

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2016**

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

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 27. april 2017

**Dirigent**



# Indholdsfortegnelse

---

## **Foreningsoplysninger**

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

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------	---

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december	8
--	---

Balance pr. 31. december	9
--------------------------	---

## **Budget**

Resultatbudget for 2017 og 2018	10
---------------------------------	----

Budgetteret fællesudgift 2018	11
-------------------------------	----

Noter	12
-------	----

# Foreningsoplysninger

---

## Foreningen

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

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Bestyrelse

Ole Ottesen  
Flemming Allermann  
Michael Petersen

## Administrator

DreistStorgaard  
Bag Haverne 32  
4600 Køge

## Revision

REVISIONSKONTORET I FAXE  
Registrerede revisorer FSR  
Granvej 2  
4640 Faxe

## Bankforbindelse

Nordea  
Bag Haverne 20  
4600 Køge

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den  
27. april 2017.

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 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 2016 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 23. marts 2017

### Bestyrelse:

  
Ole Ottesen

  
Flemming Allermund

  
Michael Petersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til medlemmerne i E/F Havnen 17-19

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Havnen 17-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Revisionen har ikke omfattet de i budgettet indeholdte budgettal. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

### 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

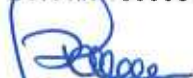
Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Kommunikerer vi 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.

Faxe, den 23. marts 2017

### REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331



Poul Johansson  
Registreret revisor FSR

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for E/F Havnen 17-19 2016 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	2016	Budget 2016	2015
<b>Indtægter:</b>				
Fællesudgifter		221.960	189.740	214.800
Diverse indtægter	1.	1.029	32.964	100
<b>Indtægter ialt</b>		<b>222.989</b>	<b>222.704</b>	<b>214.900</b>
<b>Udgifter:</b>				
Ejendomsudgifter	2.	-95.882	-113.380	-93.394
Vedligeholdelse	3.	-1.896	-6.000	-3.273
Administrationsudgifter	4.	-26.814	-28.624	-17.657
<b>Udgifter ialt</b>		<b>-124.592</b>	<b>-148.004</b>	<b>-114.324</b>
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>98.397</b>	<b>74.700</b>	<b>100.576</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>98.397</b>	<b>74.700</b>	<b>100.576</b>
<b>Disponering</b>				
Overført til vedligeholdelsesfond		74.700	74.700	72.525
Overført resultat		23.697	0	28.051
<b>Disponering i alt</b>		<b>98.397</b>	<b>74.700</b>	<b>100.576</b>



## Balance pr. 31. december

	Note	2016	2015
<b>AKTIVER:</b>			
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
<b>Tilgodehavender:</b>			
Andre tilgodehavender	5.	1.500	25.627
Varmeregnskab	6.	7.471	3.509
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>8.971</b>	<b>29.136</b>
Likvide beholdninger	7.	311.983	221.646
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>320.954</b>	<b>250.782</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>320.954</b>	<b>250.782</b>
<b>PASSIVER:</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Egenkapital, primo		85.169	57.118
Overført resultat		23.697	28.051
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>108.866</b>	<b>85.169</b>
<b>HENSÆTTELSER:</b>			
Vedligeholdelsesfond	8.	178.368	136.093
<b>Hensættelser i alt</b>		<b>178.368</b>	<b>136.093</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>			
Forudbetalte fællesudgifter		7.264	0
Skyldige omkostninger	9.	15.116	18.640
Vandregnskab	10.	11.340	10.880
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>33.720</b>	<b>29.520</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>33.720</b>	<b>29.520</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>320.954</b>	<b>250.782</b>

## Resultatbudget for 2017 og 2018

	Note	Budget 2018	Budget 2017
<b>Indtægter:</b>			
Fællesudgifter		235.276	227.194
Diverse indtægter		660	645
<b>Indtægter ialt</b>		<b>235.936</b>	<b>227.839</b>
<b>Udgifter:</b>			
<b>Ejendomsudgifter:</b>			
Elforbrug		-10.900	-10.600
Vandforbrug		-3.090	-3.000
Varmeforbrug		-14.760	-14.330
Vand- og varmeregnskab		-5.150	-5.000
Renovation		-24.700	-24.000
Forsikringer		-19.200	-18.600
Vedligeholdelse fællesarealer		-40.000	-38.800
Vedligeholdelse i øvrigt		-4.270	-4.200
Skader, fejl, mangler og forbedringer		-6.000	-40.000
Vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplan		-94.960	-18.000
Overført fra vedligeholdelsesfond		100.960	58.000
<b>Ejendomsudgifter i alt</b>		<b>-122.070</b>	<b>-118.530</b>
<b>Administrationsudgifter:</b>			
Kontorhold, generalforsamling, møder mv.		-3.900	-3.800
Gebyrer bank, nets mv.		-1.850	-1.800
Revisorhonorar		-11.300	-11.000
Administration		-13.600	-13.175
Tinglysning vedtægter		0	-3.000
Diverse honorarer		-2.550	-2.550
Diverse		-759	-759
<b>Administrationsudgifter i alt</b>		<b>-33.959</b>	<b>-36.084</b>
<b>Udgifter i alt</b>		<b>-156.029</b>	<b>-154.614</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>79.907</b>	<b>73.225</b>
<b>Disponering</b>			
Overført til vedligeholdelsesfond		82.400	80.000
Overført resultat		-2.493	-6.775
<b>Disponering i alt</b>		<b>79.907</b>	<b>73.225</b>

