

Årsrapport

1. januar 2023 – 31. december 2023

E/F Æggepakkeriet
Kjeld Tolstrups Gade m.fl.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 41071214

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

E/F Æggepakkeriet
Kjeld Tolstrups Gade m.fl.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 41071214
Matr.: 2194 Århus Bygrunde

Bestyrelse

Bestyrelsesformand Lasse Broby Rieks
Knud Simonsen
Ole Andersen Sig
Per Østergaard Frederiksen
Sabrina Leonora Helstup

Administrator

Sinding og Co. Ejendomsadministration A/S
Havnegade 2A
8000 Aarhus C

Ejendomsadministrator Kasper Bohmann

Ekstern revisor

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Anne Albertsen-Evald

CVR-nr. 32895488

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for E/F Æggepakkeriet. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Lasse Broby Rieks
Bestyrelsesformand

Knud Simonsen

Ole Andersen Sig

Per Østergaard Frederiksen

Sabrina Leonora Helstup

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsregnskabet.

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent med digital signatur. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i E/F Æggepakkeriet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Æggepakkeriet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, noter og balance. Årsregnskabet er udarbejdet efter årsregnskabsloven og ejerforeningens vedtægter.

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 aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. 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.

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

- 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.

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.

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32895488

Anne Albertsen-Evald

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk ved brug af digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste

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.

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	Restværdi DKK
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 revideres 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 rentekomkostninger 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 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 salgsmkostninger 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 et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

RESULTATOPGØRELSE**Realiseret
2023****Realiseret
2022**

	Note		
Indtægter			
Fællesudgifter, opkrævet		2.160.995	1.994.028
Øvrige indtægter	1	0	5.625
Indtægter i alt		2.160.995	1.999.653
Omkostninger			
Renovation		264.823	224.983
Elforbrug		190.549	330.906
Ejendomsforsikring		160.380	147.365
Øvrige driftsudgifter	2	615.674	590.535
Renholdelse mv.	3	292.974	281.143
Udvendig vedligeholdelse	4	315.621	229.508
Administrationshonorar ordinær		197.685	179.210
Øvrige administrationsudgifter	5	130.580	126.087
Afskrivninger		31.863	31.863
Renteudgifter, bank		0	11.086
Renteindtægter		-328	0
Omkostninger i alt		2.199.821	2.152.686
Årets resultat		-38.826	-153.033
Forslag til resultatdisponering			
Overført til egenkapital		-38.826	-153.033
Disponeret i alt		-38.826	-153.033

NOTER	Realiseret 2023	Realiseret 2022
Note 1. Øvrige indtægter		
Navneskilt mv.	0	5.625
Øvrige indtægter i alt	0	5.625
Note 2. Øvrige driftsudgifter		
Rottebekæmpelse og anden bekæmpelse	10.314	9.467
Service afløbs- og drænanlæg	3.057	15.469
Service brandanlæg	46.355	29.569
Serviceaftale Buus	31.813	0
Service ventilationsanlæg	60.332	55.879
Elevatortelefon	1.872	1.921
Serviceaftale dørautomatik	3.413	3.326
Lovpligt. elevatoreftersyn	69.619	68.697
Vicevært- og Pasningshonorar	152.165	197.525
Kontingenter	225.445	199.146
Graffitiabonnement	9.600	7.700
Signalforsyning	445	638
Småanskaffelser	1.244	1.198
Øvrige driftsudgifter i alt	615.674	590.535
Note 3. Renholdelse mv.		
Vicevært	9.475	6.029
Trappevask & måtter	187.736	181.213
Vinduespolering	32.709	35.121
Rengøring	32.594	10.256
Drift af orangeri	30.460	0
Container/Bortkørsel af affald	0	15.645
Snerydning	0	32.879
Renholdelse mv. i alt	292.974	281.143

