

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017

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

Indsender:
Revisionskontoret i Faxe
Granvej 2
4640 Faxe

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 19. april 2018

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 2018 og 2019	10
---------------------------------	----

Budgetteret fællesudgift 2019	11
-------------------------------	----

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

Foreningsoplysninger

Foreningen

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

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Flemming Allermand
Michael Petersen
Jonatan Sørensen

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
19. april 2018.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 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 2017 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21. marts 2018

Bestyrelse:

Flemming Allermand

Michael Petersen

Jonatan Sørensen

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 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 og foreningens vedtægter. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

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.

Faxe, den 21. marts 2018

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331



Poul Johansson
Registreret revisor FSR
mne2968

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Havnen 17-19 2017 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	2017	Budget 2017	2016
Indtægter:				
Fællesudgifter		227.956	227.194	221.960
Diverse indtægter	1.	157	645	1.029
Indtægter ialt		228.113	227.839	222.989
Udgifter:				
Ejendomsudgifter	2.	-108.095	-114.330	-95.882
Vedligeholdelse	3.	0	-4.200	-1.896
Administrationsudgifter	4.	-29.082	-36.084	-26.814
Udgifter ialt		-137.177	-154.614	-124.592
Resultat før finansiering		90.936	73.225	98.397
Årets resultat		90.936	73.225	98.397
Disponering				
Overført til vedligeholdelsesfond		80.000	80.000	74.700
Overført resultat		10.936	-6.775	23.697
Disponering i alt		90.936	73.225	98.397

Balance pr. 31. december

	Note	2017	2016
AKTIVER:			
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender	5.	0	1.500
Varmeregnskab	6.	4.955	7.471
Vandregnskab	7.	6.406	0
Tilgodehavender i alt		11.361	8.971
Likvide beholdninger	8.	360.332	311.983
Omsætningsaktiver i alt		371.693	320.954
AKTIVER I ALT		371.693	320.954
PASSIVER:			
EGENKAPITAL:			
Egenkapital, primo		108.865	85.169
Overført resultat		10.936	23.697
Egenkapital i alt		119.801	108.866
HENSÆTTELSER:			
Vedligeholdelsesfond	9.	229.889	178.368
Hensættelser i alt		229.889	178.368
GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Forudbetalte fællesudgifter		0	7.264
Skyldige omkostninger	10.	22.003	15.116
Vandregnskab	11.	0	11.340
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		22.003	33.720
Gældsforpligtelser i alt		22.003	33.720
PASSIVER I ALT		371.693	320.954

Resultatbudget for 2018 og 2019

	Note	Budget 2019	Budget 2018
Indtægter:			
Fællesudgifter		235.276	235.276
Diverse indtægter		60	660
Indtægter ialt		235.336	235.936
Udgifter:			
Ejendomsudgifter:			
Elforbrug		-8.500	-10.900
Vandforbrug		-3.000	-3.090
Varmeforbrug		-12.300	-14.760
Vand- og varmeregnskab		-5.530	-5.150
Renovation		-26.200	-24.700
Forsikringer		-18.400	-19.200
Vedligeholdelse fællesarealer		-21.300	-40.000
Vedligeholdelse i øvrigt		-3.780	-4.270
Skader, fejl, mangler og forbedringer		-5.300	-6.000
Vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplan		-13.520	-94.960
Overført fra vedligeholdelsesfond		18.820	100.960
Ejendomsudgifter i alt		-99.010	-122.070
Administrationsudgifter:			
Kontorhold, generalforsamling, møder mv.		-3.800	-3.900
Gebyrer bank, nets mv.		-1.735	-1.850
Revisorhonorar		-10.750	-11.300
Administration		-13.025	-13.600
Diverse honorarer		-2.605	-2.550
Diverse		-560	-759
Administrationsudgifter i alt		-32.475	-33.959
Udgifter i alt		-131.485	-156.029
Årets resultat		103.851	79.907
Disponering			
Overført til vedligeholdelsesfond		72.900	82.400
Overført resultat		30.951	-2.493
Disponering i alt		103.851	79.907

