

Ejerforeningen Åhavnen

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

Årsrapport for 2023

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

Bestyrelse

Kai Jensen
Peter Lind
Ole Avnskjold
Dorte Skov

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 15. februar 2024

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 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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

Foreningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 15. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Boye Andersen

Statsaut. revisor

Note	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	2022 DKK
1	Opkrævet fællesbidrag	446.192	446.192
	Opkrævet vedr. depotleje	17.000	17.000
	Andre indtægter	2.000	0
	Bruttofortjeneste I	465.192	463.192
2	Ejendommens drift	-244.308	-275.700
3	Vedligeholdelse og nyanskaffelser	-185.201	-136.000
4	Administrationsomkostninger	-45.206	-69.500
	Fællesudgifter i alt	-474.715	-481.200
	Finansielle indtægter	8.855	0
	Finansielle poster i alt	8.855	0
	Årets resultat	-668	31.618

Forslag til resultatdisponering

Årets resultat	-668	-18.008	31.618
I alt	-668	-18.008	31.618

AKTIVER

Note		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
	Foreningskonti	1.084.248	944.150
	Likvide beholdninger i alt	1.084.248	944.150
	Omsætningsaktiver i alt	1.084.248	944.150
	Aktiver i alt	1.084.248	944.150

PASSIVER

Note		31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
	Saldo primo	43.704	12.086
	Årets resultat	-668	31.618
	Egenkapital i alt	43.036	43.704
5	Grundfond	1.022.406	888.446
	Grundfond i alt	1.022.406	888.446
	Forudbetalt fællesbidrag	6.805	0
	Anden gæld	12.001	12.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.806	12.000
	Gældsforpligtelser i alt	18.806	12.000
	Passiver i alt	1.084.248	944.150
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

		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022
	DKK	DKK	DKK

2. Ejendommens drift

El	29.123	27.500	26.341
Forsikring	95.174	114.200	103.059
Depotleje	26.011	17.000	17.000
Vicevært, renholdelse, drift mv.	89.750	92.000	90.000
Vintervedligeholdelse	4.250	25.000	10.200
I alt	244.308	275.700	246.600

3. Vedligeholdelse og nyanskaffelser

Oliebehandling, døre og vinduer	156.531	50.000	8.183
Bepantning, gartner mv.	1.362	6.000	9.199
Diverse vedligeholdelse, se spec.	27.308	80.000	107.492
I alt	185.201	136.000	124.874

Specifikation af diverse vedligeholdelse			
Tagdækning / service	6.227	0	0
Ventilator	8.352	0	4.788
Hækklipning	0	0	6.059
Kloak	5.261	0	0
Serviceaftale og udført arbejde, Airteam A2	0	0	14.200
Seas udelys / service	0	0	6.048
Vinduespudsning	2.938	0	2.796
Elpærer og belysning	538	0	4.067
Vedligeholdelse hjertestarter	2.873	0	0
Reparation af fuger og behandling murværk	0	0	69.465
Anden mindre vedligeholdelse	1.119	0	69
	0	80.000	0
Diverse vedligeholdelse i alt	27.308	80.000	107.492

		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022
	DKK	DKK	DKK

4. Administrationsomkostninger

Kontorartikler	1.346	5.000	5.474
Hjemmeside og domæne	745	1.000	570
Bankgebyrer og negative renter	2.394	0	375
Administration internt	0	4.000	4.000
Revisor honorar	12.500	12.500	11.875
Advokat	15.371	25.000	15.619
Generalforsamlinger og møder	8.585	15.000	12.534
Gaver og blomster	4.265	7.000	9.653
I alt	45.206	69.500	60.100

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

5. Grundfond

Grundfond primo	888.446	770.458
Opkrævet i året	133.960	133.960
Udskiftning af beplantning	0	-15.972
I alt	1.022.406	888.446

. Grundfond - fortsat -

Beløb i DKK

Beliggenhed	Ejl.nr.	Fordelingstal	Andel i alt
Åhavnen 1	1	92	21.062
Åhavnen 2	2	161	36.858
Åhavnen 3	3	88	20.146
Åhavnen 4	4	155	35.484
Åhavnen 5	5	88	20.146
Åhavnen 6	6	155	35.484
Åhavnen 7	7	88	20.146
Åhavnen 8	8	155	35.484
Åhavnen 9	9	88	20.146
Åhavnen 10	10	155	35.484
Åhavnen 11	11	88	20.146
Åhavnen 12	12	155	35.484
Åhavnen 13	13	92	21.062
Åhavnen 14	14	160	36.629
Åhavnen 15	15	135	30.906
Åhavnen 16	16	126	28.845
Åhavnen 17	17	135	30.906
Åhavnen 18	18	126	28.845
Åhavnen 19	19	96	21.977
Åhavnen 20	20	89	20.375
Åhavnen 21	21	92	21.062
Åhavnen 22	22	85	19.459
Åhavnen 23	23	92	21.062
Åhavnen 24	24	85	19.459
Åhavnen 25	25	92	21.062
Åhavnen 26	26	85	19.459
Åhavnen 27	27	92	21.062
Åhavnen 28	28	85	19.459
Åhavnen 29	29	92	21.062
Åhavnen 30	30	85	19.459
Åhavnen 31	31	92	21.062
Åhavnen 32	32	85	19.459
Åhavnen 33	33	96	21.977
Åhavnen 34	34	89	20.375
Åhavnen 35	35	140	32.050
Åhavnen 36	36	130	29.761
Åhavnen 37	37	135	30.906
Åhavnen 38	38	126	28.845
Åhavnen 39	39	135	30.906
Åhavnen 40	40	126	28.845
Afrundning			-1
I alt		4.466	1.022.405

Grundfonden disponeres i henhold til vedtægternes §17 således:

Ved stiftelsen af ejerforeningen blev der oprettet en grundfond, , hvortil hvert medlem årligt har betalt kr. 15 pr. m² tinglyst areal pr. år indtil 31. december 2013. Fra januar 2014 har hvert medlem betalt kr. 30 pr. m² tinglyst areal, som herefter er reguleret hver den 1. januar med udviklingen i nettoprisindekset. Indbetaling til grundfonden sker, når ejerlejlighedens andel i den samlede fond udgør mindre en 1% af ejerlejlighedens ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering før regnskabets afslutning.

Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige større og mere langsigtede vedligeholdelses-/forbedrings udgifter vedrørende ejendommen og fællesarealer, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

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.

Administrationsudgifter

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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****Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Grundfond

Grundfonden omfatter hensættelser til senere forbedringer og vedligeholdelse.

Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

Forudbetalt fællesbidrag

Forudbetalt fællesbidrag fra medlemmer omfatter beløb modtaget fra medlemmer forud for tidspunktet for bidragsperioden.