

Ejerforeningen Åhavnen II

Årsrapport 1. januar – 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling den / 2015

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
 Foreningsoplysninger	 4
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance.....	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten 1. januar – 31. december 2014 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 6. marts 2015

I bestyrelsen:

Erik Popp Andersen, formand

Kurt Toft

Kirsten Bøgegaard

Karsten Rye

Aase Møller

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 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning om forståelse af revisionen

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

København, den 6. marts 2015

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	Erik Popp Andersen, formand Kurt Toft Kirsten Bøgegaard Karsten Rye Aase Møller
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 2014

Budget 2014 (ej revideret)		Note	Regnskab 2014	Regnskab 2013
	INDTÆGTER			
<u>407.000</u>	Opkrævning af ordinære fællesbidrag		<u>407.000</u>	<u>407.000</u>
<u>407.000</u>	Indtægter i alt		<u>407.000</u>	<u>407.000</u>
	NETTOUDGIFTER TIL FORDELING			
	Forsikringer og abonnementer			
50.000	Forsikringer		52.750	48.630
0	Andre abonnementer		180	0
	Vicevært og renholdelse			
90.000	Ejendomsservice		90.931	90.588
35.000	Snerydning		18.750	20.125
0	Gartner/planter		5.875	0
	Administration			
61.600	Administrationshonorar		61.546	61.123
25.000	Konsulentbistand	1	33.276	48.710
15.500	Revisorhonorar		15.200	14.750
0	Advokathonorar		0	6.460
5.000	Møder		13.513	3.641
0	Bestyrelseshonorar		0	6.681
20.400	Kælderleje		20.400	20.400
29.000	Diverse		7.369	8.578
	Vedligeholdelse og forbedringer			
61.500	Årets udgifter	2	<u>41.114</u>	<u>92.046</u>
<u>393.000</u>	Nettoudgifter til fordeling i alt		<u>360.904</u>	<u>421.732</u>
<u>14.000</u>	Årets resultat i alt		<u>46.096</u>	<u>-14.732</u>

Balance pr. 31. december 2014

AKTIVER

	Note	2014	2013
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender		4.144	1.663
Andre tilgodehavender		<u>168</u>	<u>135</u>
		<u>4.312</u>	<u>1.798</u>
Likvide beholdninger:			
Danske Bank 4865 4869205737, drift		603.900	388.702
Danske Bank 4865 10316006, grundfond		413.244	72.835
FIH Bank 8230 2066309, grundfond		0	55.493
FIH Bank 8230 2066503, grundfond		<u>0</u>	<u>281.211</u>
		<u>1.017.144</u>	<u>798.241</u>
Aktiver i alt		<u>1.021.456</u>	<u>800.039</u>

Balance pr. 31. december 2014

PASSIVER

	Note	2014	2013
Egenkapital			
Mellemregning med ejerne			
Saldo pr. 1. januar		256.889	271.621
Årets resultat		<u>46.096</u>	<u>-14.732</u>
Egenkapital før andre reserver i alt		<u>302.985</u>	<u>256.889</u>
Grundfond			
Saldo pr. 1. januar		482.980	400.842
Rentetilskrivning		3.704	9.073
Opkrævet i året		<u>152.411</u>	<u>73.065</u>
Grundfond i alt	5	<u>639.095</u>	<u>482.980</u>
Egenkapital i alt		<u>942.080</u>	<u>739.869</u>
Gæld			
Forudbetaling fællesbidrag		2.586	0
Mellemregning kælderregnskab		54.115	36.133
Skyldige omkostninger	3	22.675	24.037
Gæld i alt		<u>79.376</u>	<u>60.170</u>
Passiver i alt		<u>1.021.456</u>	<u>800.039</u>
 Sikkerhedsstillelser	4		

Noter

	2014	2013
Note 1 Konsulentbistand		
Konsulent	<u>33.276</u>	<u>48.710</u>
	<u>33.276</u>	<u>48.710</u>
Note 2 Vedligeholdelse		
Maler	0	91.357
Blikkenslager	0	5.670
Selvrisko forsikring (snedker)	0	4.050
Terræn, grunde diverse (Cykelskur)	0	969
Rensning af ventilation	37.658	0
Diverse vedligeholdelse	3.456	0
Indbetaling fra JM Danmark	<u>0</u>	<u>-10.000</u>
	<u>41.114</u>	<u>92.046</u>
Note 3 Skyldige omkostninger		
Jans Have	4.625	7.687
Administratorhonorar	1.600	1.600
Ejerskifte honorar	1.250	0
Revisorhonorar	<u>15.200</u>	<u>14.750</u>
	<u>22.675</u>	<u>24.037</u>

