

Ejerforeningen Æggepakkeriet

Havnegade 2 A, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 41 07 12 14

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.05.22

Dirigent



Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

Foreningen

Ejerforeningen Æggepakkeriet
c/o Sinding & Co.
Havnegade 2 A
8000 Aarhus C
Telefon: 86 76 14 14
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 41 07 12 14
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
2. regnskabsår

Bestyrelse

Pernille Nissen Byg
Lasse Broby Rieks
Knud Simonsen
Sabrina Helstrup
Ole Sig

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Ejerforeningen Æggepakkeriet.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 19. maj 2022

Bestyrelsen

Pernille Nissen Byg

Lasse Broby Rieks

Knud Simonsen

Sabrina Helstrup

Ole Sig

Til medlemmet i Ejerforeningen Æggepakkeriet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Æggepakkeriet for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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 årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 19. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anne Evald
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fællesanliggender, rettigheder og forpligtelser som ejerlejlighedsejere i bebyggelsen "Æggepakkeriet", herunder på god og forsvarlig måde at administrere, vedligeholde og drive ejendommen beliggende på matr. 2194 Århus Bygrunde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 294.349 mod DKK 536.767 for tiden 13.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 831.116.

Note		13.01.20	31.12.20
		2021	31.12.20
		DKK	DKK
1	Nettoomsætning	2.073.435	1.707.223
2	Ejendomsomkostninger	-1.448.327	-970.128
	Andre eksterne omkostninger	-312.957	-198.742
	Bruttofortjeneste I	312.151	538.353
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.966	0
	Resultat af primær drift	304.185	538.353
4	Finansielle omkostninger	-9.836	-1.586
	Finansielle poster i alt	-9.836	-1.586
	Årets resultat	294.349	536.767
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	294.349	536.767
	I alt	294.349	536.767

AKTIVER		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	156.659	0
5	Materielle anlægsaktiver i alt	156.659	0
	Anlægsaktiver i alt	156.659	0
6	Andre tilgodehavender	43.647	862.805
7	Periodeafgrænsningsposter	7.485	480
	Tilgodehavender i alt	51.132	863.285
	Indestående i kreditinstitutter	1.168.068	492.337
8	Likvide beholdninger i alt	1.168.068	492.337
	Omsætningsaktiver i alt	1.219.200	1.355.622
	Aktiver i alt	1.375.859	1.355.622

		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Overført resultat	831.116	536.767
	Egenkapital i alt	831.116	536.767
9	Andre hensatte forpligtelser	150.000	150.000
	Hensatte forpligtelser i alt	150.000	150.000
10	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	150
11	Anden gæld	394.743	668.705
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	394.743	668.855
	Gældsforpligtelser i alt	394.743	668.855
	Passiver i alt	1.375.859	1.355.622

Beløb i DKK	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	536.767	536.767
Forslag til resultatdisponering	294.349	294.349
Saldo pr. 31.12.21	831.116	831.116

		13.01.20
	2021	31.12.20
	DKK	DKK

1. Nettoomsætning

Fællesudgifter	2.058.060	1.689.598
Navneskilt mv.	15.375	13.500
Diverse indtægter	0	4.125
I alt	2.073.435	1.707.223

2. Ejendomsomkostninger

Varmeanlæg	7.682	3.563
El, vand og gas	232.286	142.566
Forsikring	126.859	110.588
Lovpligt. elevatoreftersyn	65.167	47.919
Vicevært	226.653	205.917
Trappevask	185.138	103.969
Sprinkleranlæg	0	10.194
Renovation	198.354	130.385
Andre abonnementer	35.727	2.011
Småanskaffelser	1.813	19.039
Rengøringsartikler	0	22
Tømrer	947	1.779
Elevator	32.841	17.064
Låse og nøgler	92.066	20.487
Grafitti	0	2.344
Teknisk rådgivning	9.537	2.281
Årets henlæggelse til vedligehold	0	150.000
Serviceaftaler	3.326	0
Skadedyrsbekæmpelse	14.906	0
Snerydning	53.931	0
Maler	1.681	0
VVS	1.994	0
Videoovervågning	1.938	0
Udvendige belægnings/trapper	12.469	0
Skilte	4.356	0
Gartner	3.466	0
Ventilationsanlæg	93.410	0
Diverse vedligeholdelse	5.914	0
Pumper & Lignende	23.011	0
Forsikringsskader	12.855	0
I alt	1.448.327	970.128

		13.01.20
	2021	31.12.20
	DKK	DKK

3. Administrationsomkostninger

Kontorartikler	3.805	1.057
Hjemmeside	21.844	0
Telefon og internet	2.490	1.560
Porto og gebyrer	16.640	12.469
Revisorhonorar	20.000	20.000
Konsulentassistance	1.313	0
Administrationshonorar	174.675	156.979
Generalforsamlinger og møder	29.031	6.677
Varmeregnskabshonorar	43.159	0
I alt	312.957	198.742

4. Finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter	9.836	1.586
I alt	9.836	1.586

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang i året	164.625
Kostpris pr. 31.12.21	164.625
Afskrivninger i året	-7.966
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-7.966
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	156.659

6. Andre tilgodehavender

Restancekto. lejere	2.240	17.584
Tilgodehavende diverse	3.507	1.084
Udlæg for lejer	0	3.148
Tilgodehavende Anpartsselskabet Æggepakkeriet	0	840.989
Forsikringssager	37.900	0
I alt	43.647	862.805

7. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	7.485	480
I alt	7.485	480

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

8. Likvide beholdninger

Bankkonto, driftskonto	1.163.735	492.337
Bankkonto, bestyrelseskonto	4.333	0
I alt	1.168.068	492.337

9. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse til vedligehold
Forpligtelser pr. 01.01.21	150.000
Forpligtelser pr. 31.12.21	150.000

10. Gæld til øvrige kreditinstitutter

Bankkonto, bestyrelseskonto	0	150
I alt	0	150

11. Anden gæld

Skyldig vedr. vand- og varmeregnskab	249.600	301.268
Skyldige poster	145.143	113.665
Skyldig Anpartsselskabet Æggepakkeriet	0	253.772
I alt	394.743	668.705

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis foreningens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende 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.”

Knud Simonsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-391924723171

IP: 185.45.xxx.xxx

2022-05-19 13:42:33 UTC

NEM ID 

Ole Andersen Sig

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-991011344140

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-05-19 14:28:20 UTC

NEM ID 

Sabrina Leonora Helstrup

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-105995675485

IP: 80.196.xxx.xxx

2022-05-19 16:29:51 UTC

NEM ID 

Lasse Broby Rieks

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-502154054635

IP: 80.196.xxx.xxx

2022-05-19 16:35:06 UTC

NEM ID 

Anne Evald

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:32235211

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-20 12:02:53 UTC

NEM ID 

Pernille Nissen Byg

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-413492151515

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-05-21 15:09:21 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 68L2M-LGMQP-7X4TM-WPNVU-4Z5BY-J2VZC

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 tidsstemplet 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>