

## Årsrapport for Ejerforeningen Åhusene 4

---

1. januar - 31. december 2023

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 29. april 2024

Som dirigent:

  

---

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger.....	1
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2023.....	6
Balance pr. 31. december 2023.....	7
Fordelingsskema, mellemregning ejere.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11

## Foreningsoplysninger

### Foreningens navn

Ejerforeningen Åhusene 4  
c/o Laros A/S  
Paludan-Müllers Vej 84  
8200 Aarhus N

### Bestyrelse

Peder Thomsen (formand)  
Allan Madsen  
Lasse Jeppesen

### Administrator

Laros A/S  
Paludan-Müllers Vej 84  
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 2023 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 2023 samt resultatet af ejerforeningens aktiviteter for 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 8. april 2024

### Bestyrelsen

Peder Thomsen  
formand

Allan Madsen

Lasse Jeppesen

## 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med regnskabspraksis på side 11.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhusene 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisoreres 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 8. april 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2023**

		2023	2022
<b>Indtægter:</b>	Note		
Indbetaling til fællesudgifter.....		800.000	743.208
Ekstraordinære opkrævninger.....		0	96.000
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>800.000</b>	<b>839.208</b>
<b>Driftsudgifter:</b>			
Forsikring.....	1	-25.699	-24.089
Drift og vedligeholdelse.....	2	-200.585	-407.760
Renholdelse og ejendomspasning.....	3	-73.430	-71.420
Administrationsudgifter.....	4	-375.122	-403.690
<b>Udgifter i alt.....</b>		<b>-674.836</b>	<b>-906.959</b>
<b>Ekstraordinære poster:</b>			
Henlæggelser til vedligehold.....		-110.000	0
<b>Ekstraordinære poster i alt.....</b>		<b>-110.000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før renter.....</b>		<b>15.164</b>	<b>-67.751</b>
<b>Renteindtægter.....</b>		<b>104</b>	<b>0</b>
<b>Renteudgifter.....</b>		<b>0</b>	<b>-2.637</b>
<b>Periodens resultat.....</b>		<b>15.268</b>	<b>-70.388</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		15.268	-70.388
		<b>15.268</b>	<b>-70.388</b>



**Balance pr. 31. december 2023**

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>AKTIVER</b>	Note		
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Bankbeholdning.....		434.184	300.365
Diverse tilgodehavender.....	5	0	1.635
Vandregnskab.....	6	16.050	18.311
Varmeregnskab.....	7	6.490	340
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<u>456.724</u>	<u>320.651</u>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>		<u><b>456.724</b></u>	<u><b>320.651</b></u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Egenkapital primo.....		91.908	162.296
Overført resultat.....		15.268	-70.388
<b>Egenkapital i alt.....</b>		<u>107.176</u>	<u>91.908</u>
Hensat til vedligeholdelse.....		330.000	220.000
<b>Hensat til vedligeholdelse i alt.....</b>		<u>330.000</u>	<u>220.000</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Skyldige omkostninger.....	8	15.298	8.250
Kreditorer.....		4.250	493
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>		<u>19.548</u>	<u>8.743</u>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>		<u><b>456.724</b></u>	<u><b>320.651</b></u>

## Mellemregningssaldo med ejere, fordeling af fællesudgifter 2023

Ejerlejlighed nr.	Etage	Ford.tal	Andel af		Aconto	Ultimo saldo
			Primo saldo	fællesudgifter	opkrævet	
		:1000				
1	St. lej 1	23	2.114	-18.049	18.401	2.466
2	St. lej 2	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
3	St. lej 3	17	1.562	-13.340	13.600	1.822
4	St. lej 4	18	1.655	-14.125	14.400	1.930
5	St. lej 5	19	1.746	-14.910	15.200	2.036
6	1. sal lej 1	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
7	1. sal lej 2	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
8	1. sal lej 3	17	1.562	-13.340	13.600	1.822
9	1. sal lej 4	18	1.655	-14.125	14.400	1.930
10	1. sal lej 5	19	1.746	-14.910	15.200	2.036
11	2. sal lej 1	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
12	2. sal lej 2	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
13	2. sal lej 3	17	1.562	-13.340	13.600	1.822
14	2. sal lej 4	18	1.655	-14.125	14.400	1.930
15	2. sal lej 5	19	1.746	-14.910	15.200	2.036
16	3. sal lej 1	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
17	3. sal lej 2	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
18	3. sal lej 3	17	1.562	-13.340	13.600	1.822
19	3. sal lej 4	18	1.655	-14.125	14.400	1.930
20	3. sal lej 5	19	1.746	-14.910	15.200	2.036
21	4. sal lej 1	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
22	4. sal lej 2	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
23	4. sal lej 3	17	1.562	-13.340	13.600	1.822
24	4. sal lej 4	18	1.655	-14.125	14.400	1.930
25	4. sal lej 5	19	1.746	-14.910	15.200	2.036
26	5. sal lej 1	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
27	5. sal lej 2	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
28	5. sal lej 3	17	1.562	-13.340	13.600	1.822
29	5. sal lej 4	18	1.655	-14.125	14.400	1.930
30	5. sal lej 5	19	1.746	-14.910	15.200	2.036
31	6. sal lej 1	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
32	6. sal lej 2	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
33	6. sal lej 3	17	1.562	-13.340	13.600	1.822
34	6. sal lej 4	18	1.655	-14.125	14.400	1.930
35	6. sal lej 5	19	1.746	-14.910	15.200	2.036
36	7. sal lej 1	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
37	7. sal lej 2	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
38	7. sal lej 3	17	1.562	-13.340	13.600	1.822
39	7. sal lej 4	18	1.655	-14.125	14.400	1.930
40	7. sal lej 5	19	1.746	-14.910	15.200	2.036
41	8. sal lej 1	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
42	8. sal lej 2	23	2.114	-18.049	18.400	2.465
43	8. sal lej 3	17	1.562	-13.340	13.600	1.822
44	8. sal lej 4	18	1.655	-14.125	14.400	1.930
45	8. sal lej 5	19	1.746	-14.910	15.200	2.036
46	9. sal lej 1	29	2.665	-22.757	23.200	3.108
47	9. sal lej 2-3	71	6.525	-55.716	56.800	7.609
	<i>Afrunding</i>		-1	-2	0	-4
<b>I alt</b>		<b>1.000</b>	<b>91.908</b>	<b>-784.732</b>	<b>800.000</b>	<b>107.176</b>

