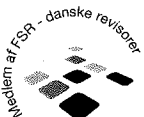


ÅRSRAPPORT 2014

E/F Havnen 17-19
Havnen 17-19
4600 Køge

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 16. april 2015

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger	3
----------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8

Budget

Resultatbudget for 2015 og 2016	9
Budgetteret fællesudgift 2016	10
Noter	11

Foreningsoplysninger

Foreningen

E/F Havnen 17-19
Havnen 17-19
4600 Køge

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Ole Ottesen
Flemming Allermann
Jørgen Engelbæk

Administrator

Dreist Advokater
Søndre Allé 11
4600 Køge

Revision

Revision Søren Holt-Nielsen ApS
Registrerede revisorer FSR
Granvej 2
4640 Faxe

Bankforbindelse

Nordea
Bag Haverne 20
4600 Køge

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den
16. april 2015.

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2014 for E/F Havnen 17-19.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 10. april 2015

Bestyrelse:

Ole Ottesen

Flemming Allermund

Jørgen Engelbæk

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i E/F Havnen 17-19

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Havnen 17-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke de i årsregnskabet indeholdte budgettal.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsen valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Faxe, den 10. april 2015

Revision Søren Holt-Nielsen ApS



Søren Holt-Nielsen
Registreret revisor FSR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Havnen 17-19 2014 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for årsrapporter for regnskabsklasse A samt ejerforeningens vedtægter.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med retserhvervelsen. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil henholdsvis tilgå og fragå foreningen, og aktivet/forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Indtægter omfatter opkrævede fællesudgifter samt diverse indtægter. Indtægter indregnes ekskl. moms.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og vedligeholdelse samt administration.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Hensættelser

Under hensættelser indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Note	2014	Budget 2014	2013
Indtægter:				
Fællesudgifter		179.000	179.000	193.384
Diverse indtægter	1.	600	0	600
Indtægter ialt		179.600	179.000	193.984
Udgifter:				
Ejendomsudgifter	2.	-113.586	-105.000	-102.735
Vedligeholdelse	3.	0	-6.000	-6.013
Administrationsudgifter	4.	-33.250	-28.000	-28.789
Udgifter ialt		-146.836	-139.000	-137.537
Resultat før finansiering		32.764	40.000	56.447
Finansiering:				
Finansielle indtægter		0	1.000	0
Finansiering, netto		0	1.000	0
Årets resultat		32.764	41.000	56.447
Disponering				
Overført til vedligeholdelsesfond		41.000	41.000	40.000
Overført resultat		-8.236	0	16.447
Disponering i alt		32.764	41.000	56.447

Balance pr. 31. december

	Note	2014	2013
AKTIVER:			
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende fællesudgifter		0	10.750
Varmeregnskab	5.	18.815	15.879
Tilgodehavender i alt		18.815	26.629
Likvide beholdninger	6.	230.300	239.788
Omsætningsaktiver i alt		249.115	266.417
AKTIVER I ALT		249.115	266.417
PASSIVER:			
EGENKAPITAL:			
Egenkapital, primo		65.354	198.906
Overført resultat		-8.236	16.447
Overført vedligeholdelsesfond jf. generalforsamling		0	-150.000
Egenkapital i alt		57.118	65.353
HENSÆTTELSER:			
Vedligeholdelsesfond	7.	146.418	159.069
Hensættelser i alt		146.418	159.069
GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Forudbetalte fællesudgifter		7.076	0
Skyldige omkostninger	8.	36.235	38.379
Vandregnskab	9.	2.268	3.616
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		45.579	41.995
Gældsforpligtelser i alt		45.579	41.995
PASSIVER I ALT		249.115	266.417

