

Søndre Allé 43
4600 Køge

T 5663 8200
F 5663 8210
M 6040 7601

torben@windrevision.dk
www.windrevision.dk

CVR nr.: 34804699

Ejerforeningen Åhavnen

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen, den 7/5 2018

Dirigent:



Henning Christianen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring.....	4
Foreningsoplysninger	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Fællesudgifter til fordeling.....	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Noter 1 - 4	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten 1. januar 2017 til 31. december 2017 for Ejerforeningen Åhavnen.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 6. marts 2018

I bestyrelsen:



Svend Aage Petersen
Formand



Alice Sander



Dennis Eskildsen



Poul Jensen

Til ejerne af Ejerforeningen Åhavnen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhavnen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har valgt at medtage budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse. 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.

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. Fejlinformation 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.
- 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

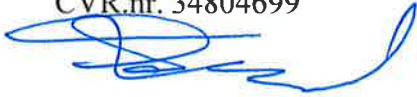
Vi kommunikerer med den ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 6. marts 2018

Wind Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR.nr. 34804699



Torben Wind

Registreret revisor

mne.nr 7485

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen: Ejerforeningen Åhavnen

Beliggenhed: Åhavnen 1-36 og 51-54
4600 Køge

Matrikelbetegnelse: Matr.nr. 20 aq Køge Markjorder

Hjemstedkommune: Køge

Bestyrelse: Svend Aage Petersen, formand
Alice Sander
Dennis Eskildsen
Poul Jensen

Revision: Wind Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Søndre Allé 43
4600 Køge

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Åhavnen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt ejerforeningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis udgør i al væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de opkræves hos medlemmerne og omkostninger fordeles på regnskabsår, således at de svarer til de beløb, der faktisk er afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

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 indregning af beløb i regnskabet tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter ejerforeningens art og aktiviteterernes omfang samt ejerforeningens ønske med hensyn til præsentation af de enkelte poster.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til den værdi de skønnes at indbringe, efter en individuel vurdering af de tilgodehavender, der skønnes behæftet med særlig risiko.

Gæld

Gæld er afstemt med forlagte opgørelser.

FÆLLESUDGIFTER TIL FORDELING 2017

<u>INDTÆGTER</u>	Realiseret 2017	Budget 2017	Realiseret 2016
4 Opkrævet fællesbidrag	368.400	368.400	368.400
Opkrævet vedr. depotleje	17.000	17.000	17.000
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	385.400	385.400	385.400
<u>FÆLLESUDGIFTER</u>			
Ejendommens drift:			
Forsikringer	83.939	86.000	82.459
Selvrisiko ejendomsfors., skader	7.971	25.000	11.933
Vicevært, renholdelse, drift m.v.	75.000	75.000	71.250
Depotleje	17.000	17.000	17.000
Vintervedligeholdelse	33.800	35.000	31.312
	217.710	238.000	213.954
Administrationsomkostninger:			
Revision	10.719	12.500	10.625
Konsulent/advokat	0	10.000	5.315
Gaver og blomster	3.639	3.000	2.207
Generalforsamling, møder m.v.	16.177	20.000	15.454
Hjemmeside	90	1.000	1.965
Kontorhold, gebyrer m.v.	972	1.000	346
Administration intern	4.000	4.000	4.000
	35.597	51.500	39.912
Vedligeholdelse og nyanskaffelser:			
Oliebehandling døre og vinduer	0	70.000	165.000
Tømrer, skure, altaner	112.375	0	0
Beplantning, gartner m.v.	11.102	5.000	17.443
1 Diverse vedligeholdelse	34.867	50.000	51.689
Oprydning byggeprojekt	0	0	9.820
	158.344	125.000	243.952
Fællesudgifter i alt	411.651	414.500	497.818
Resultat i alt	-26.251	-29.100	-112.418

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER	2017	2016
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Foreningskonto	834.747	786.222
Omsætningsaktiver i alt.....	834.747	786.222
AKTIVER I ALT.....	834.747	786.222

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

PASSIVER	2017	2016
EGENKAPITAL		
Saldo primo	77.003	189.421
Årets resultat.....	-26.251	-112.418
	50.752	77.003
2 GRUNDFOND		
Grundfond	771.995	688.035
	771.995	688.035
GÆLD		
Skyldige omkostninger	0	4.963
Forudbetalt ejerforeningsbidrag	0	4.221
Afsat revision	12.000	12.000
	12.000	21.184
PASSIVER I ALT	834.747	786.222
3 Sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017	2016
1 Diverse vedligeholdelse		
P-plads renovering og skilte	0	12.938
Eftersyn tagdækning	0	4.963
Petangbane.....	0	1.083
Rensning tagrender	6.781	0
Kloak	7.368	0
Serviceaftale og udført arbejde, Airteam.....	14.933	25.552
Elpærer og belysning	2.212	4.006
Vinduespudsning	2.588	2.588
Div. Vedligeholdelse, nyanskaffelser.....	985	559
	34.867	51.689
2 Grundfond		
Saldo primo	688.035	594.575
Opkrævet i året	133.960	133.960
Rentetilskrivning	0	0
	821.995	728.535
Udskiftning af grusareal til skærver	0	-34.375
Projekt opgave for friarealer.....	0	-6.125
Tømmer, skure, altaner, skønnet andel	-50.000	0
Tagreparationer	0	0
Hækplante, grønne områder	0	0
	771.995	688.035
3 Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for foreningens krav mod de enkelte ejere er der tinglyst pantstiftende kr. 38.000 i hver ejerlejlighed.		

NOTER

4 Fordelingsregnskab 2017

Ejl.nr.	Beliggenhed	Fordelingstal af 4.466	Fællesbidrag
1	Åhavnen 1	92	7.589
2	Åhavnen 2	161	13.280
3	Åhavnen 3	88	7.259
4	Åhavnen 4	155	12.786
5	Åhavnen 5	88	7.259
6	Åhavnen 6	155	12.786
7	Åhavnen 7	88	7.259
8	Åhavnen 8	155	12.786
9	Åhavnen 9	88	7.259
10	Åhavnen 10	155	12.786
11	Åhavnen 11	88	7.259
12	Åhavnen 12	155	12.786
13	Åhavnen 13	92	7.589
14	Åhavnen 14	160	13.196
15	Åhavnen 15	135	11.136
16	Åhavnen 16	126	10.394
17	Åhavnen 17	135	11.136
18	Åhavnen 18	126	10.394
19	Åhavnen 19	96	7.919
20	Åhavnen 20	89	7.342
21	Åhavnen 21	92	7.589
22	Åhavnen 22	85	7.012
23	Åhavnen 23	92	7.589
24	Åhavnen 24	85	7.012
25	Åhavnen 25	92	7.589
26	Åhavnen 26	85	7.012
27	Åhavnen 27	92	7.589
28	Åhavnen 28	85	7.012
29	Åhavnen 29	92	7.589
30	Åhavnen 30	85	7.012
31	Åhavnen 31	92	7.589
32	Åhavnen 32	85	7.012
33	Åhavnen 33	96	7.919
34	Åhavnen 34	89	7.342
35	Åhavnen 35	140	11.549
36	Åhavnen 36	130	10.724
37	Åhavnen 51	135	11.136
38	Åhavnen 52	126	10.394
39	Åhavnen 53	135	11.136
40	Åhavnen 54	126	10.394
	Fordelingsregnskab i alt	4.466	368.400