

2013



**Slotholt**  
REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

E/F. Kopi

*Ejerforeningen Åhavnen*

*Årsrapport 2013*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen, den 10/4 2014

Dirigent:

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Indholdsfortegnelse .....               | 2       |
| Ledelsespåtegning .....                 | 3       |
| Den uafhængige revisors påtegning ..... | 4       |
| Foreningsoplysninger .....              | 5       |
| Anvendt regnskabspraksis .....          | 6       |
| Fællesudgifter til fordeling .....      | 7       |
| Balance, aktiver .....                  | 8       |
| Balance, passiver .....                 | 9       |
| Noter 1 - 4.....                        | 10 - 11 |

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til ejerforeningens medlemmer

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhavnen for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 28. januar 2014

**Slotholt**

Registreret Revisionsanpartsselskab



Steen Slotholt

Registreret revisor

## FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen: Ejerforeningen Åhavnen

Beliggenhed: Åhavnen 1-36 og 51-54  
4600 Køge

Matrikelbetegnelse: Matr.nr. 20 aq Køge Markjorder

Hjemstedkommune: Køge

Bestyrelse: Henning B. Christiansen, formand  
Peter Lind  
Poul Jensen  
Svend Aage Petersen

Revision: Slotholt  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Søndre Allé 43  
4600 Køge

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Åhavnen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 2013

| <u>INDTÆGTER</u>      |                                        | Realiseret<br>2013 | Budget<br>2013 | Realiseret<br>2012 |
|-----------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| 4                     | Opkrævet fællesbidrag.....             | 368.400            | 368.400        | 368.400            |
|                       | Opkrævet vedr. drift kælder.....       | 17.000             | 17.000         | 17.000             |
|                       | Andre indtægter .....                  | 227                | 1.000          | 690                |
|                       | Projekt, gasfyr m.v.....               | 0                  | 0              | 0                  |
|                       | Renteindtægter.....                    | 0                  | 1.000          | 1.219              |
|                       | <b>Indtægter i alt.....</b>            | <b>385.627</b>     | <b>387.400</b> | <b>387.309</b>     |
| <u>FÆLLESUDGIFTER</u> |                                        |                    |                |                    |
|                       | Ejendommens drift:                     |                    |                |                    |
|                       | Forsikringer .....                     | 78.581             | 79.000         | 77.438             |
|                       | Selvrisiko ejendomsforsikring.....     | 0                  | 0              | 6.188              |
|                       | Vicevært, renholdelse, drift m.v. .... | 68.438             | 69.000         | 75.000             |
|                       | Drift af kælder .....                  | 17.000             | 17.000         | 17.000             |
|                       | Vintervedligeholdelse .....            | 23.812             | 30.000         | 28.500             |
|                       |                                        | <b>187.831</b>     | <b>195.000</b> | <b>204.126</b>     |
|                       | Administrationsomkostninger:           |                    |                |                    |
|                       | Revision .....                         | 10.344             | 12.000         | 10.187             |
|                       | Konsulent/advokat. ....                | 0                  | 10.000         | 0                  |
|                       | Gaver og blomster .....                | 4.095              | 3.500          | 3.421              |
|                       | Generalforsamling, møder og fester .   | 13.492             | 14.000         | 13.324             |
|                       | Hjemmeside. ....                       | 0                  | 0              | 726                |
|                       | Kontorhold, gebyrer m.v. ....          | 1.819              | 3.500          | 2.634              |
|                       | Administration intern.....             | 4.000              | 4.000          | 4.000              |
|                       |                                        | <b>33.750</b>      | <b>47.000</b>  | <b>34.292</b>      |
|                       | Vedligeholdelse og nyanskaffelser:     |                    |                |                    |
|                       | Oliebehandling døre og vinduer .....   | 41.353             | 80.000         | 70.989             |
|                       | Cykelskur projekt .....                | 11.469             | 0              | 162.214            |
|                       | Beplantning, gartner, ukrudtsm..mv.    | 15.845             | 18.000         | 10.012             |
| 1                     | Diverse vedligeholdelse.....           | 13.602             | 8.000          | 7.691              |
|                       | Oprydning byggeprojekt.....            | 18.782             | 10.000         | 13.453             |
|                       |                                        | <b>101.051</b>     | <b>116.000</b> | <b>264.359</b>     |
|                       | <b>Fællesudgifter i alt .....</b>      | <b>322.632</b>     | <b>358.000</b> | <b>502.777</b>     |
|                       | <b>Resultat i alt .....</b>            | <b>62.995</b>      | <b>29.400</b>  | <b>-115.468</b>    |

# BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

| AKTIVER                              | 2013           | 2012           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>             |                |                |
| Nordea, foreningskonto .....         | 239.414        | 160.189        |
| Nordea, foreningskonto .....         | 50             | 50             |
| Nordea, aftaleindlån.....            | 350.000        | 350.000        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b> | <b>589.464</b> | <b>510.239</b> |
| <b>AKTIVER I ALT .....</b>           | <b>589.464</b> | <b>510.239</b> |

# BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

| PASSIVER                          | 2013           | 2012           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>                |                |                |
| Saldo primo.....                  | 25.433         | 140.901        |
| Årets resultat.....               | 62.995         | -115.468       |
|                                   | <b>88.428</b>  | <b>25.433</b>  |
| <br><b>2 GRUNDFOND</b>            |                |                |
| Grundfond.....                    | 489.036        | 467.274        |
|                                   | <b>489.036</b> | <b>467.274</b> |
| <br><b>GÆLD</b>                   |                |                |
| Forudbetalinger.....              | 0              | 5.532          |
| Kreditorer.....                   | 0              | 0              |
| Afsat revision.....               | 12.000         | 12.000         |
|                                   | <b>12.000</b>  | <b>17.532</b>  |
| <br><b>PASSIVER I ALT.....</b>    | <b>589.464</b> | <b>510.239</b> |
| <br><b>3 Sikkerhedsstillelser</b> |                |                |



# NOTER

## 4 Fordelingsregnskab 2013

| Ejl.nr.                         | Beliggenhed | Fordelingstal<br>af 4.466 | Fællesbidrag   |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|----------------|
| 1                               | Åhavnen 1   | 92                        | 7.589          |
| 2                               | Åhavnen 2   | 161                       | 13.280         |
| 3                               | Åhavnen 3   | 88                        | 7.259          |
| 4                               | Åhavnen 4   | 155                       | 12.786         |
| 5                               | Åhavnen 5   | 88                        | 7.259          |
| 6                               | Åhavnen 6   | 155                       | 12.786         |
| 7                               | Åhavnen 7   | 88                        | 7.259          |
| 8                               | Åhavnen 8   | 155                       | 12.786         |
| 9                               | Åhavnen 9   | 88                        | 7.259          |
| 10                              | Åhavnen 10  | 155                       | 12.786         |
| 11                              | Åhavnen 11  | 88                        | 7.259          |
| 12                              | Åhavnen 12  | 155                       | 12.786         |
| 13                              | Åhavnen 13  | 92                        | 7.589          |
| 14                              | Åhavnen 14  | 160                       | 13.196         |
| 15                              | Åhavnen 15  | 135                       | 11.136         |
| 16                              | Åhavnen 16  | 126                       | 10.394         |
| 17                              | Åhavnen 17  | 135                       | 11.136         |
| 18                              | Åhavnen 18  | 126                       | 10.394         |
| 19                              | Åhavnen 19  | 96                        | 7.919          |
| 20                              | Åhavnen 20  | 89                        | 7.342          |
| 21                              | Åhavnen 21  | 92                        | 7.589          |
| 22                              | Åhavnen 22  | 85                        | 7.012          |
| 23                              | Åhavnen 23  | 92                        | 7.589          |
| 24                              | Åhavnen 24  | 85                        | 7.012          |
| 25                              | Åhavnen 25  | 92                        | 7.589          |
| 26                              | Åhavnen 26  | 85                        | 7.012          |
| 27                              | Åhavnen 27  | 92                        | 7.589          |
| 28                              | Åhavnen 28  | 85                        | 7.012          |
| 29                              | Åhavnen 29  | 92                        | 7.589          |
| 30                              | Åhavnen 30  | 85                        | 7.012          |
| 31                              | Åhavnen 31  | 92                        | 7.589          |
| 32                              | Åhavnen 32  | 85                        | 7.012          |
| 33                              | Åhavnen 33  | 96                        | 7.919          |
| 34                              | Åhavnen 34  | 89                        | 7.342          |
| 35                              | Åhavnen 35  | 140                       | 11.549         |
| 36                              | Åhavnen 36  | 130                       | 10.724         |
| 37                              | Åhavnen 51  | 135                       | 11.136         |
| 38                              | Åhavnen 52  | 126                       | 10.394         |
| 39                              | Åhavnen 53  | 135                       | 11.136         |
| 40                              | Åhavnen 54  | 126                       | 10.394         |
| <b>Fordelingsregnskab i alt</b> |             | <b>4.466</b>              | <b>368.400</b> |