

E/F Åhavnen II

Åhavnen 37-50 og 55-88

4600 Køge

Årsrapport for 2022

(Cvr.nr. 30 79 03 24)

Indholdsfortegnelse	1
	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Foreningen

Ejerforeningen Åhavnen II

Åhavnen 37-50 og 55-88
4600 Køge

Matr.nr. 20 as Køge Markjorder
CVR.nr. 30 79 03 24
Køge

Bestyrelse

Jesper Møller Petersen, formand
Kurt Toft, næstformand
Aase Møller, sekretær
Per Kraul, kasserer
Preben Snedsted, bestyrelsesmedlem

Revisor

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6
4600 Køge
Telefon 56 64 05 00
Telefax 56 64 05 25
www.addererevision.dk
post@addere.dk

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejerforeningen Åhavnen II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 7. marts 2023

Bestyrelse

Jesper Møller Petersen
formand

Kurt Toft
næstformand

Aase Møller
sekretær

Per Kraul
Kasserer

Preben Snedsted
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Åhavnen II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Åhavnen II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. 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.

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 7. marts 2023

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Rasmus Dehn Larsen
statsautoriseret revisor

Årsregnskabet for ejerforeningen Åhavnen II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. 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 betalingstidspunkt.

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 årsregnskabet aflæggelse, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er klassificeret efter ejerforeningens art og aktiviteterernes omfang samt ejerforeningens ønske med hensyn til præsentation af de enkelte poster.

BALANCEN

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdien (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig reparation og vedligeholdelse af medlemmernes fælles ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Budget ej revideret 2023		Budget ej revideret 2022	Realiseret 2022	Realiseret 2021
	Note			
INDTÆGTER				
640.888	Opkrævning fællesbidrag	640.888	640.888	636.005
0	Diverse indtægter	3.600	0	4.200
0	Honorarer opkrævet hos Ejendomsmæglere	3.000	4.500	3.000
0	Aktieudbytte	0	6.312	0
640.888	Driftsindtægter i alt	647.488	651.700	643.205
UDGIFTER				
70.000	Forsikring ejendom	75.000	69.777	65.323
125.000	Haveservice, hække, planter og pladser	130.000	119.340	120.950
25.000	Snerydning, saltning og fejning af arealer	25.000	25.625	30.438
12.500	Elforbrug gadebelysning	3.000	15.243	6.837
8.000	Serviceaftale gadebelysning	7.000	7.796	7.467
15.000	Eftersyn ventilations- og udsugningsmotorer	10.000	10.491	10.305
5.000	Slamsugning	5.000	4.519	0
17.500	Honorar til revisor	13.000	17.000	12.875
10.000	Honorar til rådgivere (fjernvarme)	10.000	24.124	0
10.000	Honorar til advokat	10.000	0	0
7.500	Licensudgifter regnskabssystem mv.	7.000	6.207	4.668
10.000	Udgifter til arrangementer og generalfors.	10.000	7.405	14.339
15.000	Udgifter til bestyrelsesmiddag	15.000	14.620	12.500
5.000	Andre løbende udgifter kontor	3.000	2.286	3.990
10.000	Udgifter til renter og gebyrer	15.000	11.215	14.770
0	Urealiseret kurstab værdipapirer	0	100.860	12.804
280.000	Vedligehold og forbedringer område og bygninger	1 200.000	289.706	275.055
17.000	Kælderdrift, netto	2 20.400	16.766	20.400
0	Ladelauget, netto	3 0	-11.624	76.540
642.500	Driftsudgifter i alt	558.400	731.356	689.261
-1.612	ÅRETS RESULTAT	89.088	-79.656	-46.056
Resultatdisponering				
0	Henlagt/anvendt grundfond	192.971	192.971	-146.353
-1.612	Overført af årets resultat til frie reserver	-103.883	-272.627	100.297
-1.612		89.088	-79.656	-46.056

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	Realiseret <u>2022</u>	Realiseret <u>2021</u>
AKTIVER			
Periodisering forsikring, forudbetaling		60.649	57.859
Tilgodehavender		3.970	680
Tilgodehavender i alt		64.619	58.539
Værdipapirer		642.093	737.035
Værdipapirer i alt		642.093	737.035
Indestående Danske Bank, driftskonto		660.903	552.942
Indestående Danske Bank, grundfondskonto		74.630	185.239
Likvide beholdninger i alt		735.533	738.181
Aktiver i alt		1.442.245	1.533.755
		Realiseret <u>2022</u>	Realiseret <u>2021</u>
PASSIVER			
Egenkapital primo		569.230	468.933
Årets resultat		-272.627	100.297
Tillagt mellemregning kælderregnskab		58.106	0
Egenkapital ultimo		354.709	569.230
Grundfond, saldo primo		843.758	990.111
Henlagt/anvendt i året		192.971	-146.353
Grundfond, saldo ultimo	4	1.036.729	843.758
Forudbetalt fællesbidrag		0	4.441
Mellemregning kælderregnskab		0	58.106
Leverandørgæld		20.549	58.220
Skyldige omkostninger		30.258	0
Kortfristet gæld i alt		50.807	120.767
Passiver i alt		1.442.245	1.533.755

NOTER

Budget
ej revideret

2023 Note 1 Vedligehold af område og bygninger

0	Eftersyn af tagdækning for utætheder
0	Revnesefforsøgning af asfalt
10.000	Efterbehandling af fliser
0	Genanskaffelse hjertestarter
0	Udskiftning af postkasse
0	Gennemgang og opretning af døre og vinduer
75.000	Oliering af døre og vinduer
5.000	Reparation af murværk
150.000	Udbedring af fuger og inddækninger for utætheder
15.000	Diverse
25.000	Udskiftning af ventilationsmotorer
0	Rensning af fliser
0	Udskiftning af gummifuger ved vinduer
0	Reparation af tag
0	Vurdering af asfaltbelægning
280.000	Vedligehold af område og bygninger i alt