Resultatbudget for 2015 og 2016

	Note	Budget 2016	Budget 2015
Indtægter:			
Fællesudgifter		189.740	183.475
Forhøjet fællesudgift til udvendig vedligeholdelse		32.220	31.325
Indtægter ialt		221.960	214.800
Udgifter:			
Ejendomsudgifter:			
Elforbrug		-12.200	-13.000
Vandforbrug		-3.000	-1.000
Varmeforbrug		-13.500	-7.000
Vand- og varmeregnskab		-4.500	-5.000
Renovation		-24.400	-23.000
Forsikringer		-18.100	-18.000
Vedligeholdelse fællesarealer		-37.680	-21.100
Vintervedligeholdelse		0	-19.175
Vedligeholdelse i øvrigt		-6.000	-6.000
Ejendomsudgifter i alt		-119.380	-113.275
Administrationsudgifter:			
Kontorhold, generalforsamling, møder, gebyrer mv.		-3.700	-4.000
Revisorhonorar		-11.500	-11.500
Administration		-12.680	-13.500
Administrationsudgifter i alt		-27.880	-29.000
Udgifter i alt		-147.260	-142.275
Årets resultat		74.700	72.525
Disponering			
Overført til vedligeholdelsesfond		74.700	72.525
Disponering i alt		74.700	72.525

Budgetteret fællesudgift 2016

	Fordelingstal	Fællesudgift pr. år	Fællesudgift pr. kvrt
Fællesudgifter til fordeling			
Ejendomsudgifter		113.380	
Vedligeholdelse		6.000	
Administration		27.880	
Udgifter i alt		147.260	
Hensat til vedligeholdelsesfond		74.700	
Fællesudgifter til fordeling		221.960	
Fordelingstal i alt		895	
Værdi pr. fordelingskrone		248	
Havnen 17 A st.	95	23.560	5.890
Havnen 17 A tv.	92	22.816	5.704
Havnen 17 A th.	93	23.064	5.766
Havnen 17 B st.	95	23.560	5.890
Havnen 17 B tv.	98	24.304	6.076
Havnen 17 B th.	92	22.816	5.704
Havnen 19 A	85	21.080	5.270
Havnen 19 B	80	19.840	4.960
Havnen 19 C	80	19.840	4.960
Havnen 19 D	85	21.080	5.270
I alt	895	221.960	55.490

Vand og varme opkræves særskilt efter tidligere års forbrug.

Noter

	2014	Budget 2014	2013
1. Diverse indtægter			
Arbejdsdag	0	0	600
Rykkergebyr	600	0	0
	600	0	600
2. Ejendomsudgifter			
Elforbrug	11.488	16.500	12.451
Vandforbrug	13.412	1.000	1.980
Varmeforbrug	13.099	7.000	6.497
Ekstra varmförbrug sidste år	8.716	0	0
Vand- og varmeregnskab	4.384	3.000	4.783
Renovation	22.987	25.000	22.988
Forsikringer	17.961	17.500	17.599
Vedligeholdelse fællesarealer	21.539	35.000	20.218
Vintervedligeholdelse	0	0	16.219
	113.586	105.000	102.735
3. Vedligeholdelse			
Vedligeholdelse i øvrigt	0	6.000	0
VVS	0	0	3.618
Elektriker	53.651	0	27.956
Kloakservice	0	0	1.000
Ista, udskiftning af målere	0	0	3.307
Oversvømmelsessikring	0	0	5.931
Overført fra vedligeholdelsesfond	-53.651	0	-35.799
	0	6.000	6.013
4. Administrationsudgifter			
Kontorhold, generalforsamling, møder, gebyrer mv.	3.459	4.000	2.445
Revisorhonorar	10.700	11.000	11.344
Administration	16.982	13.000	15.000
Andre honorarer	2.109	0	0
	33.250	28.000	28.789
	2014		2013
5. Varmeregnskab			
Varmeudgift 1/5 - 31/12	55.929		52.554
A conto opkrævet varme 1/5 - 31/12	-28.400		-36.675
Varmeregnskab 2012/13	-8.714		0
	18.815		15.879
6. Likvide beholdninger			
Nordea, 2551 421 859	230.300		239.788
	230.300		239.788

Noter

	2014	2013
7. Vedligeholdelsesfond		
Saldo, primo	159.070	4.868
Årets hensættelse jf. generalforsamling	0	150.000
Årets hensættelse	41.000	40.000
Anvendt i året	-53.652	-35.799
	<u>146.418</u>	<u>159.069</u>
8. Skyldige omkostninger		
Skyldige omkostninger	25.735	27.879
Revisionshonorar	10.500	10.500
	<u>36.235</u>	<u>38.379</u>
9. Vandregnskab		
Vandudgift	-36.745	-23.964
A conto opkrævet vand	25.600	25.600
Vand fælleshus, udgiftsført	13.413	1.980
	<u>2.268</u>	<u>3.616</u>