

Ejerforeningen Åhavnen

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

Årsrapport for 2024

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
Birthe Skytte

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 14. februar 2025

Bestyrelsen

Kai Jensen
Formand

Peter Lind

Ole Avnskjold

Dorte Skov

Birthe Skytte

Til medlemmet i Ejerforeningen Åhavnen**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhavnen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 14. februar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Boye Andersen
Statsaut. revisor

Note		Ikke revideret budget		
	2024 DKK	2024 DKK	2023 DKK	
1	Opkrævet fællesbidrag	506.247	506.190	446.192
	Opkrævet vedr. depotleje	20.000	20.000	17.000
	Andre indtægter	12.580	6.000	2.000
	Bruttofortjeneste I	538.827	532.190	465.192
2	Ejendommens drift	-179.439	-312.000	-244.308
3	Vedligeholdelse og nyanskaffelser	-125.768	-96.000	-185.201
4	Administrationsomkostninger	-61.406	-68.500	-45.206
	Fællesudgifter i alt	-366.613	-476.500	-474.715
	Finansielle indtægter	17.530	0	8.855
	Finansielle omkostninger	0	-5.000	0
	Finansielle poster i alt	17.530	-5.000	8.855
	Årets resultat	189.744	50.690	-668

Forslag til resultatdisponering

Oliebehandling	50.000	0	0
Årets resultat	139.744	50.690	-668
I alt	189.744	50.690	-668

AKTIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Foreningskonti	1.434.656	1.084.248
	Likvide beholdninger i alt	1.434.656	1.084.248
	Omsætningsaktiver i alt	1.434.656	1.084.248
	Aktiver i alt	1.434.656	1.084.248

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Saldo primo	43.036	43.704
	Årets resultat	139.744	-668
	Egenkapital før hensættelse	182.780	43.036
	Oliebehandling	50.000	0
	Egenkapital i alt	232.780	43.036
5	Grundfond	1.189.876	1.022.406
	Grundfond i alt	1.189.876	1.022.406
	Forudbetalt fællesbidrag	0	6.805
	Anden gæld	12.000	12.001
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.000	18.806
	Gældsforpligtelser i alt	12.000	18.806
	Passiver i alt	1.434.656	1.084.248

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Opkrævet fællesbidrag

Beliggenhed	Ejl. nr.	Fordelingstal	Fællesbidrag
Åhavnen 1	1	92	10.429
Åhavnen 2	2	161	18.250
Åhavnen 3	3	88	9.975
Åhavnen 4	4	155	17.570
Åhavnen 5	5	88	9.975
Åhavnen 6	6	155	17.570
Åhavnen 7	7	88	9.975
Åhavnen 8	8	155	17.570
Åhavnen 9	9	88	9.975
Åhavnen 10	10	155	17.570
Åhavnen 11	11	88	9.975
Åhavnen 12	12	155	17.570
Åhavnen 13	13	92	10.429
Åhavnen 14	14	160	18.137
Åhavnen 15	15	135	15.303
Åhavnen 16	16	126	14.283
Åhavnen 17	17	135	15.303
Åhavnen 18	18	126	14.283
Åhavnen 19	19	96	10.882
Åhavnen 20	20	89	10.089
Åhavnen 21	21	92	10.429
Åhavnen 22	22	85	9.635
Åhavnen 23	23	92	10.429
Åhavnen 24	24	85	9.635
Åhavnen 25	25	92	10.429
Åhavnen 26	26	85	9.635
Åhavnen 27	27	92	10.429
Åhavnen 28	28	85	9.635
Åhavnen 29	29	92	10.429
Åhavnen 30	30	85	9.635
Åhavnen 31	31	92	10.429
Åhavnen 32	32	85	9.635
Åhavnen 33	33	96	10.882
Åhavnen 34	34	89	10.089
Åhavnen 35	35	140	15.870
Åhavnen 36	36	130	14.736
Åhavnen 51	37	135	15.303
Åhavnen 52	38	126	14.283
Åhavnen 53	39	135	15.303
Åhavnen 54	40	126	14.283
Afrundning			1
I alt	820	4.466	506.247