Note 2 Drift af kældre

8.000	Renholdelse kældre
12.000	Gasforbrug - opvarmning
6.000	Elforbrug pumpe og lys
8.000	Eftersyn af pumpe
-17.000	Refusion af udgifter Åhavnen I
17.000	Driftsudgifter kældre i alt, netto

Note 3 Ladelaug

0	Indskudbetalinger Ladelaug	0	-10.000	-25.000
-15.000	Indbetalinger el til Ladelaug	-15.000	-17.547	-680
0	Etableringsudgifter Ladelaug	0	0	102.220
15.000	Udbetalinger til el Ladelaug	15.000	15.923	0
0	Ladelaug netto overført til grundfonden	0	-11.624	76.540
64.916	Ladelaugskonto 31. december	N/A	64.916	76.540

Note 4 Grundfond

89.030.000	Off. ejendomsværdi pr. 31. december	89.030.000	89.030.000
890.300	Minimumshenlæggelse jf. vedtægter 1%	890.300	890.300
1.036.729	Henlæggelse pr. 31. december	1.036.729	843.758
146.429	Merhenlæggelse i forhold til vedtægtsbestemmelse	146.429	-46.542

Budget
ej revideret
2022 **Realiseret**
2022 **Realiseret**
2021

0	5.673	0
0	10.062	0
0	8.506	12.021
0	0	14.875
0	4.148	0
100.000	158.843	0
70.000	68.437	0
0	3.731	13.318
0	6.375	0
15.000	0	2.400
15.000	23.931	26.327
0	0	101.250
0	0	79.658
0	0	18.699
0	0	6.507
200.000	289.706	275.055

NOTERNote 5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder ved et medlems misligholdelse, er foreningens vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt lejlighed for kr. 40.000.

Oversigt over den senest kendte offentlige ejendomsværdi for lejlighederne i Åhavnen II

	Nr.	Grundværdi	Ejendomsværdi	Fordelingstal	Andel grundfond	
					01-jan	31-dec
Åhavnen	37	160.600	<u>1.800.000</u>	<u>96</u>	16.629	20.432
Åhavnen	38	148.400	1.650.000	89	15.417	18.942
Åhavnen	39	153.800	1.700.000	92	15.936	19.581
Åhavnen	40	143.400	1.600.000	86	14.897	18.304
Åhavnen	41	153.800	890.000	92	15.936	19.581
Åhavnen	42	143.400	1.600.000	86	14.897	18.304
Åhavnen	43	153.800	1.700.000	92	15.936	19.581
Åhavnen	44	143.400	1.600.000	86	14.897	18.304
Åhavnen	45	153.800	1.700.000	92	15.936	19.581
Åhavnen	46	143.400	1.600.000	86	14.897	18.304
Åhavnen	47	153.800	1.700.000	92	15.936	19.581
Åhavnen	48	143.400	1.600.000	86	14.897	18.304
Åhavnen	49	160.600	1.800.000	96	16.629	20.432
Åhavnen	50	148.400	860.000	89	15.417	18.942
Åhavnen	55	160.600	1.800.000	96	16.629	20.432
Åhavnen	56	148.400	1.650.000	89	15.417	18.942
Åhavnen	57	153.800	1.700.000	92	15.936	19.581
Åhavnen	58	143.400	830.000	86	14.897	18.304
Åhavnen	59	153.800	1.700.000	92	15.936	19.581
Åhavnen	60	143.400	1.600.000	86	14.897	18.304
Åhavnen	61	153.800	1.700.000	92	15.936	19.581
Åhavnen	62	143.400	1.600.000	86	14.897	18.304
Åhavnen	63	153.800	1.700.000	92	15.936	19.581
Åhavnen	64	143.400	1.600.000	86	14.897	18.304
Åhavnen	65	160.600	1.800.000	96	16.629	20.432
Åhavnen	66	148.400	1.650.000	89	15.417	18.942
Åhavnen	67	228.400	2.550.000	135	23.385	28.733
Åhavnen	68	212.700	2.400.000	126	21.826	26.817
Åhavnen	69	221.500	2.400.000	131	22.692	27.882
Åhavnen	70	205.900	2.300.000	122	21.133	25.966
Åhavnen	71	228.400	2.550.000	135	23.385	28.733
Åhavnen	72	212.700	2.400.000	126	21.826	26.817
Åhavnen	73	160.600	1.850.000	96	16.629	20.432
Åhavnen	74	148.400	1.700.000	89	15.417	18.942
Åhavnen	75	153.800	1.750.000	92	15.936	19.581
Åhavnen	76	143.400	1.650.000	86	14.897	18.304
Åhavnen	77	153.800	1.750.000	92	15.936	19.581
Åhavnen	78	143.400	1.650.000	86	14.897	18.304
Åhavnen	79	160.600	1.850.000	96	16.629	20.432
Åhavnen	80	148.400	1.700.000	89	15.417	18.942
Åhavnen	81	228.400	2.550.000	135	23.385	28.733
Åhavnen	82	212.700	<u>2.400.000</u>	<u>126</u>	21.826	26.817
Åhavnen	83	221.500	2.450.000	131	22.692	27.882
Åhavnen	84	205.900	2.300.000	122	21.133	25.966
Åhavnen	85	221.500	2.450.000	131	22.692	27.882
Åhavnen	86	205.900	2.300.000	122	21.133	25.966
Åhavnen	87	228.400	2.550.000	135	23.385	28.733
Åhavnen	88	212.700	2.400.000	126	21.826	26.817
			89.030.000	4.871	843.758	1.036.729
			1,00%			
			890.300,00			