

Ejerforeningen Åhavnen II

Årsrapport 1. januar – 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling den / 2014

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
 Foreningsoplysninger	 4
 Arsregnskab 1. januar – 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten 1. januar – 31. december 2013 for Ejerforeningen Åhavnen II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2014

I bestyrelsen:

Peter Dentov, formand

Kurt Toft

Aase Møller

Gunnar Clausen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til ejerne i Ejerforeningen Åhavnen II

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åhavnen II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettal, 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 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 ledelsens 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

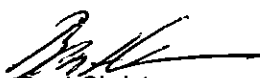
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens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

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på bestemmelserne i foreningens vedtægter vedrørende grundfonden. Grundfondens midler er ikke anbragt på en særskilt bankkonto jf. vedtægternes § 16.

København, den 26. februar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Bent Christensen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen	Ejerforeningen Åhavnen II
Beliggenhed	Åhavnen 37-50 og 55-88 4600 Køge
Matrikelbetegnelse	Matr.nr. 20 as Køge Markjorder
Hjemstedskommune	Køge
CVR-nr	30 79 03 24
Administrator	Real Administration Jernbanegade 58 4000 Roskilde www.realadmin.dk
Bestyrelse	Peter Dentov, formand Kurt Toft Aase Møller Gunnar Clausen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Telefon 39 15 52 00 Telefax 39 15 52 01 www.bdo.dk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Åhavnen II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år. De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Regnskabsposterne er i al væsentlighed periodiserede, således at årsregnskabet indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunktet.

Ejerforeningsbidrag

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til den værdi de skønnes at indbringe efter en individuel vurdering af de tilgodehavender, der skønnes behæftet med særlig risiko.

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gæld

Gæld optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Grundfond

Grundfond indgår ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter side 6. Beløbet der opkræves til grundfonden sker i henhold til vedtægterne. Årets opkrævning tillægges grundfonden. Årets anvendelser af grundfonden posteres direkte på grundfonden og indgår således ikke direkte i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter.

Fællesudgifter til fordeling for perioden 1. januar - 31. december 2013

Budget 2013 (ej revideret)	Note	Regnskab 2013	Regnskab 2012
INDTÆGTER			
<u>407.000</u>		<u>407.000</u>	<u>407.000</u>
<u>407.000</u>		<u>407.000</u>	<u>407.000</u>
NETTOUDGIFTER TIL FORDELING			
Forsikringer og abonnementer			
49.000		48.630	60.010
Vicevært og renholdelse			
86.250		90.588	89.823
35.000		20.125	27.625
Administration			
49.000		61.123	49.500
35.000	1	48.710	49.884
15.000		14.750	14.500
0		6.460	0
20.000		3.641	28.195
		6.681	0
20.400		20.400	20.400
25.500		8.578	5.666
Vedligeholdelse og forbedringer			
110.000	2	<u>92.046</u>	<u>22.787</u>
<u>445.150</u>		<u>421.732</u>	<u>368.390</u>
<u>-38.150</u>		<u>-14.732</u>	<u>38.610</u>

Balance pr. 31. december 2013**AKTIVER**

	Note	2013	2012
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender		1.663	0
Andre tilgodehavender		<u>135</u>	<u>135</u>
		<u>1.798</u>	<u>135</u>
Likvide beholdninger:			
Danske Bank 4865 4869205737, drift		388.702	409.625
Danske Bank 4865 10316006, grundfond		72.835	121
FIH Bank 8230 2066309, grundfond		55.493	55.272
FIH Bank 8230 2066503, grundfond		<u>281.211</u>	<u>272.360</u>
		<u>798.241</u>	<u>737.378</u>
Aktiver i alt		<u>800.039</u>	<u>737.513</u>

Balance pr. 31. december 2013

PASSIVER

	Note	2013	2012
Egenkapital			
Mellemregning med ejerne			
Saldo pr. 1. januar		271.621	233.011
Årets resultat		<u>-14.732</u>	<u>38.610</u>
Egenkapital før andre reserver i alt		<u>256.889</u>	<u>271.621</u>
Grundfond			
Saldo pr. 1. januar		400.842	318.854
Rentetilskrivning		9.073	8.923
Opkrævet i året		<u>73.065</u>	<u>73.065</u>
Grundfond i alt		<u>482.980</u>	<u>400.842</u>
Egenkapital i alt		<u>739.869</u>	<u>672.463</u>
Gæld			
Forudbetaling fællesbidrag		0	4.484
Mellemregning kælderregnskab		36.133	17.302
Skyldige omkostninger	3	<u>24.037</u>	<u>43.264</u>
Gæld i alt		<u>60.170</u>	<u>65.050</u>
Passiver i alt		<u>800.039</u>	<u>737.513</u>
Sikkerhedsstillelser	4		

Noter

	2013	2012
Note 1 Konsulentbistand		
Konsulent	<u>48.710</u>	<u>49.884</u>
	<u>48.710</u>	<u>49.884</u>
Note 2 Vedligeholdelse		
Murer	0	10.000
Maler	91.357	0
Blikkenslager	5.670	0
Selvrisiko forsikring (snedker)	4.050	0
Terræn, grunde diverse (Cykelskur)	969	6.445
Afmærkning p-pladser	0	5.841
EI-installationer	0	501
Indbetaling fra JM Danmark	<u>-10.000</u>	<u>0</u>
	<u>92.046</u>	<u>22.787</u>
Note 3 Skyldige omkostninger		
Jans Have	7.687	17.375
Vicevært	0	7.688
Glostrup Låse	0	501
Honorar kælderregnskab	0	3.200
Administratorhonorar 2011	1.600	0
Revisorhonorar	<u>14.750</u>	<u>14.500</u>
	<u>24.037</u>	<u>43.264</u>
Note 4 Sikkerhedsstillelser		

Til sikkerhed for foreningens krav på de enkelte ejere er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 40.000 i hver lejlighed.

