

Ejerforeningen Lighthouse *I

Helga Pedersen Gade 9 - 17, 8000 Aarhus C

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 20. marts 2025.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger og oplysninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Ejerforeningen Lighthouse *I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med aflægges regnskabet efter årsregnskabsloven? samt for-
eningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og
finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar -
31. december 2024.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der
påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurde-
ringen af ejerforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 18. februar 2025

Bestyrelse

Peter Smith
Formand

Bo Vilsgaard

Preben Tolstrup

Jan Schrøder Christiansen

Peter Wulff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Lighthouse *I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Lighthouse *I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med aflægges regnskabet efter årsregnskabsloven? samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med aflægges regnskabet efter årsregnskabsloven? samt foreningens vedtægter.

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen Lighthouse *I har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2024. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med aflægges regnskabet efter årsregnskabsloven? samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.
- 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.

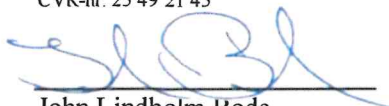
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabyhøj, den 18. februar 2025

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor
mne32840

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ejerforeningen Lighthouse *I
Helga Pedersen Gade 9 - 17
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34 37 20 04
Etableret: 21. marts 2012
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Peter Smith, Formand
Bo Vilsgaard
Preben Tolstrup
Jan Schrøder Christiansen
Peter Wulff

Administrator

Laros A/S Ejendomsadministration
Paladun-Müllers Vej 84, 1 th.
8200 Aarhus N

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Bankforbindelse

Sparekassen Kronjylland

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Lighthouse *I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter

Indtægter omfatter årets opkrævede ejerforeningsbidrag, lejeindtægter og vaskeriindtægter. Forudbetalte ejerforeningsbidrag og lejeindtægter periodiseres og præsenteres i balancen som modtagne forudbetalinger.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger udgør bl.a. forbrugsafgifter, vedligehold samt administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter og kursgevinster vedrørende finansielle aktiver.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejerforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer under finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Vandregnskab

Vandregnskab indregnes i balancen med det nettoindestående, der er opgjort på statusdagen. Vandforbruget afregnes ikke efter fordelingstal, men efter forbrug.

Varmeregnskab

Varmeregnskab indregnes i balancen med det nettoindestående, der er opgjort på statusdagen. Varmeforbruget afregnes ikke efter fordelingstal, men efter forbrug.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Indtægter, Fællesudgifter	1.560.000	1.560.000	1.550.000
Øvrige indtægter	10.000	10.000	45.518
Ekstraordinære opkrævninger	0	0	311.006
Indtægter, Grundfond	156.000	156.000	155.000
Indtægter i alt	1.726.000	1.726.000	2.061.524
Forsikringer	-145.411	-150.000	-130.991
1 Ejendommens udgifter	-901.858	-860.000	-735.675
2 Renholdelse og udenomsarealer	-180.163	-162.000	-177.939
3 Vedligeholdelse, løbende	-280.700	-614.475	-639.863
4 Administrationsomkostninger	-228.638	-207.000	-206.011
Øvrige omkostninger	-35.561	-20.000	-60.442
Afskrivninger	-5.086	-5.086	-15.257
Omkostninger i alt	-1.777.417	-2.018.561	-1.966.178
Resultat før finansielle poster	-51.417	-292.561	95.346
Finansielle indtægter	28.875	0	44.837
Finansielle poster netto	28.875	0	44.837
Årets resultat	-22.542	-292.561	140.183
Forslag til resultatdisponering:			
Henlæggelse reserve grundfond	156.000	156.000	155.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-178.542	-448.651	103.183
Forbrug af grundfond	0	0	-118.000
Disponeret i alt	-22.542	-292.651	140.183

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	5.086
Materielle anlægsaktiver i alt	0	5.086
6 Værdipapirer	393.380	719.925
Finansielle anlægsaktiver i alt	393.380	719.925
Anlægsaktiver i alt	393.380	725.011
Omsætningsaktiver		
7 Andre tilgodehavender	1.982	12.187
Periodeafgrænsningsposter	24.325	27.800
Tilgodehavender i alt	26.307	39.987
Sparekassen Kronjylland	567.483	463.514
Omsætningsaktiver i alt	593.790	503.501
Aktiver i alt	987.170	1.228.512

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
8 Overført resultat	-149.995	28.547
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-149.995	28.547
9 Grundfond	978.918	822.918
Andre reserver	978.918	822.918
Egenkapital i alt	828.923	851.465
Gældsforpligtelser		
10 Varmeregnskab	58.223	257.575
11 Vandregnskab	26.570	86.371
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.454	33.101
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	158.247	377.047
Gældsforpligtelser i alt	158.247	377.047
Passiver i alt	987.170	1.228.512

