

Søndre Allé 43  
4600 Køge

T 5663 8200  
M 6040 7601

torben@windrevision.dk  
www.windrevision.dk

CVR nr.: 34804699

*Ejerforeningen Åhavnen*

*Årsrapport 2019*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen, den <sup>31</sup> / 8 2020

Dirigent:



## 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 2019 til 31. december 2019 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 23. marts 2020

I bestyrelsen:



Svend Aage Petersen  
Formand



Alice Sander

**Til ejerne af Ejerforeningen Åhavnen.**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhavnen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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

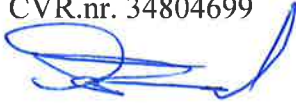
Vi kommunikerer med den ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 23. marts 2020

### **Wind Revision**

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR.nr. 34804699



Torben Wind

Registreret revisor

mnenr 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

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 2019

<u>INDTÆGTER</u>	Realiseret 2019	Budget 2019	Realiseret 2018
4 Opkrævet fællesbidrag .....	405.240	405.240	368.400
Opkrævet vedr. depotleje .....	17.000	17.000	17.000
Andre indtægter .....	500	0	100
<b>Indtægter i alt .....</b>	<b>422.740</b>	<b>422.240</b>	<b>385.500</b>
<u>FÆLLESUDGIFTER</u>			
Ejendommens drift:			
Forsikringer .....	86.878	87.000	87.076
El .....	16.195	15.000	9.450
Selvrisiko ejendomsfors., skader.....	0	15.000	0
Vicevært, renholdelse, drift m.v.....	75.000	80.000	75.000
Depotleje .....	17.000	17.000	17.000
Vintervedligeholdelse.....	15.450	35.000	21.900
	<b>210.523</b>	<b>249.000</b>	<b>210.426</b>
Administrationsomkostninger:			
Revision.....	11.225	12.500	10.950
Konsulent/advokat.....	0	0	0
Gaver og blomster .....	5.115	3.500	3.163
Generalforsamling, møder m.v.....	31.026	15.000	13.939
Hjemmeside.....	324	1.000	1.385
Kontorhold, gebyrer m.v. ....	3.193	850	886
Administration intern .....	4.000	4.000	4.000
	<b>54.883</b>	<b>36.850</b>	<b>34.323</b>
Vedligeholdelse og nyanskaffelser:			
Oliebehandling døre og vinduer .....	0	50.000	80.944
Tømrer, skure, altaner .....	0	0	0
Beplantning, gartner m.v. ....	8.949	10.000	8.700
1 Diverse vedligeholdelse .....	49.771	60.000	45.145
Oprydning byggeprojekt.....	0	0	0
	<b>58.720</b>	<b>120.000</b>	<b>134.789</b>
<b>Fællesudgifter i alt.....</b>	<b>324.126</b>	<b>405.850</b>	<b>379.538</b>
<b>Resultat i alt .....</b>	<b>98.614</b>	<b>16.390</b>	<b>5.962</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER	2019	2018
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Foreningskonto .....	974.597	816.739
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>974.597</b>	<b>816.739</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>974.597</b>	<b>816.739</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER	2019	2018
EGENKAPITAL		
Saldo primo .....	56.714	50.752
Årets resultat.....	98.614	5.962
	<b>155.328</b>	<b>56.714</b>
2 GRUNDFOND		
Grundfond .....	807.269	748.025
	<b>807.269</b>	<b>748.025</b>
GÆLD		
Skyldige omkostninger.....	0	0
Forudbetalt ejerforeningsbidrag .....	0	0
Afsat revision .....	12.000	12.000
	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>974.597</b>	<b>816.739</b>
3 Sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2019	2018
<b>1 Diverse vedligeholdelse</b>		
Rensning tage/taghætter .....	7.250	16.695
Tagdækning .....	5.165	0
Ventilator .....	14.918	0
Kloak .....	2.680	1.284
Serviceaftale og udført arbejde, Airteam.....	6.496	6.522
Elpærer og belysning.....	1.500	9.436
Seas udelys .....	5.765	5.567
Vinduespudsning .....	2.588	3.513
Div. Vedligeholdelse fejning.....	3.409	2.128
	<b>49.771</b>	<b>45.145</b>
<b>2 Grundfond</b>		
Saldo primo .....	748.025	771.995
Opkrævet i året .....	133.960	133.960
Rentetilskrivning .....	0	0
	881.985	905.955
Airteam .....	0	-47.657
Fuger.....	0	-6.575
Tømrer, reparation altaner .....	-74.716	0
Algefjerner.....	0	-68.051
Hjemmeværnsforeningen .....	0	-15.000
Hjertestarter .....	0	-20.647
	<b>807.269</b>	<b>748.025</b>
<b>3 Sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for foreningens krav mod de enkelte ejere er der tinglyst pantstiftende kr. 38.000 i hver ejerlejlighed.		

NOTER

**4 Fordelingsregnskab 2019**

Ejl.nr.	Beliggenhed	Fordelingstal af 4.466	Fællesbidrag
1	Åhavnen 1	92	8.348
2	Åhavnen 2	161	14.609
3	Åhavnen 3	88	7.985
4	Åhavnen 4	155	14.065
5	Åhavnen 5	88	7.985
6	Åhavnen 6	155	14.065
7	Åhavnen 7	88	7.985
8	Åhavnen 8	155	14.065
9	Åhavnen 9	88	7.985
10	Åhavnen 10	155	14.065
11	Åhavnen 11	88	7.985
12	Åhavnen 12	155	14.065
13	Åhavnen 13	92	8.348
14	Åhavnen 14	160	14.518
15	Åhavnen 15	135	12.250
16	Åhavnen 16	126	11.433
17	Åhavnen 17	135	12.250
18	Åhavnen 18	126	11.433
19	Åhavnen 19	96	8.711
20	Åhavnen 20	89	8.076
21	Åhavnen 21	92	8.348
22	Åhavnen 22	85	7.713
23	Åhavnen 23	92	8.348
24	Åhavnen 24	85	7.713
25	Åhavnen 25	92	8.348
26	Åhavnen 26	85	7.713
27	Åhavnen 27	92	8.348
28	Åhavnen 28	85	7.713
29	Åhavnen 29	92	8.348
30	Åhavnen 30	85	7.713
31	Åhavnen 31	92	8.348
32	Åhavnen 32	85	7.713
33	Åhavnen 33	96	8.711
34	Åhavnen 34	89	8.076
35	Åhavnen 35	140	12.703
36	Åhavnen 36	130	11.796
37	Åhavnen 51	135	12.250
38	Åhavnen 52	126	11.433
39	Åhavnen 53	135	12.250
40	Åhavnen 54	126	11.433
	<b>Fordelingsregnskab i alt</b>	<b>4.466</b>	<b>405.240</b>