

Ejerforeningen Åhavnen

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen, den / 2017

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten 1. januar 2016 til 31. december 2016 for Ejerforeningen Åhavnen.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den / 2017

I bestyrelsen:

Svend Aage Petersen
Formand

Alice Sander

Dennis Eskildsen

Poul Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til ejerne af Ejerforeningen Åhavnen.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhavnen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse. 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.

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. Fejlinformation 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

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 transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den ledelsen 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 6. marts 2017

Slotholt
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 11 90 11 74



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: Svend Aage Petersen, formand
Alice Sander
Dennis Eskildsen
Poul Jensen

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 2016

<u>INDTÆGTER</u>		Realiseret 2016	Budget 2016	Realiseret 2015
4	Opkrævet fællesbidrag.....	368.400	368.400	368.400
	Opkrævet vedr. depotleje.....	17.000	17.000	17.000
	Andre indtægter	0	600	0
	Indtægter i alt.....	385.400	386.000	385.400
<u>FÆLLESUDGIFTER</u>				
Ejendommens drift:				
	Forsikringer	82.459	84.000	81.320
	Selvrisko ejendomsforsikring	11.933	10.000	2.500
	Vicevært, renholdelse, drift m.v.	71.250	70.000	67.775
	Depotleje.....	17.000	17.000	17.000
	Vintervedligeholdelse	31.312	30.000	16.688
	213.954	211.000	185.283	
Administrationsomkostninger:				
	Revision	10.625	11.000	10.625
	Konsulent/advokat.	5.315	15.000	0
	Gaver og blomster	2.207	4.000	2.810
	Generalforsamling, møder m.v.	15.454	21.000	16.995
	Hjemmeside.	1.965	500	90
	Kontorhold, gebyrer m.v.	346	2.500	2.566
	Administration intern.....	4.000	4.000	4.000
	39.912	58.000	37.086	
Vedligeholdelse og nyanskaffelser:				
	Oliebehandling døre og vinduer	165.000	100.000	0
	Beplantning, gartner m.v.	17.443	15.000	10.137
1	Diverse vedligeholdelse.....	51.689	30.000	27.626
	Oprydning byggeprojekt.....	9.820	15.000	866
	243.952	160.000	38.629	
	Fællesudgifter i alt	497.818	429.000	260.998
	Resultat i alt	-112.418	-43.000	124.402

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER	2016	2015
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Foreningskonto	786.222	795.996
Omsætningsaktiver i alt	786.222	795.996
AKTIVER I ALT	786.222	795.996

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

PASSIVER	2016	2015
EGENKAPITAL		
Saldo primo.....	189.421	65.019
Årets resultat.....	-112.418	124.402
	77.003	189.421
2 GRUNDFOND		
Grundfond.....	688.035	594.575
	688.035	594.575
GÆLD		
Skyldige omkostninger	4.963	0
Forudbetalt ejerforeningsbidrag	4.221	0
Afsat revision.....	12.000	12.000
	21.184	12.000
PASSIVER I ALT.....	786.222	795.996
3 Sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015
1 Diverse vedligeholdelse		
P-plads renovering og skilte	12.938	0
Eftersyn tagdækning	4.963	0
Petangbane	1.083	0
Ventilationsanlæg	0	1.828
Tagreparationer	0	9.650
Kloak	0	4.836
Serviceaftale og udført arbejde, Airteam	25.552	6.624
Elpærer og belysning	4.006	1.800
Vinduespudsning	2.588	2.588
Div. Vedligeholdelse, nyanskaffelser	559	300
	51.689	27.626
2 Grundfond		
Saldo primo	594.575	608.998
Opkrævet i året	133.960	133.960
Rentetilskrivning	0	5.072
	728.535	748.030
Udskiftning af grusareal til skærver	-34.375	0
Projektopgave for friarealer	-6.125	0
Udskiftning af bundstykker	0	-139.080
Tagreparationer	0	-14.375
Hækplante, grønne områder	0	0
	688.035	594.575
3 Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for foreningens krav mod de enkelte ejere er der tinglyst pantstiftende kr. 38.000 i hver ejerlejlighed.		

NOTER

4 Fordelingsregnskab 2016

Ejl.nr.	Beliggenhed	Fordelingstal 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
Fordelingsregnskab i alt		4.466	368.400