen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Tilgodehavende

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

Hensatte forpligtelser

Der indregnes hensatte forpligtelser, når der er truffet beslutning om at hensætte til vedligeholdelse af fællesområder uanset betalingstidspunktet.

Gældsforpligtelser

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rikke Willemoes Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejerforeningen Åhusene 4

Serienummer: PID:9208-2002-2-567743315588

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-04-27 18:40:20 UTC

NEM ID 

Peder Thomsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejerforeningen Åhusene 4

Serienummer: PID:9208-2002-2-390362634561

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-04-30 06:23:57 UTC

NEM ID 

Lasse Bjerregaard Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejerforeningen Åhusene 4

Serienummer: PID:9208-2002-2-142246348991

IP: 212.10.xxx.xxx

2022-05-02 14:25:35 UTC

NEM ID 

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejerforeningen Åhusene 4

Serienummer: a791afb5-3f39-45ea-90c0-b0cd94148085

IP: 212.10.xxx.xxx

2022-05-04 22:08:03 UTC

Mit  

Anders Skøtt

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: CVR:33771231-RID:14494829

IP: 208.127.xxx.xxx

2022-05-05 12:17:57 UTC

NEM ID 

Christian Roding

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: CVR:33771231-RID:76227862

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-05-05 15:15:23 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>