Note 4 Sikkerhedsstillelser

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

Noter fortsat

Note 5 Grundfond

		Indestående			Indestående	
Nr.		kvm.	primo	Opkrævet	Renter	ultimo
1	Åhavnen 37, st.	96	9.535	3.004	73	12.611
2	Åhavnen 38, 1. sal.	89	8.839	2.785	68	11.692
3	Åhavnen 39, st.	92	9.137	2.879	70	12.086
4	Åhavnen 40, 1.sal.	86	8.541	2.691	65	11.298
5	Åhavnen 41, st.	92	9.137	2.879	70	12.086
6	Åhavnen 42, 1. sal.	86	8.541	2.691	65	11.298
7	Åhavnen 43, st.	92	9.137	2.879	70	12.086
8	Åhavnen 44, 1. sal.	86	8.541	2.691	65	11.298
9	Åhavnen 45, st.	92	9.137	2.879	70	12.086
10	Åhavnen 46, 1. sal.	86	8.541	2.691	65	11.298
11	Åhavnen 47, st.	92	9.137	2.879	70	12.086
12	Åhavnen 48, 1. sal.	86	8.541	2.691	65	11.298
13	Åhavnen 49, st.	96	9.535	3.004	73	12.611
14	Åhavnen 50, 1. sal.	89	8.839	2.785	68	11.692
15	Åhavnen 55, st.	96	9.535	3.004	73	12.611
16	Åhavnen 56, 1. sal.	89	8.839	2.785	68	11.692
17	Åhavnen 57, st.	92	9.137	2.879	70	12.086
18	Åhavnen 58, 1. sal.	86	8.541	2.691	65	11.298
19	Åhavnen 59, st.	92	9.137	2.879	70	12.086
20	Åhavnen 60, 1. sal.	86	8.541	2.691	65	11.298
21	Åhavnen 61, st.	92	9.137	2.879	70	12.086
22	Åhavnen 62, 1. sal.	86	8.541	2.691	65	11.298
23	Åhavnen 63, st.	92	9.137	2.879	70	12.086
24	Åhavnen 64, 1. sal.	86	8.541	2.691	65	11.298
25	Åhavnen 65, st.	96	9.535	3.004	73	12.611
26	Åhavnen 66, 1. sal.	89	8.839	2.785	68	11.692
27	Åhavnen 67, st.	135	13.408	4.224	103	17.735
28	Åhavnen 68, 1. sal.	126	12.514	3.942	96	16.553
29	Åhavnen 69, st.	131	13.011	4.099	100	17.209
30	Åhavnen 70, 1. sal.	122	12.117	3.817	93	16.027
31	Åhavnen 71, st.	135	13.408	4.224	103	17.735
32	Åhavnen 72, 1. sal.	126	12.514	3.942	96	16.553
33	Åhavnen 73, st.	96	9.535	3.004	73	12.611
34	Åhavnen 74, 1. sal.	89	8.839	2.785	68	11.692
35	Åhavnen 75, st.	92	9.137	2.879	70	12.086
36	Åhavnen 76, 1. sal.	86	8.541	2.691	65	11.298
37	Åhavnen 77, st.	92	9.137	2.879	70	12.086
38	Åhavnen 78, 1. sal.	86	8.541	2.691	65	11.298
39	Åhavnen 79, st.	96	8.729	3.004	73	11.806
40	Åhavnen 80, 1. sal.	89	8.839	2.785	68	11.692
41	Åhavnen 81, st.	135	13.408	4.224	103	17.735
42	Åhavnen 82, 1. sal.	126	12.514	3.942	96	16.553
43	Åhavnen 83, st.	131	13.011	4.099	100	17.209
44	Åhavnen 84, 1. sal.	122	12.117	3.817	93	16.027
45	Åhavnen 85, st.	131	13.011	4.099	100	17.209
46	Åhavnen 86, 1. sal.	122	12.117	3.817	93	16.027
47	Åhavnen 87, st.	135	13.408	4.224	103	17.735
48	Åhavnen 88, 1. sal.	126	12.514	3.942	96	16.553
		4.871	482.980	152.411	3.704	639.095

