

Ejerforeningen Åhavnen

Åhavnen 36, 4600 Køge
CVR-nr. 37 57 23 14

Årsrapport for 2022

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 17

Foreningen

Ejerforeningen Åhavnen
c/o Kai Jensen
Åhavnen 36
4600 Køge
Hjemsted: Køge
CVR-nr.: 37 57 23 14
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelse

Kai Jensen
Peter Lind
Ole Avnskjold
Dorte Skov

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Ejerforeningen Åhavnen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 28. marts 2023

Bestyrelsen

Kai Jensen
Formand

Peter Lind

Ole Avnskjold

Dorte Skov

Til medlemmet i Ejerforeningen Åhavnen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhavnen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 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

Budgetkolonnerne 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.

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 regnskabsbrugere 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 transaktio-

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 28. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Boye Andersen
Statsaut. revisor

Note	2022	Ikke revideret budget 2022	2021	
	DKK	DKK	DKK	
1	Opkrævet fællesbidrag	446.192	405.240	405.240
	Opkrævet vedr. depotleje	17.000	17.000	17.000
	Indtægter i alt	463.192	422.240	422.240
2	Ejendommens drift	-246.600	-259.000	-236.886
3	Vedligeholdelse og nyanskaffelser	-124.874	-136.000	-187.569
4	Administrationsomkostninger	-60.100	-72.500	-53.605
	Fællesudgifter i alt	-431.574	-467.500	-478.060
	Årets resultat	31.618	-45.260	-55.820

Forslag til resultatdisponering

Årets resultat	31.618	-45.260	-55.820
I alt	31.618	-45.260	-55.820

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
	Tilgodehavende opkrævet ejerforeningsbidrag	0	4.784
	Tilgodehavender i alt	0	4.784
	Foreningskonto	944.150	798.018
	Likvide beholdninger i alt	944.150	798.018
	Omsætningsaktiver i alt	944.150	802.802
	Aktiver i alt	944.150	802.802

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
	Saldo primo	12.086	67.906
	Årets resultat	31.618	-55.820
	Egenkapital i alt	43.704	12.086
5	Grundfond	888.446	770.457
	Grundfond i alt	888.446	770.457
	Forudbetalt ejerforeningsbidrag	0	8.258
	Anden gæld	12.000	12.001
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.000	20.259
	Gældsforpligtelser i alt	12.000	20.259
	Passiver i alt	944.150	802.802
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1. Opkrævet fællesbidrag

Beliggenhed	Ejl. nr.	Fordelingstal	Fællesbidrag
Åhavnen 1	1	92	9.192
Åhavnen 2	2	161	16.085
Åhavnen 3	3	88	8.792
Åhavnen 4	4	155	15.486
Åhavnen 5	5	88	8.792
Åhavnen 6	6	155	15.486
Åhavnen 7	7	88	8.792
Åhavnen 8	8	155	15.486
Åhavnen 9	9	88	8.792
Åhavnen 10	10	155	15.486
Åhavnen 11	11	88	8.792
Åhavnen 12	12	155	15.486
Åhavnen 13	13	92	9.192
Åhavnen 14	14	160	15.985
Åhavnen 15	15	135	13.488
Åhavnen 16	16	126	12.588
Åhavnen 17	17	135	13.488
Åhavnen 18	18	126	12.588
Åhavnen 19	19	96	9.591
Åhavnen 20	20	89	8.892
Åhavnen 21	21	92	9.192
Åhavnen 22	22	85	8.492
Åhavnen 23	23	92	9.192
Åhavnen 24	24	85	8.492
Åhavnen 25	25	92	9.192
Åhavnen 26	26	85	8.492
Åhavnen 27	27	92	9.192
Åhavnen 28	28	85	8.492
Åhavnen 29	29	92	9.192
Åhavnen 30	30	85	8.492
Åhavnen 31	31	92	9.192
Åhavnen 32	32	85	8.492
Åhavnen 33	33	96	9.591
Åhavnen 34	34	89	8.892
Åhavnen 35	35	140	13.987
Åhavnen 36	36	130	12.988
Åhavnen 37	37	135	13.488
Åhavnen 38	38	126	12.588
Åhavnen 39	39	135	13.488
Åhavnen 40	40	126	12.588
Afrundning			-1
I alt	820	4.466	446.192