## Budgetteret fællesudgift 2018

	Fordelingstal	Fællesudgift pr. år	Fællesudgift pr. kvrt
<b>Fællesudgifter til fordeling</b>			
Ejendomsudgifter		122.070	
Administration		33.959	
Udgifter i alt		156.029	
Hensat til vedligeholdelsesfond		82.400	
<b>Fællesudgifter til fordeling</b>		<b>238.429</b>	
<b>Fordelingstal i alt</b>		<b>898</b>	
<b>Værdi pr. fordelingskrone</b>		<b>266</b>	
Havnen 17 A st.	95	25.308	6.327
Havnen 17 A 1. tv.	92	24.509	6.127
Havnen 17 A 1. th.	96	25.575	6.394
Havnen 17 B st	95	25.308	6.327
Havnen 17 B 1. tv.	98	26.107	6.527
Havnen 17 B 1. th.	92	24.509	6.127
Havnen 19 A	85	22.644	5.661
Havnen 19 B	80	21.312	5.328
Havnen 19 C	80	21.312	5.328
Havnen 19 D	85	22.644	5.661
<b>I alt</b>	<b>898</b>	<b>239.228</b>	<b>59.807</b>

Vand og varme opkræves særskilt efter tidligere års forbrug.

## Noter

	2016	Budget 2016	2015
<b>1. Diverse indtægter</b>			
Forhøjet fællesudgift til udvendig vedligeholdelse	0	32.964	0
Rykkergebyr mv.	1.029	0	100
	<b>1.029</b>	<b>32.964</b>	<b>100</b>
<b>2. Ejendomsudgifter</b>			
Elforbrug	10.569	12.200	9.875
Vandforbrug	-2.000	3.000	2.000
Varmeforbrug	14.195	13.500	12.553
Vand- og varmeregnskab	5.294	4.500	4.951
Renovation	24.863	24.400	22.987
Forsikringer	17.916	18.100	18.190
Vedligeholdelse fællesarealer	22.008	37.680	20.784
Vintervedligeholdelse	3.037	0	2.054
	<b>95.882</b>	<b>113.380</b>	<b>93.394</b>
<b>3. Vedligeholdelse</b>			
Vedligeholdelse i øvrigt	8.182	6.000	638
VVS	8.001	0	1.781
Elektriker	0	0	854
Maler	0	0	65.725
Murer	0	0	17.125
Låse, nøgler mv.	1.688	0	0
Tømrer	16.450	0	0
Overført fra vedligeholdelsesfond	-32.425	0	-82.850
	<b>1.896</b>	<b>6.000</b>	<b>3.273</b>
<b>4. Administrationsudgifter</b>			
Kontorhold, generalforsamling, møder, gebyrer mv.	3.037	3.700	3.198
Revisorhonorar	11.000	11.500	10.750
Administration	12.777	12.680	12.675
Reg. administration tidligere år	0	0	-8.966
Diverse	0	744	0
	<b>26.814</b>	<b>28.624</b>	<b>17.657</b>
	<b>2016</b>		<b>2015</b>
<b>5. Andre tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende vandafregning 2015	0		25.627
Tilgodehavende ejerskiftegebyr	1.500		0
	<b>1.500</b>		<b>25.627</b>
<b>6. Varmeregnskab</b>			
Varmeudgift 1/5 - 31/12	31.646		32.031
A conto opkrævet varme 1/5 - 31/12	-24.175		-26.725
Varmeregnskab 2013/14	0		-1.797
	<b>7.471</b>		<b>3.509</b>

## Noter

---

	2016	2015
<b>7. Likvide beholdninger</b>		
Nordea, 2551 421 859	311.983	221.646
	<u>311.983</u>	<u>221.646</u>
<b>8. Vedligeholdelsesfond</b>		
Saldo, primo	136.094	146.418
Årets hensættelse	74.700	72.525
Anvendt i året	-32.426	-82.850
	<u>178.368</u>	<u>136.093</u>
<b>9. Skyldige omkostninger</b>		
Skyldige omkostninger	4.116	8.015
Revisionshonorar	11.000	10.625
	<u>15.116</u>	<u>18.640</u>
<b>10. Vandregnskab</b>		
Vandudgift	-18.710	-18.320
A conto opkrævet vand	30.050	29.200
	<u>11.340</u>	<u>10.880</u>