Budgetteret fællesudgift 2019

	Fordelingstal	Fællesudgift pr. år	Fællesudgift pr. kvrt
Fællesudgifter til fordeling			
Ejendomsudgifter		99.010	24.753
Administration		32.475	8.119
Udgifter i alt		131.485	32.871
Hensat til vedligeholdelsesfond		72.900	18.225
Overført resultat		30.951	7.738
Fællesudgifter til fordeling		235.336	58.834
Fordelingstal i alt		898	898
Værdi pr. fordelingskrone		262	66
Havnen 17 A st.	95	24.896	6.224
Havnen 17 A 1. tv.	92	24.110	6.028
Havnen 17 A 1. th.	96	25.158	6.290
Havnen 17 B st	95	24.896	6.224
Havnen 17 B 1. tv.	98	25.683	6.421
Havnen 17 B 1. th.	92	24.110	6.028
Havnen 19 A	85	22.276	5.569
Havnen 19 B	80	20.965	5.241
Havnen 19 C	80	20.965	5.241
Havnen 19 D	85	22.276	5.569
I alt	898	235.336	58.834

Vand og varme opkræves særskilt efter tidligere års forbrug.

Noter

	2017	Budget 2017	2016
1. Diverse indtægter			
Diverse indtægter	0	645	0
Rykkergebyr mv.	157	0	1.029
	157	645	1.029
2. Ejendomsudgifter			
Elforbrug	8.423	10.600	10.569
Vandforbrug	3.008	3.000	-2.000
Varmeforbrug	11.473	14.330	14.195
Vand- og varmeregnskab	5.465	5.000	5.294
Renovation	25.863	24.000	24.863
Forsikringer	18.166	18.600	17.916
Vedligeholdelse fællesarealer	30.022	38.800	22.008
Vintervedligeholdelse	5.675	0	3.037
	108.095	114.330	95.882
3. Vedligeholdelse			
Vedligeholdelse i øvrigt	10.934	4.200	8.182
VVS	17.545	0	8.001
Låse, nøgler mv.	0	0	1.688
Tømrer	0	0	16.450
Skader, fejl, mangler og forbedringer	0	40.000	0
Vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplan	0	18.000	0
Overført fra vedligeholdelsesfond	-28.479	-58.000	-32.425
	0	4.200	1.896
4. Administrationsudgifter			
Kontorhold, generalforsamling, møder, gebyrer mv.	5.551	3.800	3.037
Gebyrer	0	1.800	0
Revisorhonorar	10.625	11.000	11.000
Administration	12.906	13.175	12.777
Andre honorarer	0	2.550	0
Tinglysning vedtægter	0	3.000	0
Diverse	0	759	0
	29.082	36.084	26.814
	2017		2016
5. Andre tilgodehavender			
Tilgodehavende ejerskiftegebyr	0		1.500
	0		1.500
6. Varmeregnskab			
Varmeudgift 1/5 - 31/12	28.880		31.646
A conto opkrævet varme 1/5 - 31/12	-23.925		-24.175
	4.955		7.471

Noter

	2017	2016
7. Vandregnskab		
Vandudgift	35.206	0
A conto opkrævet vand	-28.800	0
	<u>6.406</u>	<u>0</u>
8. Likvide beholdninger		
Nordea, 2551 421 859	360.332	311.983
	<u>360.332</u>	<u>311.983</u>
9. Vedligeholdelsesfond		
Saldo, primo	178.368	136.094
Årets hensættelse	80.000	74.700
Anvendt i året	-28.479	-32.426
	<u>229.889</u>	<u>178.368</u>
10. Skyldige omkostninger		
Skyldige omkostninger	11.003	4.116
Revisionshonorar	11.000	11.000
	<u>22.003</u>	<u>15.116</u>
11. Vandregnskab		
Vandudgift	0	-18.710
A conto opkrævet vand	0	30.050
	<u>0</u>	<u>11.340</u>