

Ejerforeningen Åhavnen

Åhavnen 8, 4600 Køge
CVR-nr. 37 57 23 14

Årsrapport for 2021

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 18

Foreningen

Ejerforeningen Åhavnen
c/o Svend Aage Petersen
Åhavnen 8
4600 Køge
Hjemsted: Køge
CVR-nr.: 37 57 23 14
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelse

Svend Aage Petersen
Karsten Pedersen
Alice Sander
Lisbeth Bianco Larsen

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Ejerforeningen Åhavnen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 30. marts 2022

Bestyrelsen

Svend Aage Petersen
Formand

Alice Sander
Alice Sander

Karsten Pedersen

Lisbeth Bianco Larsen
Lisbeth Bianco Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmet i Ejerforeningen Åhavnen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhavnen for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 revisoreres 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

Budgettallene i regnskabet er ikke revideret.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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, medmindre ledelsen 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 transaktio-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ner og begivenheder på en sådan måde, at der gives 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.

Køge, den 30. marts 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Boye Andersen

Statsaut. revisor

Note	2021	Ikke revideret budget 2021	2020	
	DKK	DKK	DKK	
1	Opkrævet fællesbidrag	405.240	405.240	405.240
	Opkrævet vedr. depotleje	17.000	17.000	17.000
	Andre indtægter	0	0	100
	Indtægter i alt	422.240	422.240	422.340
2	Ejendommens drift	-236.886	-259.000	-210.368
3	Vedligeholdelse og nyanskaffelser	-187.569	-135.000	-264.357
4	Administrationsomkostninger	-53.605	-59.500	-35.037
	Fællesudgifter i alt	-478.060	-453.500	-509.762
	Årets resultat	-55.820	-31.260	-87.422

Forslag til resultatdisponering

Årets resultat	-55.820	-31.260	-87.422
I alt	-55.820	-31.260	-87.422

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
	Tilgodehavende opkrævet ejerforeningsbidrag	4.784	0
	Tilgodehavender i alt	4.784	0
	Foreningskonto	798.018	1.021.135
	Likvide beholdninger i alt	798.018	1.021.135
	Omsætningsaktiver i alt	802.802	1.021.135
	Aktiver i alt	802.802	1.021.135

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
	Saldo primo	67.906	155.328
	Årets resultat	-55.820	-87.422
	Egenkapital i alt	12.086	67.906
5	Grundfond	770.457	941.229
	Grundfond i alt	770.457	941.229
	Forudbetalt ejerforeningsbidrag	8.258	0
	Anden gæld	12.001	12.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.259	12.000
	Gældsforpligtelser i alt	20.259	12.000
	Passiver i alt	802.802	1.021.135

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Opkrævet fællesbidrag

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

	2021 DKK	Ikke revideret budget 2021 DKK	2020 DKK
2. Ejendommens drift			
El	12.699	22.000	17.230
Forsikring	90.687	105.000	88.638
Depotleje	17.000	17.000	17.000
Vicevært, renholdelse, drift mv.	90.000	90.000	87.500
Vintervedligeholdelse	26.500	25.000	0
I alt	236.886	259.000	210.368

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

3. Vedligeholdelse og nyanskaffelser

Oliebehandling, døre og vinduer	0	50.000	172.863
Glarmester	9.062	0	0
Beplantning, gartner mv.	4.382	10.000	7.791
Diverse vedligeholdelse, se spec.	174.125	75.000	83.703
I alt	187.569	135.000	264.357

Specifikation af diverse vedligeholdelse

Tagdækning / service	5.411	0	5.258
Vandskade	58.630	0	0
Skiltemand	0	0	2.598
Ventilator	0	0	5.397
Skadekonto / glarmester	0	0	6.105
Fliserens	16.548	0	6.000
Hækklipning	7.156	0	6.040
Kloak	9.992	0	7.913
Serviceaftale og udført arbejde, Airteam A2	29.306	0	30.524
Seas udelys / service	5.793	0	5.857
Vinduespudsning	2.796	0	2.796
Elpærer og belysning	3.789	0	1.125
Energimærkning	24.750	0	0
Fejning - asfalt	5.000	0	0
Rep. døre/vinduer	2.244	0	0
Anden mindre vedligeholdelse	2.710	0	4.090
Budget	0	75.000	0
Diverse vedligeholdelse i alt	174.125	75.000	83.703

	2021 DKK	Ikke revideret budget 2021 DKK	2020 DKK
4. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	1.289	2.000	2.275
Hjemmeside og domæne	500	1.000	325
Bankgebyrer og negative renter	7.274	8.000	944
Administration internt	7.750	4.000	4.000
Revisor honorar	11.725	12.500	11.450
Advokat	5.000	10.000	0
Generalforsamlinger og møder	15.900	15.000	12.606
Gaver og blomster	4.167	7.000	3.437
I alt	53.605	59.500	35.037

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
5. Grundfond		
Grundfond primo	941.229	807.269
Opkrævet i året	133.960	133.960
Gennemgang af gummifuger og murværk	-174.106	0
Udskiftning af beplantning	-130.626	0
I alt	770.457	941.229

. Grundfond - fortsat -

Beløb i DKK

Beliggenhed	Ejl.nr.	Fordelingstal	Andel i alt
Åhavnen 1	1	92	15.871
Åhavnen 2	2	161	27.775
Åhavnen 3	3	88	15.181
Åhavnen 4	4	155	26.740
Åhavnen 5	5	88	15.181
Åhavnen 6	6	155	26.740
Åhavnen 7	7	88	15.181
Åhavnen 8	8	155	26.740
Åhavnen 9	9	88	15.181
Åhavnen 10	10	155	26.740
Åhavnen 11	11	88	15.181
Åhavnen 12	12	155	26.740
Åhavnen 13	13	92	15.871
Åhavnen 14	14	160	27.603
Åhavnen 15	15	135	23.290
Åhavnen 16	16	126	21.737
Åhavnen 17	17	135	23.290
Åhavnen 18	18	126	21.737
Åhavnen 19	19	96	16.562
Åhavnen 20	20	89	15.354
Åhavnen 21	21	92	15.871
Åhavnen 22	22	85	14.664
Åhavnen 23	23	92	15.871
Åhavnen 24	24	85	14.664
Åhavnen 25	25	92	15.871
Åhavnen 26	26	85	14.664
Åhavnen 27	27	92	15.871
Åhavnen 28	28	85	14.664
Åhavnen 29	29	92	15.871
Åhavnen 30	30	85	14.664
Åhavnen 31	31	92	15.871
Åhavnen 32	32	85	14.664
Åhavnen 33	33	96	16.562
Åhavnen 34	34	89	15.354
Åhavnen 35	35	140	24.152
Åhavnen 36	36	130	22.427
Åhavnen 37	37	135	23.290
Åhavnen 38	38	126	21.737
Åhavnen 39	39	135	23.290
Åhavnen 40	40	126	21.737
Afrundning			3
I alt		4.466	770.457

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningen har som sikkerhed for krav mod de enkelte ejere tinglyst 38.000 kr. som pantstiftende sikkerhed i hver ejerlejlighed..

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Indtægter

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Ejendomsudgifter

Ejendomsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører og klassificeres efter arten af udgifterne.

Administrationsudgifter

Administrationsudgifter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører og klassificeres efter arten af udgifterne.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Skat af årets resultat**

Foreningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne/kapitalejerne og komplementaren/kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Grundfond

Grundfonden omfatter hensættelser til senere forbedringer og vedligeholdelse.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.