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

2. Ejendommens drift

El	16.594	35.000	29.123
Forsikring	88.626	135.000	95.174
Depotleje	17.000	27.000	26.011
Vicevært, renholdelse, drift mv.	38.344	90.000	89.750
Vintervedligeholdelse	18.875	25.000	4.250
I alt	179.439	312.000	244.308

3. Vedligeholdelse og nyanskaffelser

Oliebehandling, døre og vinduer	0	50.000	156.531
Beplantning, gartner mv.	45.391	6.000	1.362
Diverse vedligeholdelse, se spec.	80.377	40.000	27.308
I alt	125.768	96.000	185.201

Specifikation af diverse vedligeholdelse			
Tagdækning / service	31.614	0	6.227
Asfalt	9.431	0	0
Facade	11.921	0	0
Ventilator	7.913	0	8.352
Fliserens / Kvanol	437	0	0
Kloak	0	0	5.261
Serviceaftale og udført arbejde, Airteam A2	8.465	0	0
Vinduespudsning	1.474	0	2.938
Elpærer og belysning	0	0	538
Vedligeholdelse hjertestarter	0	0	2.873
Reparation af fuger og behandling murværk	9.122	0	0
Anden mindre vedligeholdelse	0	0	1.119
	0	40.000	0
Diverse vedligeholdelse i alt	80.377	40.000	27.308

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

4. Administrationsomkostninger

Kontorartikler	3.631	3.000	1.346
Hjemmeside og domæne	1.217	1.000	745
Bankgebyrer og negative renter	1.183	0	2.394
Administration internt	0	4.000	0
Revisor honorar	13.000	12.500	12.500
Advokat	0	25.000	15.371
Generalforsamlinger og møder	37.928	15.000	8.585
Gaver og blomster	4.447	8.000	4.265
I alt	61.406	68.500	45.206

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

5. Grundfond

Grundfond primo	1.022.406	888.446
Opkrævet i året	167.470	133.960
I alt	1.189.876	1.022.406

. Grundfond - fortsat -

Beløb i DKK

Beliggenhed	Ejl.nr.	Fordelingstal	Andel i alt
Åhavnen 1	1	92	24.512
Åhavnen 2	2	161	42.895
Åhavnen 3	3	88	23.446
Åhavnen 4	4	155	41.297
Åhavnen 5	5	88	23.446
Åhavnen 6	6	155	41.297
Åhavnen 7	7	88	23.446
Åhavnen 8	8	155	41.297
Åhavnen 9	9	88	23.446
Åhavnen 10	10	155	41.297
Åhavnen 11	11	88	23.446
Åhavnen 12	12	155	41.297
Åhavnen 13	13	92	24.512
Åhavnen 14	14	160	42.629
Åhavnen 15	15	135	35.968
Åhavnen 16	16	126	33.570
Åhavnen 17	17	135	35.968
Åhavnen 18	18	126	33.570
Åhavnen 19	19	96	25.577
Åhavnen 20	20	89	23.712
Åhavnen 21	21	92	24.512
Åhavnen 22	22	85	22.647
Åhavnen 23	23	92	24.512
Åhavnen 24	24	85	22.647
Åhavnen 25	25	92	24.512
Åhavnen 26	26	85	22.647
Åhavnen 27	27	92	24.512
Åhavnen 28	28	85	22.647
Åhavnen 29	29	92	24.512
Åhavnen 30	30	85	22.647
Åhavnen 31	31	92	24.512
Åhavnen 32	32	85	22.647
Åhavnen 33	33	96	25.577
Åhavnen 34	34	89	23.712
Åhavnen 35	35	140	37.300
Åhavnen 36	36	130	34.636
Åhavnen 51	51	135	35.968
Åhavnen 52	52	126	33.570
Åhavnen 53	53	135	35.968
Åhavnen 54	54	126	33.570
Afrundning			-1
I alt		4.466	1.189.882

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.