

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018

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

Indsender:
Revisionskontoret i Faxø
Granvej 2
4640 Faxø

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 4. april 2019

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger

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

Påtegninger

Ledespåtegning	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 2019 og 2020	10
---------------------------------	----

Budgetteret fællesudgift 2020	11
-------------------------------	----

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

Foreningsoplysninger

Foreningen

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

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Michael Petersen, Formand
Flemming Allermann, Kasserer
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
4. april 2019.

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 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 2018 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 28. marts 2019

Bestyrelse:

Michael Petersen

Flemming Allermann

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 28. marts 2019

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson
Registreret revisor FSR
mne2968

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Havnen 17-19 2018 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Hensættelser

Under hensættelser indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Note	2018	Budget 2018	2017
Indtægter:				
Fællesudgifter		235.276	235.276	227.956
Diverse indtægter	1.	1.234	660	157
Indtægter ialt		236.510	235.936	228.113
Udgifter:				
Ejendomsudgifter	2.	-97.427	-117.800	-108.095
Vedligeholdelse	3.	-5.282	-4.270	0
Administrationsudgifter	4.	-28.978	-33.959	-29.082
Udgifter ialt		-131.687	-156.029	-137.177
Resultat før finansiering		104.823	79.907	90.936
Årets resultat		104.823	79.907	90.936
Disponering				
Overført til vedligeholdelsesfond		104.823	82.400	80.000
Overført resultat		0	-2.493	10.936
Disponering i alt		104.823	79.907	90.936

Balance pr. 31. december

	Note	2018	2017
AKTIVER:			
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Varmeregnskab	5.	18.806	4.955
Vandregnskab	6.	442	6.406
Tilgodehavender i alt		19.248	11.361
Likvide beholdninger	7.	381.696	360.332
Omsætningsaktiver i alt		400.944	371.693
AKTIVER I ALT		400.944	371.693
PASSIVER:			
EGENKAPITAL:			
Egenkapital, primo		119.801	108.865
Overført resultat		0	10.936
Egenkapital i alt		119.801	119.801
HENSÆTTELSER:			
Vedligeholdelsesfond	8.	252.369	229.889
Hensættelser i alt		252.369	229.889
GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Forudbetalte fællesudgifter		7.251	0
Skyldige omkostninger	9.	21.523	22.003
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		28.774	22.003
Gældsforpligtelser i alt		28.774	22.003
PASSIVER I ALT		400.944	371.693

Resultatbudget for 2019 og 2020

	Note	Budget 2020	Budget 2019
Indtægter:			
Fællesudgifter		235.276	235.276
Diverse indtægter		60	60
Indtægter ialt		235.336	235.336
Udgifter:			
Ejendomsudgifter:			
Elforbrug		-8.900	-8.900
Vandforbrug		-4.600	-4.600
Varmeforbrug		-10.000	-10.000
Vand- og varmeregnskab		-5.000	-5.000
Renovation		-26.000	-26.000
Forsikringer		-18.500	-18.600
Vedligeholdelse fællesarealer		-21.400	-21.400
Vedligeholdelse i øvrigt		-3.790	-3.780
Skader, fejl, mangler og forbedringer		-5.300	-5.300
Vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplan		-30.280	-28.520
Overført fra vedligeholdelsesfond		35.580	33.820
Ejendomsudgifter i alt		-98.190	-98.280
Administrationsudgifter:			
Kontorhold, generalforsamling, møder mv.		-4.000	-4.000
Gebyrer bank, nets mv.		-2.000	-2.000
Revisorhonorar		-10.800	-10.800
Administration		-13.100	-13.100
Diverse honorarer		-2.620	-2.620
Diverse		-570	-570
Administrationsudgifter i alt		-33.090	-33.090
Udgifter i alt		-131.280	-131.370
Årets resultat		104.056	103.966
Disponering			
Overført til vedligeholdelsesfond		104.056	103.966
Disponering i alt		104.056	103.966

Budgetteret fællesudgift 2020

	Fordelingstal	Fællesudgift pr. år	Fællesudgift pr. kvrt
Fællesudgifter til fordeling			
Ejendomsudgifter		98.190	24.548
Administration		33.090	8.273
Udgifter i alt		131.280	32.820
Hensat til vedligeholdelsesfond		104.056	26.014
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

	2018	Budget 2018	2017
1. Diverse indtægter			
Diverse indtægter	0	660	0
Rykkergebyr mv.	1.234	0	157
	1.234	660	157
2. Ejendomsudgifter			
Elforbrug	8.882	10.900	8.423
Vandforbrug	1.516	3.090	3.008
Varmeforbrug	12.743	14.760	11.473
Vand- og varmeregnskab	4.982	5.150	5.465
Renovation	25.863	24.700	25.863
Forsikringer	18.446	19.200	18.166
Vedligeholdelse fællesarealer	21.295	40.000	30.022
Vintervedligeholdelse	3.700	0	5.675
	97.427	117.800	108.095
3. Vedligeholdelse			
Vedligeholdelse i øvrigt	771	4.270	10.934
VVS	7.355	0	17.545
Maler	61.767	0	0
Låse, nøgler mv.	1.854	0	0
Kloakservice	15.879	0	0
Skader, fejl, mangler og forbedringer	0	6.000	0
Vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplan	0	94.960	0
Overført fra vedligeholdelsesfond	-82.344	-100.960	-28.479
	5.282	4.270	0
4. Administrationsudgifter			
Kontorhold, generalforsamling, møder mv.	3.336	3.900	3.758
Gebyrer	2.008	1.850	1.793
Revisorhonorar	10.625	11.300	10.625
Administration	13.009	13.600	12.906
Andre honorarer	0	2.550	0
Diverse	0	759	0
	28.978	33.959	29.082
	2018		2017
5. Varmeregnskab			
Varmeudgift 1/5 - 31/12	44.606		28.880
A conto opkrævet varme 1/5 - 31/12	-25.800		-23.925
	18.806		4.955
6. Vandregnskab			
Vandudgift	34.433		35.206
A conto opkrævet vand	-32.991		-28.800
Vand fælleshus, udgiftsført	-1.000		0
	442		6.406

Noter

	2018	2017
7. Likvide beholdninger		
Nordea, 2551 421 859	381.696	360.332
	<u>381.696</u>	<u>360.332</u>
8. Vedligeholdelsesfond		
Saldo, primo	229.890	178.368
Årets hensættelse	104.823	80.000
Anvendt i året	-82.344	-28.479
	<u>252.369</u>	<u>229.889</u>
9. Skyldige omkostninger		
Skyldige omkostninger	10.523	11.003
Revisionshonorar	11.000	11.000
	<u>21.523</u>	<u>22.003</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michael Steffen Petersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-572105767807
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2019 kl.: 12:41:39
Underskrevet med NemID

Flemming Allermand

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-549320190446
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2019 kl.: 17:33:08
Underskrevet med NemID

Jonatan Sørensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-358064151500
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2019 kl.: 20:50:21
Underskrevet med NemID

Poul Johansson

Som Revisor NEM ID
RID: 1103528291924
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2019 kl.: 08:12:10
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ad2351a71gyx19894785

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.