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK
2. Ejendommens drift			
El	26.341	18.000	12.699
Forsikring	103.059	107.000	90.687
Depotleje	17.000	17.000	17.000
Vicevært, renholdelse, drift mv.	90.000	92.000	90.000
Vintervedligeholdelse	10.200	25.000	26.500
I alt	246.600	259.000	236.886

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

3. Vedligeholdelse og nyanskaffelser

Oliebehandling, døre og vinduer	8.183	50.000	0
Glarmester	0	0	9.062
Beplantning, gartner mv.	9.199	6.000	4.382
Diverse vedligeholdelse, se spec.	107.492	80.000	174.125
I alt	124.874	136.000	187.569

Specifikation af diverse vedligeholdelse

Tagdækning / service	0	0	5.411
Vandskade	0	0	58.630
Ventilator	4.788	0	0
Fliserens	0	0	16.548
Hækklipning	6.059	0	7.156
Kloak	0	0	9.992
Serviceaftale og udført arbejde, Airteam A2	14.200	0	29.306
Seas udelys / service	6.048	0	5.793
Vinduespudsning	2.796	0	2.796
Elpærer og belysning	4.067	0	3.789
Energimærkning	0	0	24.750
Fejning - asfalt	0	0	5.000
Rep. døre/vinduer	0	0	2.244
Reparation af fuger og behandling murværk	69.465	0	0
Anden mindre vedligeholdelse	69	0	2.710
	0	80.000	0

Diverse vedligeholdelse i alt	107.492	80.000	174.125
-------------------------------	---------	--------	---------

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

4. Administrationsomkostninger

Kontorartikler	5.474	10.000	1.289
Hjemmeside og domæne	570	1.000	500
Bankgebyrer og negative renter	375	0	7.274
Administration internt	4.000	4.000	7.750
Revisor honorar	11.875	12.500	11.725
Advokat	15.619	20.000	5.000
Generalforsamlinger og møder	12.534	20.000	15.900
Gaver og blomster	9.653	5.000	4.167
I alt	60.100	72.500	53.605

31.12.22	31.12.21
DKK	DKK

5. Grundfond

Grundfond primo	770.458	941.229
Opkrævet i året	133.960	133.960
Gennemgang af gummifuger og murværk	0	-174.106
Udskiftning af beplantning	-15.972	-130.626
I alt	888.446	770.457

. Grundfond - fortsat -

Beløb i DKK

Beliggenhed	Ejl.nr.	Fordelingstal	Andel i alt
Åhavnen 1	1	92	18.302
Åhavnen 2	2	161	32.029
Åhavnen 3	3	88	17.506
Åhavnen 4	4	155	30.835
Åhavnen 5	5	88	17.506
Åhavnen 6	6	155	30.835
Åhavnen 7	7	88	17.506
Åhavnen 8	8	155	30.835
Åhavnen 9	9	88	17.506
Åhavnen 10	10	155	30.835
Åhavnen 11	11	88	17.506
Åhavnen 12	12	155	30.835
Åhavnen 13	13	92	18.302
Åhavnen 14	14	160	31.830
Åhavnen 15	15	135	26.856
Åhavnen 16	16	126	25.066
Åhavnen 17	17	135	26.856
Åhavnen 18	18	126	25.066
Åhavnen 19	19	96	19.098
Åhavnen 20	20	89	17.705
Åhavnen 21	21	92	18.302
Åhavnen 22	22	85	16.910
Åhavnen 23	23	92	18.302
Åhavnen 24	24	85	16.910
Åhavnen 25	25	92	18.302
Åhavnen 26	26	85	16.910
Åhavnen 27	27	92	18.302
Åhavnen 28	28	85	16.910
Åhavnen 29	29	92	18.302
Åhavnen 30	30	85	16.910
Åhavnen 31	31	92	18.302
Åhavnen 32	32	85	16.910
Åhavnen 33	33	96	19.098
Åhavnen 34	34	89	17.705
Åhavnen 35	35	140	27.851
Åhavnen 36	36	130	25.862
Åhavnen 37	37	135	26.856
Åhavnen 38	38	126	25.066
Åhavnen 39	39	135	26.856
Åhavnen 40	40	126	25.066
Afrundning			-1
I alt		4.466	888.446

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 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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Administrationsudgifter

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

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.