

Søndre Allé 43
4600 Køge

T 5663 8200
M 6040 7601

torben@windrevision.dk
www.windrevision.dk

CVR nr.: 34804699

Ejerforeningen Åhavnen

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen, den / 2021

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 2020 til 31. december 2020 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 5. maj 2021

I bestyrelsen:

Svend Aage Petersen
Formand

Alice Sander

Robert Bønum Lindahl

Karsten Pedersen

Til ejerne af Ejerforeningen Åhavnen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhavnen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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.

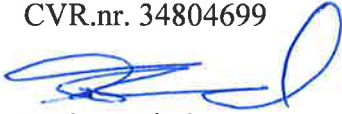
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 5. maj 2021

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
Robert Bønum Lindahl
Karsten Pedersen

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 aktiviteterens 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 2020

<u>INDTÆGTER</u>	Realiseret 2020	Budget 2020	Realiseret 2019
4 Opkrævet fællesbidrag	405.240	405.240	405.240
Opkrævet vedr. depotleje	17.000	17.000	17.000
Andre indtægter	100	0	500
Indtægter i alt	422.340	422.240	422.740
<u>FÆLLESUDGIFTER</u>			
Ejendommens drift:			
Forsikringer	88.638	90.000	86.878
El	17.230	18.000	16.195
Selvrisiko ejendomsfors., skader	0	15.000	0
Vicevært, renholdelse, drift m.v.	87.500	90.000	75.000
Depotleje	17.000	17.000	17.000
Vintervedligeholdelse	0	25.000	15.450
	210.368	255.000	210.523
Administrationsomkostninger:			
Revision	11.450	12.500	11.225
Konsulent/advokat.	0	0	0
Gaver og blomster	3.437	7.000	5.115
Generalforsamling, møder m.v.	12.606	15.000	31.026
Hjemmeside	325	1.000	324
Kontorhold, gebyrer, rente m.v.	3.219	6.500	3.193
Administration intern	4.000	4.000	4.000
	35.037	46.000	54.883
Vedligeholdelse og nyanskaffelser:			
Oliebehandling døre og vinduer	172.863	100.000	0
Tømrer, skure, altaner	0	0	0
Beplantning, gartner m.v.	7.791	10.000	5.649
1 Diverse vedligeholdelse	83.703	60.000	53.071
Oprydning byggeprojekt	0	0	0
	264.357	170.000	58.720
Fællesudgifter i alt	509.762	471.000	324.126
Resultat i alt	-87.422	-48.760	98.614

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER	2020	2019
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Foreningskonto	1.021.135	974.597
Omsætningsaktiver i alt	1.021.135	974.597
AKTIVER I ALT	1.021.135	974.597

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER	2020	2019
EGENKAPITAL		
Saldo primo	155.328	56.714
Årets resultat.....	-87.422	98.614
	67.906	155.328
2 GRUNDFOND		
Grundfond	941.229	807.269
	941.229	807.269
GÆLD		
Skyldige omkostninger.....	0	0
Forudbetalt ejerforeningsbidrag	0	0
Afsat revision	12.000	12.000
	12.000	12.000
PASSIVER I ALT	1.021.135	974.597
3 Sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 Diverse vedligeholdelse

Rensning tage/taghætter	0	7.250
Tagdækning	5.258	5.165
Skiltemand	2.598	0
Ventilator	5.397	14.918
Glarmester	6.105	0
Fliserens	6.000	0
Hækklipping	6.040	3.300
Kloak	7.913	2.680
Serviceaftale og udført arbejde, Airteam	30.524	6.496
Elpærer og belysning	1.125	1.500
Seas udelys	5.857	5.765
Vinduespudsning	2.796	2.588
Div. Vedligeholdelse	4.090	3.409
	<u>83.703</u>	<u>53.071</u>

2 Grundfond

Saldo primo	807.269	748.025
Opkrævet i året	133.960	133.960
Rentetilskrivning	0	0
	<u>941.229</u>	<u>881.985</u>
Airteam	0	0
Fuger	0	0
Tømrer, reparation altaner	0	-74.716
Algefjerner	0	0
Hjemmeværnsforeningen	0	0
Hjertestarter	0	0
	<u>941.229</u>	<u>807.269</u>

3 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for foreningens krav mod de enkelte ejere er der tinglyst pantstiftende kr. 38.000 i hver ejerlejlighed.

NOTER

5 Andel i Grundfond 2020

Ejl.nr.	Beliggenhed	Fordelingstal af 4.466	Fællesbidrag
1	Åhavnen 1	92	19.389
2	Åhavnen 2	161	33.931
3	Åhavnen 3	88	18.546
4	Åhavnen 4	155	32.667
5	Åhavnen 5	88	18.546
6	Åhavnen 6	155	32.667
7	Åhavnen 7	88	18.546
8	Åhavnen 8	155	32.667
9	Åhavnen 9	88	18.546
10	Åhavnen 10	155	32.667
11	Åhavnen 11	88	18.546
12	Åhavnen 12	155	32.667
13	Åhavnen 13	92	19.389
14	Åhavnen 14	160	33.721
15	Åhavnen 15	135	28.452
16	Åhavnen 16	126	26.555
17	Åhavnen 17	135	28.452
18	Åhavnen 18	126	26.555
19	Åhavnen 19	96	20.232
20	Åhavnen 20	89	18.757
21	Åhavnen 21	92	19.389
22	Åhavnen 22	85	17.914
23	Åhavnen 23	92	19.389
24	Åhavnen 24	85	17.914
25	Åhavnen 25	92	19.389
26	Åhavnen 26	85	17.914
27	Åhavnen 27	92	19.389
28	Åhavnen 28	85	17.914
29	Åhavnen 29	92	19.389
30	Åhavnen 30	85	17.914
31	Åhavnen 31	92	19.389
32	Åhavnen 32	85	17.914
33	Åhavnen 33	96	20.232
34	Åhavnen 34	89	18.757
35	Åhavnen 35	140	29.506
36	Åhavnen 36	130	27.398
37	Åhavnen 51	135	28.452
38	Åhavnen 52	126	26.555
39	Åhavnen 53	135	28.452
40	Åhavnen 54	126	26.555
Fordelingsregnskab i alt		4.466	941.229