NOTER	Realiseret 2023	Realiseret 2022
Note 4. Udvendig vedligeholdelse		
Maler	9.112	3.000
Tømrer	98.166	33.864
Glarmester	3.125	1.175
VVS	8.788	13.455
Elevator	39.966	63.647
Elektriker	23.073	11.718
Kloakarbejde	25.470	9.011
Gartner	238	25.206
Ventilationsanlæg	0	2.072
Forsikringskader - selvrisko	39.000	13.000
Teknisk rådgivning	11.897	0
Pumper & lignende	34.316	20.653
Låseservice	22.470	32.707
Budgetteret vedligehold	0	0
Udvendig vedligeholdelse i alt	315.621	229.508
Note 5. Øvrige administrationsudgifter		
Internet	0	249
Kontoromk. og fotokopier	1.132	588
Generalforsamlinger og møder	20.652	36.983
Hosting hjemmeside	1.500	2.031
Administration ekstraordinær	2.641	0
Revision	21.750	21.750
Varmeregnskabshonorar	46.771	46.032
Rådgiverhonorar	18.219	0
Gebyrer	17.915	18.454
Øvrige administrationsudgifter i alt	130.580	126.087

AKTIVER PR. 31. DECEMBER 2023
2023
2022

	Note		
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	1	92.933	124.796
Anlægsaktiver i alt		92.933	124.796
Omsætningsaktiver			
Restancekto. lejere		0	3.933
Tilgodehavender	6	175.581	55.056
Jyske Bank 5061-0001182309		1.386.722	1.408.082
Jyske Bank 5061-0001190617 - best. kto.		2.795	3.243
Omsætningsaktiver i alt		1.565.098	1.470.314
Aktiver i alt		1.658.032	1.595.110

PASSIVER PR. 31. DECEMBER 2023

2023

2022

	Note		
Egenkapital			
Egenkapital primo		678.083	831.116
Årets resultat		-38.826	-153.033
Egenkapital ultimo		639.258	678.083
Hensættelser			
Hensættelse/opsparing fremtidig vedl.		150.000	150.000
Hensættelser i alt		150.000	150.000
Egenkapital i alt		789.258	828.083
Gæld			
Forudbetalinger		8.249	0
Kreditorer		279.942	246.020
Varmeregnskab	7	462.683	435.363
Vandregnskab	8	89.997	85.644
Anden gæld	9	27.903	0
Gæld i alt		868.774	767.027
Passiver i alt		1.658.032	1.595.110

NOTER TIL BALANCE

	2023	2022
Note 1. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	164.625	164.625
Kostpris ultimo	164.625	164.625
Af- og nedskrivninger primo	-39.829	-7.966
Afskrivninger i året	-31.863	124.796
Af- og nedskrivninger ultimo	-71.692	116.831
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.933	124.796
Materielle anlægsaktiver i alt	92.933	124.796
Note 6. Tilgodehavender		
Forsikringsager, igangværende	17.504	42.431
Tilgodehavende diverse	0	4.757
Andre tilgodehavender	6.024	0
Periodeafgrænsningsposter	152.054	7.868
Tilgodehavender i alt	175.581	55.056
Note 7. Varmeregnskab		
Varme a conto	0	-878.600
Varmeudgifter	418.167	443.237
Varmeafregning	-880.850	0
Varmeregnskab i alt	-462.683	-435.363
Note 8. Vandregnskab		
Vand a conto	0	-603.500
Vand/vandafledning	518.554	517.856
Vandafregning	-608.550	0
Vandregnskab i alt	-89.997	-85.644
Note 9. Anden gæld		
Skyldige omkostninger	27.903	0
Anden gæld i alt	27.903	0

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.”

Ole Andersen Sig

Kasserer

Serienummer: 67dfd032-99b6-493f-a1b4-95733f7c11db

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-04-10 16:59:44 UTC



Knud Simonsen

Næstformand

Serienummer: 9bc2c6be-bbb6-4096-a188-cdd318313f1c

IP: 130.225.xxx.xxx

2024-04-12 11:49:44 UTC



Sabrina Leonora Helstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 475d0f8b-fd24-4cfa-a342-404c0be6795a

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-04-13 06:45:26 UTC



Per Østergaard Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 561d7cb5-48f5-4e5d-a379-77d4c8156563

IP: 83.137.xxx.xxx

2024-04-13 11:25:41 UTC



Lasse Broby Rieks

Bestyrelsesformand

Serienummer: a3fec8d5-181a-4f80-8e1e-b35b6489f9fe

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-04-14 17:08:05 UTC



Anne Albertsen-Evald

BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32895468

Statsaut. revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 0a6e5b13-5412-424b-b593-f64f81f26ba1

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-04-15 13:11:07 UTC



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**