

ÅRSRAPPORT 2015

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

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 14. april 2016

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 2016 og 2017	9
---------------------------------	---

Budgetteret fællesudgift 2017	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

DreistStorgaard
Bag Haverne 32
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
14. april 2016.

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 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 2015 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 1. april 2016

Bestyrelse:

Ole Ottesen

Flemming Allermann

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Faxe, den 1. april 2016

Revision Søren Holt-Nielsen ApS

Søren Holt-Nielsen
Registreret revisor FSR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Havnen 17-19 2015 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	2015	Budget 2015	2014
Indtægter:				
Fællesudgifter		214.800	214.800	179.000
Diverse indtægter	1.	100	0	600
Indtægter ialt		214.900	214.800	179.600
Udgifter:				
Ejendomsudgifter	2.	-93.394	-107.275	-113.586
Vedligeholdelse	3.	-3.273	-6.000	0
Administrationsudgifter	4.	-17.657	-29.000	-33.250
Udgifter ialt		-114.324	-142.275	-146.836
Resultat før finansiering		100.576	72.525	32.764
Årets resultat		100.576	72.525	32.764
Disponering				
Overført til vedligeholdelsesfond		72.525	72.525	41.000
Overført resultat		28.051	0	-8.236
Disponering i alt		100.576	72.525	32.764

Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
AKTIVER:			
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender	5.	25.627	0
Varmeregnskab	6.	3.509	18.815
Tilgodehavender i alt		29.136	18.815
Likvide beholdninger	7.	221.646	230.300
Omsætningsaktiver i alt		250.782	249.115
AKTIVER I ALT		250.782	249.115
PASSIVER:			
EGENKAPITAL:			
Egenkapital, primo		57.118	65.354
Overført resultat		28.051	-8.236
Egenkapital i alt		85.169	57.118
HENSÆTTELSER:			
Vedligeholdelsesfond	8.	136.093	146.418
Hensættelser i alt		136.093	146.418
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Forudbetalte fællesudgifter		0	7.076
Skyldige omkostninger	9.	18.640	36.235
Vandregnskab	10.	10.880	2.268
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		29.520	45.579
Gældsforpligtelser i alt		29.520	45.579
PASSIVER I ALT		250.782	249.115

Resultatbudget for 2016 og 2017

	Budget 2017	Budget 2016
Indtægter:		
Fællesudgifter	227.194	189.740
Forhøjet fællesudgift til udvendig vedligeholdelse	0	32.964
Indtægter ialt	227.194	222.704
Udgifter:		
Ejendomsudgifter:		
Elforbrug	-12.600	-12.200
Vandforbrug	-3.000	-3.000
Varmeforbrug	-13.910	-13.500
Vand- og varmeregnskab	-5.000	-4.500
Renovation	-24.000	-24.400
Forsikringer	-18.600	-18.100
Vedligeholdelse fællesarealer	-38.800	-37.680
Vedligeholdelse i øvrigt	0	-6.000
Ejendomsudgifter i alt	-115.910	-119.380
Administrationsudgifter:		
Kontorhold, generalforsamling, møder, gebyrer mv.	-3.800	-3.700
Revisorhonorar	-11.000	-11.500
Administration	-13.175	-12.680
Tinglysning vedtægter	-3.000	0
Diverse honorarer	-2.550	0
Diverse	-759	-744
Administrationsudgifter i alt	-34.284	-28.624
Udgifter i alt	-150.194	-148.004
Årets resultat	77.000	74.700
Disponering		
Overført til vedligeholdelsesfond	77.000	74.700
Disponering i alt	77.000	74.700

Budgetteret fællesudgift 2017

		Fællesudgift pr. år	Fællesudgift pr. kvrt
Fællesudgifter til fordeling			
Ejendomsudgifter		115.910	
Administration		34.284	
Udgifter i alt		150.194	
Hensat til vedligeholdelsesfond		77.000	
Fællesudgifter til fordeling		227.194	
Fordelingstal i alt		898	
Værdi pr. fordelingskrone		254	
Havnen 17 A st.	95	24.116	6.029
Havnen 17 A 1. tv.	92	23.354	5.839
Havnen 17 A 1. th.	96	24.369	6.092
Havnen 17 B st	95	24.116	6.029
Havnen 17 B 1. tv.	98	24.877	6.219
Havnen 17 B 1. th.	92	23.354	5.839
Havnen 19 A	85	21.577	5.394
Havnen 19 B	80	20.308	5.077
Havnen 19 C	80	20.308	5.077
Havnen 19 D	85	21.577	5.394
I alt	898	227.956	56.989

Vand og varme opkræves særskilt efter tidligere års forbrug.

Noter

	2015	Budget 2015	2014
1. Diverse indtægter			
Rykkergebyr	100	0	600
	100	0	600
2. Ejendomsudgifter			
Elforbrug	9.875	13.000	11.488
Vandforbrug	2.000	1.000	13.412
Varmeforbrug	12.553	7.000	13.099
Ekstra varmeforbrug sidste år	0	0	8.716
Vand- og varmeregnskab	4.951	5.000	4.384
Renovation	22.987	23.000	22.987
Forsikringer	18.190	18.000	17.961
Vedligeholdelse fællesarealer	20.784	21.100	21.539
Vintervedligeholdelse	2.054	19.175	0
	93.394	107.275	113.586
3. Vedligeholdelse			
Vedligeholdelse i øvrigt	638	6.000	0
VVS	1.781	0	0
Elektriker	854	0	53.651
Maler	65.725	0	0
Murer	17.125	0	0
Overført fra vedligeholdelsesfond	-82.850	0	-53.651
	3.273	6.000	0
4. Administrationsudgifter			
Kontorhold, generalforsamling, møder, gebyrer mv.	3.198	4.000	3.459
Revisorhonorar	10.750	11.500	10.700
Administration	12.675	13.500	16.982
Reg. administration tidligere år	-8.966	0	0
Andre honorarer	0	0	2.109
	17.657	29.000	33.250
	2015		2014
5. Andre tilgodehavender			
Tilgodehavende vandafregning 2015	25.627		0
	25.627		0
6. Varmeregnskab			
Varmeudgift 1/5 - 31/12	32.031		55.929
A conto opkrævet varme 1/5 - 31/12	-26.725		-28.400
Varmeregnskab 2013/14	-1.797		-8.714
	3.509		18.815

Noter

	2015	2014
7. Likvide beholdninger		
Nordea, 2551 421 859	221.646	230.300
	<u>221.646</u>	<u>230.300</u>
8. Vedligeholdelsesfond		
Saldo, primo	146.418	159.070
Årets hensættelse	72.525	41.000
Anvendt i året	-82.850	-53.652
	<u>136.093</u>	<u>146.418</u>
9. Skyldige omkostninger		
Skyldige omkostninger	8.015	25.735
Revisionshonorar	10.625	10.500
	<u>18.640</u>	<u>36.235</u>
10. Vandregnskab		
Vandudgift	-18.320	-36.745
A conto opkrævet vand	29.200	25.600
Vand fælleshus, udgiftsført	0	13.413
	<u>10.880</u>	<u>2.268</u>