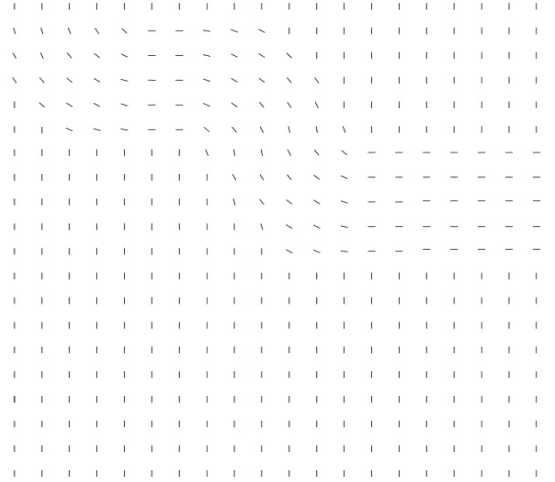


E/F Sauershøj  
Th. Sauers Vej 4-106  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 30 12 36 11



# Årsregnskab 2023

Administrator:  
Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Ejendomsadministration  
Østre Havnepromenade 26  
9000 Aalborg

## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10 - 12

## Foreningsoplysninger

<b>Navn</b>	E/F Sauershøj
<b>Beliggende</b>	Th. Sauers Vej 4-106 9000 Aalborg
<b>CVR-nummer</b>	30 12 36 11
<b>Bestyrelse</b>	Jeppe Braarup Jensen, formand Morten Sand Henriksen Maïke Andrea Andersen Schaafsma Richard Jensen
<b>Administrator</b>	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator: Anne Wittrup Weesgaard
<b>Revisor</b>	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Danalien 1, 1. sal 9000 Aalborg
<b>Forsikringselskab</b>	Codan Forsikring A/S
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S, Østeraa afdeling
<b>Varmeingeniørfirma</b>	Varmekontrol

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsregnskab er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Aalborg, den 21. marts 2024

### Administrator:

Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Ejendomsadministration

---

Anne Wittrup Weesgaard

Bestyrelsen har aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for E/F Sauershøj.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsregnskabet anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. marts 2024

### Bestyrelsen:

---

Jeppe Braarup Jensen, formand

---

Morten Sand Henriksen

---

Maike Andrea Andersen Schaafsma

---

Richard Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring

Til ejerne i E/F Sauershøj.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Sauershøj for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance samt noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningen for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

## 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 erklæringens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International ETHics Standards Board for Accountants' internationale retsningslinjer 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.

## Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerlejlighedsforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2023 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2023. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

## Fremhævelse af forhold i årsregnskabet - anvendt regnskabspraksis og begrænsning i distribution

Vi henviser til årsregnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

## Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejlighedsforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 revisorerklæring 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.

## Den uafhængige revisors erklæring

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.
- 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 revisorerklæring 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 revisorerklæring. 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der er givet 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.

Aalborg, den 21. marts 2024

**Grant Thornton**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 34 20 99 36

---

Sten V. Kristensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. 16226

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for E/F Sauershøj er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for foreninger.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesudgifter m.v. i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til reserver, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi.

#### Henlæggelser

Henlæggelser er foretaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter og/eller beslutning på generalforsamlingen.

#### Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger, der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen og måles til pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Fællesudgifter		<u>829.356</u>	<u>829.500</u>	<u>829.356</u>
Indtægter i alt		<u>829.356</u>	<u>829.500</u>	<u>829.356</u>
<b>Omkostninger</b>				
Forsikringer og ejendomsskat	1	79.650	79.500	71.038
Forbrugsafgifter	2	167.838	171.000	163.032
Renholdelse	3	74.370	75.000	74.370
Vedligeholdelse	4	149.107	340.000	519.554
Administrationsomkostninger	5	81.963	77.000	122.783
Øvrige foreningsomkostninger	6	18.734	27.500	41.277
Omkostninger i alt		<u>571.661</u>	<u>770.000</u>	<u>992.053</u>
Resultat før finansielle poster		257.695	59.500	-162.697
Finansielle indtægter	7	982	0	0
Finansielle omkostninger	8	0	0	3.239
<b>Årets resultat</b>		<b><u>258.677</u></b>	<b><u>59.500</u></b>	<b><u>-165.936</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til vedligeholdelsesfond		59.500	59.500	0
Overført til egenkapitalen		199.177	0	-165.936
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>258.677</u></b>	<b><u>59.500</u></b>	<b><u>-165.936</u></b>



## Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Restancer, ejere		4.147	639
Andre tilgodehavender	9	0	2.503
Likvide beholdninger	10	996.386	719.485
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.000.533</u></b>	<b><u>722.626</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>1.000.533</u></b>	<b><u>722.626</u></b>
		2023	2022
	Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Henlæggelser</b>	11	<b><u>758.734</u></b>	<b><u>500.057</u></b>
Øvrig gæld	12	241.799	222.569
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>241.799</u></b>	<b><u>222.569</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.000.533</u></b>	<b><u>722.626</u></b>

## Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Forsikringer og ejendomsskat</b>			
Forsikringer	<u>79.650</u>	<u>79.500</u>	<u>71.038</u>
	<u>79.650</u>	<u>79.500</u>	<u>71.038</u>
<b>Note 2. Forbrugsafgifter</b>			
Vand/kloak	2.305	4.000	3.661
Renovation	137.363	132.000	131.607
Fællesbelysning	<u>28.169</u>	<u>35.000</u>	<u>27.763</u>
	<u>167.838</u>	<u>171.000</u>	<u>163.032</u>
<b>Note 3. Renholdelse</b>			
Haveservice	<u>74.370</u>	<u>75.000</u>	<u>74.370</u>
	<u>74.370</u>	<u>75.000</u>	<u>74.370</u>
<b>Note 4. Vedligeholdelse</b>			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	95.000	0
Nyanskaffelser	247	0	1.299
Selvrisko	5.926	0	0
Vvs	1.507	0	0
Elektriker	1.343	0	60.786
Murer	29.139	0	26.094
Tømrer	3.810	0	65.449
Maler	2.911	0	63.750
Kloak/faldstammer	0	0	619
Fællesarealer	39.296	200.000	248.013
Snerydning og saltning	64.375	45.000	53.016
Låse og nøgler	<u>553</u>	<u>0</u>	<u>529</u>
	<u>149.107</u>	<u>340.000</u>	<u>519.554</u>
<b>Note 5. Administrationsomkostninger</b>			
Revision	7.938	7.000	6.875
Fordelingsregnskaber	36.101	32.000	30.218
Advokathonorar	0	0	50.690
Administrationshonorar	<u>37.925</u>	<u>38.000</u>	<u>35.000</u>
	<u>81.963</u>	<u>77.000</u>	<u>122.783</u>

## Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 6. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Rådgivende ingeniør	0	0	25.000
Bestyrelsesgodtgørelse	0	4.000	0
Kontorhold, gebyrer	9.102	8.000	7.713
Generalforsamling, møder, arrangementer	4.076	10.000	3.762
Blomster, gaver	0	500	419
Betalingservicegebyr (MPS)	5.556	5.000	4.383
	<u>18.734</u>	<u>27.500</u>	<u>41.277</u>
<b>Note 7. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter	<u>982</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>982</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 8. Finansielle omkostninger</b>			
Øvrige renteudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.239</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.239</u>

## Noter til balance pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
<b>Note 9. Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning, ejere	0	2.303
Øvrige tilgodehavender	0	200
	<u>0</u>	<u>2.503</u>
<b>Note 10. Likvide beholdninger</b>		
Spar Nord Bank 9286-2155782245	996.386	719.485
	<u>996.386</u>	<u>719.485</u>
<b>Note 11. Henlæggelser</b>		
Henlæggelse	500.057	665.993
Årets bevægelse	258.677	-165.936
Henlæggelse	<u>758.734</u>	<u>500.057</u>
Henlæggelser pr. 31. december	<u>758.734</u>	<u>500.057</u>
<b>Note 12. Øvrig gæld</b>		
Skyldige omkostninger	53.999	30.673
Uafsluttet vandregnskab	91.294	86.271
Uafsluttet varmeregnskab	96.506	105.626
	<u>241.799</u>	<u>222.569</u>

## Jeppe Braarup Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jeppe Braarup Jensen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af E/F Sauershøj (30-114)  
ID: a3ac5f9b-1e9d-44ad-80bf-4233fa223821  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 17:06:44  
Underskrevet med MitID



## Anne Wittrup Weesgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anne Wittrup Weesgaard  
Administrator  
ID: d5895a9d-f3e3-4843-9572-cc2cc5dd0d56  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 12:45:53  
Underskrevet med MitID



## Maike Andrea Andersen Schaafsma

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Maike Andrea Andersen Schaafsma  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af E/F Sauershøj (30-114)  
ID: 8e192e45-6fc8-4cdc-9a1e-1ca07e6ff7b5  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2024 kl.: 17:06:09  
Underskrevet med MitID



## Morten Sand Henriksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Sand Henriksen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af E/F Sauershøj (30-114)  
ID: b86ceb54-1e1b-46bf-be4f-9010f9b8f7f4  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 12:44:55  
Underskrevet med MitID



## Richard Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Richard Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af E/F Sauershøj (30-114)  
ID: bafcdb79-d1df-4823-9928-8f9eb47f3e88  
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 09:54:56  
Underskrevet med MitID



## Sten V. Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Sten Vedsted Kristensen  
Registreret revisor  
ID: 3197a656-1073-47f2-86ad-13fbe148d2ef  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 12:41:17  
Underskrevet med MitID