**Noter**

	2023	2022
<b>1. Forsikring</b>		
Ejendomsforsikring.....	25.699	24.089
<b>Forsikring i alt.....</b>	<b>25.699</b>	<b>24.089</b>
<b>2. Drift og vedligeholdelse</b>		
Elevatortelefon.....	2.994	2.558
Elevator reparation.....	42.018	39.000
Lovpligtigt eftersyn elevator.....	5.764	2.998
Småanskaffelser.....	1.224	1.424
Elektriker.....	2.304	4.928
VVS.....	10.303	112.148
Maler.....	0	1.463
Tømrer.....	6.991	0
Gårdanlæg og udenomsarealer.....	0	5.625
Renovation.....	43.200	40.320
Drift IT.....	1.500	500
Låse og nøgler.....	0	117.559
Drift og vedligeholdelse ventilationsanlæg.....	3.896	3.677
Skraldesug.....	513	0
Elforbrug.....	79.878	75.561
<b>Drift og vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>200.585</b>	<b>407.760</b>
<b>3. Renholdelse og ejendomsPasning</b>		
Trappevask og måtteskift.....	35.185	33.832
Rengøring.....	0	320
Ejendomsservicefirma.....	38.245	37.268
<b>Renholdelse og ejendomsPasning i alt.....</b>	<b>73.430</b>	<b>71.420</b>

**Noter**

	2023	2022
<b>4. Administrationsudgifter</b>		
Grundejerforeningsbidrag.....	275.000	291.900
PwC, honorar årsregnskab.....	10.875	9.375
Administrationshonorar.....	60.427	58.103
Techem, honorar.....	18.008	17.315
Rådgiverhonorar.....	0	15.750
Arbejdsdag.....	906	1.383
Generalforsamlinger og mødeudgifter.....	2.792	3.016
Nets gebyr.....	7.114	6.848
<b>Administrationsudgifter i alt.....</b>	<b>375.122</b>	<b>403.690</b>
<b>5. Diverse tilgodehavender</b>		
Igangværende forsikringsager.....	0	366
Restancekonto.....	0	1.269
<b>Diverse tilgodehavender i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>1.635</b>
<b>6. Vandregnskab</b>		
Indbetalt af medlemmer.....	-75.270	-74.720
Indbetalt til Århus Vand.....	91.320	93.031
<b>Vandregnskab i alt.....</b>	<b>16.050</b>	<b>18.311</b>
<b>7. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt af medlemmer.....	-93.510	-99.660
Indbetalt til Grundejerforeningen Åhusene, varme andel.....	100.000	100.000
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>6.490</b>	<b>340</b>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>		
Restance, medlemmer og fraflyttere.....	7.048	0
PwC, honorar for revision af regnskab.....	8.250	8.250
<b>Skyldige omkostninger i alt.....</b>	<b>15.298</b>	<b>8.250</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Åhusene 4 for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med nedenstående principper, der er fastsat af bestyrelsen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2023 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

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Peder Thomsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejerforeningen Åhusene 4

Serienummer: ece4d0e9-113b-4947-95aa-dddfad1de823

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-10 10:55:55 UTC



## Lasse Bjerregaard Andersen Jeppesen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejerforeningen Åhusene 4

Serienummer: d14d5265-1dc9-44f6-a032-9e9c6e731b27

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-11 13:37:39 UTC



## Allan Madsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejerforeningen Åhusene 4

Serienummer: allan.madsen@gmail.com

IP: 193.162.xxx.xxx

2024-04-12 08:04:54 UTC



## Christian Roding

### PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 3d38d83a-0017-49ea-9d31-8c0c284bb506

IP: 208.127.xxx.xxx

2024-04-12 09:10:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: JEKLY-323MY-MFLMG-070DV-L6Y4A-K4241

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/validator**