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1. Ejendommens udgifter			
Elforbrug fællesarealer	122.170	150.000	103.681
Renovation	546.360	465.000	451.344
Serviceaftale og drift, pumpebrønd	20.845	30.000	15.284
Drift og vedligeholdelse af affaldssug	19.855	15.000	16.739
Kontingent (Gårdlaug, ejerforening)	186.364	200.000	148.627
Elevator	6.264	0	0
	901.858	860.000	735.675
2. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	79.587	85.000	72.750
Rengøring	0	0	93.488
Rengøring og måtter	100.576	77.000	11.701
	180.163	162.000	177.939
3. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	2.000	50.000	49.425
Elektriker	4.924	50.000	73.425
Energimærkning	3.475	3.475	3.475
Murer	0	0	331
Tømrer	21.297	0	5.130
VVS	149.722	25.000	353.900
Fuger på altaner	0	250.000	0
Låseservice	2.187	0	537
Tagvegetation	7.810	0	67.037
Drift og vedligehold, ventilationsanlæg	45.884	0	0
Udskiftning af dørtelefoner	0	180.000	0
Kloakarbejde	0	0	12.971
ABA Anlæg	5.775	10.000	18.952
Ventilation	20.899	10.000	9.899
Varmemester pro	0	10.000	0
Diverse	0	6.000	0
Rep./udkald elevator	16.727	20.000	37.449
Gårdanlæg & udendomsarealer	0	0	7.332
	280.700	614.475	639.863

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	97.589	97.000	93.750
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.000	13.000	12.000
Varmeregnskabshonorar	29.365	30.000	28.214
Vandregnskabshonorar	9.483	10.000	9.118
Nets (PBS) gebyrer mm.	5.265	5.000	4.695
Gebyr	5.269	0	3.913
Bankomkostninger	4.633	2.000	1.571
Kontingenter	0	0	5.000
Generalforsamling og møder	52.595	40.000	37.693
Rådgiverhonorar	6.672	0	5.869
Drift IT, web mv.	2.904	10.000	4.138
Småanskaffelser	863	0	50
	228.638	207.000	206.011

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	76.285
Kostpris 31. december 2024	76.285
Af- og nedskrivninger 1. januar	71.199
Årets af- og nedskrivninger	5.086
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	76.285
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
6. Værdipapirer		
Sparinvest INDEX Stabile Obligationer KL A	0	352.177
VPF SI Sparindex INDEX Lav Risiko KL	393.380	367.748
	393.380	719.925
7. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender	0	5.350
Restancer	1.982	-2.646
Mellemregning ejere	0	9.483
	1.982	12.187
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	28.547	-74.636
Restandel af årets resultat	-178.542	103.183
	-149.995	28.547
9. Grundfond		
Reserveret 1. januar	822.918	785.918
Årets henlæggelse	156.000	155.000
Anvendt i året	0	-118.000
	978.918	822.918
10. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	796.980	798.780
Fjernvarmeomkostning	-725.007	-527.455
Varmeafregning	-13.750	-13.750
	58.223	257.575

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
11. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	399.829	400.229
Vandomkostninger	-366.109	-306.708
Vandafregning	-7.150	-7.150
	26.570	86.371
12. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisor	13.000	9.500
Andre skyldige omkostninger	60.454	21.051
Ejerskiftegebyr	0	2.550
	73.454	33.101

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."

Preben Tolstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 70f2e99d-1d05-4d4b-9d6a-11a2db58a2d2

IP: 83.91.xxx.xxx

2025-02-18 10:52:50 UTC



Christina la Cour Hansen

LAROS A/S CVR: 27756328

Administrator

Serienummer: 11773b14-935d-41d5-83ce-9d78b6af7c5f

IP: 2.109.xxx.xxx

2025-02-18 10:58:45 UTC



Peter Sydney Smith

Bestyrelsesformand

Serienummer: eadea18c-add5-4223-bbf6-25deea152fd4

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-02-19 06:03:51 UTC



Peter Wulff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bcc8fa83-e551-4d54-93d7-6350a0cac754

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-02-19 07:31:44 UTC



Jan Schrøder Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 29d8f0e4-44f4-4211-bd01-2d9e6876a16c

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-02-24 09:34:31 UTC



Bo Vilsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f57d1f06-6732-442e-934e-64c03f0e6075

IP: 87.63.xxx.xxx

2025-02-26 10:41:50 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter