

**Ejerforeningen Åhavnen II**  
**Regnskab for 2025**  
**og**  
**Budget 2025 og 2026**  
**og**  
**Prognose 2027**

**CVR-nr. 30 79 03 24**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsrapport 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Aktiver 31. december	8
Passiver 31. december	8
Noter	9

## Foreningsoplysninger

Foreningens navn	Ejerforeningen Åhavnen II Åhavnen 37-50 og 55-88 4600 Køge CVR-nr.: 30 79 03 24
Bestyrelse	Jesper Møller Petersen, formand Linda Dsenselovsky, næstformand Per Kraul, kasserer John Lyng Pedersen Dorte Henriksen
Revisor	Addere Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Galoche Allé 6 4600 Køge Telefon 56 64 05 00

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt regnskabet for 2025 for Ejerforeningen Åhavnen II.

Regnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens regnskabspraksis, beskrevet på side 6.

Det er vor opfattelse at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Regnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 10. april 2026

### Bestyrelse

---

Jesper Møller Petersen  
Formand

---

Linda Dsenselovsky  
næstformand

---

Per Kraul  
Kasserer

---

John Lynge Pedersen

---

Dorte Henriksen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til bestyrelse og medlemmer i Ejerforeningen Åhavnen II

#### Konklusion

Vi har revideret regnskabet for Ejerforeningen Åhavnen II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Regnskabet er udarbejdet på grundlag af anvendt regnskabspraksis beskrevet på side 6.

Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med regnskabspraksis.

#### 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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

Regnskabet indeholder, i overensstemmelse med sædvanlig praksis for foreningen, det af bestyrelsen godkendte resultat- og balancebudget for 2025 og 2026 samt prognose for 2027. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, balancen og noterne, har ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et regnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse foreningens regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 revisionshandling, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 10. april 2026

Addere Revision  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)

Rasmus Emil Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 40762

## Anvendt regnskabspraksis

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis og aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 at forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker regnskabsåret.

### Tilgodehavender

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

### Børsnoterede værdipapirer

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER

<i>Prognose ej revideret</i>	<i>Budget ej revideret</i>		<i>Budget ej revideret</i>	<i>Real</i>	<i>Real</i>
<u>2027</u>	<u>2026</u>		Note <u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>INDTÆGTER</b>					
740.000	740.000	Optrækning fællesbidrag	690.000	690.860	640.888
5.750	5.750	Aftale om vejadgang og parkering	5.750	5.746	5.688
4.000	4.000	Honorarer opkrævet hos Ejendomsmæglere	4.000	4.000	0
0	13.000	Indtægter fra ladestandere	1	13.000	20.156
0	0	Kursregulering af værdipapirer	0	11.245	27.405
18.000	15.000	Renteindtægter obligationer, bank	15.000	12.464	12.679
<b>767.750</b>	<b>777.750</b>	<b>Driftsindtægter i alt</b>	<b>727.750</b>	<b>744.471</b>	<b>705.157</b>
<b>UDGIFTER</b>					
70.000	70.000	Forsikring ejendom	70.000	64.798	67.789
125.000	125.000	Haveservice, hække, planter og pladser	125.000	118.028	119.141
50.000	50.000	Snerydning, saltning og fejning af arealer	50.000	30.000	29.739
5.000	5.000	Elforbrug gadebelysning	5.000	3.555	371
15.000	15.000	Serviceaftaler(gadebelysning, hjertestarter, tag)	15.000	11.082	17.296
10.000	0	Eftersyn ventilations- og udsugningsmotorer	10.000	0	6.280
15.000	20.000	Honorar til revisor	15.000	20.375	13.000
0	0	Honorar til rådgivere (fjernvarme)	0	0	7.000
15.000	20.000	Honorar til advokat	20.000	0	0
8.000	7.000	Licensudgifter regnskabssystem mv.	7.000	5.235	5.235
10.000	10.000	Udgifter til arrangementer og generalfors.	10.000	6.298	7.100
15.000	15.000	Udgifter til bestyrelsesmiddag	15.000	11.270	12.575
9.000	7.500	Andre løbende udgifter kontor, hjemmeside mm	5.000	7.800	1.351
10.000	10.000	Udgifter til renter og gebyrer	10.000	7.401	7.677
-3.600	-3.600	-Andel af driftsudgifter overført til kælderregnskab efter aftale	-3.600	-3.600	-3.600
320.000	850.000	Vedligehold og forbedringer område og bygninger	2	325.000	216.166
23.893	21.329	Kælderdrift, netto	3	34.257	20.312
<b>697.293</b>	<b>1.222.229</b>	<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>712.657</b>	<b>516.060</b>	<b>622.467</b>
<b>70.457</b>	<b>-444.479</b>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>15.093</b>	<b>228.411</b>	<b>82.690</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
100.000	50.000	Årets henlæggelse til grundfond	50.000	50.000	300.000
0	-350.000	Årets anvendelse af grundfondshenlæggelse	0	0	0
-29.543	-144.479	Overført af årets resultat til/fra frie reserver	-34.907	178.411	-217.310
<b>70.457</b>	<b>-444.479</b>		<b>15.093</b>	<b>228.411</b>	<b>82.690</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

<i>Prognose ej revideret</i>	<i>Budget ej revideret</i>		Note	Real <u>2025</u>	Real <u>2024</u>
<u>2027</u>	<u>2026</u>				
<b>AKTIVER</b>					
282.502	314.952	Indestående, driftskonto		310.143	52.744
1.100.000	1.000.000	Indestående på Aftalekonto/Statsobligationer		1.000.000	1.000.000
0	0	Værdipapirer		475.905	464.660
60.000	60.000	Periodisering forsikring, forudbetaling		58.664	58.807
4.000	4.000	Tilgodehavender		10.324	11.084
<b>1.446.502</b>	<b>1.378.952</b>	<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.855.036</b>	<b>1.587.295</b>
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>Real 2025</u>	<u>Real 2024</u>
<u>2027</u>	<u>2026</u>				
<b>PASSIVER</b>					
156.802	301.281	Egenkapital primo		122.870	340.180
-29.543	-144.479	Årets resultat		178.411	-217.310
<b>127.259</b>	<b>156.802</b>	<b>Egenkapital ultimo</b>		<b>301.281</b>	<b>122.870</b>
1.150.000	1.450.000	Grundfond, saldo primo		1.400.000	1.100.000
100.000	-300.000	Henlæggelse/-anvendelse i år		50.000	300.000
<b>1.250.000</b>	<b>1.150.000</b>	<b>Grundfond, saldo ultimo</b>	4	<b>1.450.000</b>	<b>1.400.000</b>
24.243	27.150	Gæld Åhavnen I, kælderregnskab	3	27.921	25.633
15.000	15.000	Leverandørgæld		0	0
30.000	30.000	Skyldige omkostninger		75.834	38.792
<b>1.446.502</b>	<b>1.378.952</b>	<b>Passiver i alt</b>		<b>1.855.036</b>	<b>1.587.295</b>

## NOTER

<i>Prognose ej revideret</i>	<i>Budget ej revideret</i>		<i>Budget ej revideret</i>	Real <u>2025</u>	Real <u>2024</u>
<u>2027</u>	<u>2026</u>	Note 1 Indtægter fra ladestandere	<u>2025</u>		
0	5.000	Indskudbetalinger Ladelaug	5.000	10.000	10.000
0	8.000	Bidrag fra salg af el	8.000	10.156	8.497
0	13.000	Indtægter i alt	13.000	20.156	18.497
<b>-1.091</b>	<b>-1.091</b>	<b>Etableringskonto ladestandere 31. december (nettoudlæg)</b>	<b>37.562</b>	<b>11.909</b>	<b>32.065</b>
102.200	102.200	Etableringsudgifter		102.200	102.200
-70.000	-70.000	Akkumulerede indskudsbetalinger		-65.000	-55.000
-33.291	-33.291	Akkumulerede indtægter fra salg af el		-25.291	-15.135
<b>-1.091</b>	<b>-1.091</b>	<b>Akkumulerede nettoudbetalinger pr. 31. december</b>		<b>11.909</b>	<b>32.065</b>

Note 2 Vedligehold af område og bygninger

0	350.000	Asfaltbelægning nyanlæg/vedligehold	0	0	15.978
10.000	20.000	Algebehandling af fliser	10.000	0	0
0	30.000	Energimærke/udarbejdelse af vedligeholdelsesplan	60.000	24.125	0
75.000	65.000	Udskiftning og opretning af døre og vinduer	65.000	24.132	74.841
100.000	200.000	Oliering af døre og vinduer	85.000	32.574	185.312
0	0	Ny beplantning/træfældning	25.000	75.000	7.500
115.000	50.000	Udbedring af utætheder fuger o.lign.	50.000	22.340	0
5.000	80.000	Diverse	5.000	8.870	7.623
15.000	20.000	Udskiftning af ventilationsmotorer	10.000	29.125	5.160
0	15.000	Nanobehandling af tag	15.000	0	14.787
0	20.000	Flisebelægning, udbedring u/gasskabe	0	0	0
<b>320.000</b>	<b>850.000</b>	<b>Vedligehold af område og bygninger i alt</b>	<b>325.000</b>	<b>216.166</b>	<b>311.201</b>

Note 3 Drift af kælder

8.000	8.000	Renholdelse kælder	8.000	6.875	7.500
5.000	4.000	Opvarmning - gas/el/fjernvarme	4.000	4.840	1.606
8.500	5.000	Anskaffelser, rep. (udskiftning pumpe, rør mv.)	30.000	0	9.489
5.000	5.000	Elforbrug pumpe og lys	5.000	3.638	2.956
10.000	10.000	Eftersyn af pumpe	8.500	10.001	8.517
3.700	3.500	Andel af forsikringspræmie henført til kælder	3.700	3.410	3.568
3.600	3.600	Andel af administrationsomkostninger henført til kælder	3.600	3.600	3.600
43.800	39.100	Kælderudgifter i alt	62.800	32.364	37.236
-19.907	-17.771	Heraf andel Åhavnen I, 45,45% (40/88)	-28.543	-14.712	-16.924
<b>23.893</b>	<b>21.329</b>	<b>Driftsudgifter kælder i alt, netto</b>	<b>34.257</b>	<b>17.652</b>	<b>20.312</b>

Saldo kælderregnskab - Åhavnen I (40/88)

27.150	27.921	Andel af kælderregnskabssaldo 1. januar	25.633	25.633	25.557
17.000	17.000	Indbetaling Åhavnen I	17.000	17.000	17.000
-19.907	-17.771	Andel af udgifter jf. ovenfor	-28.543	-14.712	-16.924
<b>24.243</b>	<b>27.150</b>	<b>Andel af kælderregnskabssaldo 31. december</b>	<b>14.090</b>	<b>27.921</b>	<b>25.633</b>

Note 4 Grundfond

1.150.000	1.450.000	Grundfond, saldo primo	1.400.000	1.100.000
100.000	50.000	Årets henlæggelse	50.000	300.000
0	-350.000	Årets anvendelse	0	0
<b>1.250.000</b>	<b>1.150.000</b>	<b>Grundfond i alt, saldo ultimo</b>	<b>1.450.000</b>	<b>1.400.000</b>

Fordeling grundfond

**Vejfond**

0	350.000	Saldo primo	350.000	350.000
0	-350.000	Anvendt i år	0	0
0	0	Saldo ultimo	350.000	350.000

**Tagfond**

1.150.000	1.100.000	Saldo primo	1.050.000	750.000
100.000	50.000	Henlagt i år	50.000	300.000
<b>1.250.000</b>	<b>1.150.000</b>	<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.050.000</b>
<b>1.250.000</b>	<b>1.150.000</b>	<b>Gundfond i alt, saldo ultimo</b>	<b>1.450.000</b>	<b>1.400.000</b>

#### Note 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Linda Irene Dsenselovsky

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 65000731-fd62-411c-9c63-cfe04c38cb76

IP: 93.165.xxx.xxx

2026-04-10 07:31:09 UTC



## Per Kraul

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f3ce052d-937e-4994-b3fd-d61008645915

IP: 77.233.xxx.xxx

2026-04-10 07:32:35 UTC



## Jesper Møller Petersen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 98e70167-49e8-4c93-a2b5-5cbba01c3d4e

IP: 89.239.xxx.xxx

2026-04-10 13:16:55 UTC



## Dorte Lindegaard Henriksen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2e48df71-6c31-4176-bbae-e2bd98eda47a

IP: 62.107.xxx.xxx

2026-04-12 09:51:22 UTC



## John Lyng Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1bcb5127-83bb-4fcf-9154-f58d546840fd

IP: 87.54.xxx.xxx

2026-04-13 12:03:22 UTC



## Rasmus Emil Dehn Larsen

### ADDERE REVISION STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 34589992

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: 2fdb4635-5525-4eb9-a9c1-f6d949d15b40

IP: 80.63.xxx.xxx

2026-04-13 12:22:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: BGYRG-YT37M-FVLA4-YE92S-XXCUN-X1U2Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.