

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020

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

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger

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

Påtegninger

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december	7
--	---

Balance pr. 31. december	8
--------------------------	---

Budget

Resultatbudget for 2021 og 2022	9
---------------------------------	---

Budgetteret fællesudgift 2022	10
-------------------------------	----

Noter	11
-------	----

Anvendt regnskabspraksis	13
--------------------------	----

Foreningsoplysninger

Foreningen

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

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Michael Petersen, Formand
Flemming Allermund, Kasserer
Ole Ottesen

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020 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 2020 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 17. maj 2021

Bestyrelse:

Michael Petersen

Flemming Allermund

Ole Ottesen

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i regnskabsaflæggelsen indregnet de af ledelsen godkendte budgetter. Budgettallene i årsregnskabet er ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

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 17. maj 2021

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson
Registreret revisor FSR
mne2968

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Note	2020	Budget 2020	2019
Indtægter:				
Fællesudgifter		235.276	235.276	235.276
Diverse indtægter		0	60	0
Indtægter ialt		235.276	235.336	235.276
Udgifter:				
Ejendomsudgifter	1.	-95.025	-94.400	-113.188
Vedligeholdelse	2.	-86.088	-24.000	-60.739
Overført fra vedligeholdelsesfond		86.088	24.000	60.139
Administrationsudgifter	3.	-26.222	-33.090	-30.649
Udgifter ialt		-121.247	-127.490	-144.437
Resultat før finansiering		114.029	107.846	90.839
Årets resultat		114.029	107.846	90.839
Disponering				
Overført til vedligeholdelsesfond		114.029	107.846	90.839
Disponering i alt		114.029	107.846	90.839

Balance pr. 31. december

	Note	2020	2019
AKTIVER:			
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende fællesudgifter		683	247
Andre tilgodehavender	4.	1.095	0
Vandregnskab	5.	3.010	0
Periodeafgrænsningsposter		23.691	0
Tilgodehavender i alt		28.479	247
Likvide beholdninger	6.	440.600	489.316
Omsætningsaktiver i alt		469.079	489.563
AKTIVER I ALT		469.079	489.563
PASSIVER:			
EGENKAPITAL:			
Egenkapital, primo		119.801	119.802
Egenkapital i alt		119.801	119.802
HENSÆTTELSER:			
Vedligeholdelsesfond	7.	311.009	283.069
Hensættelser i alt		311.009	283.069
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Skyldige omkostninger	8.	34.691	78.511
Varmeregnskab	9.	3.578	8.028
Vandregnskab	10.	0	153
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		38.269	86.692
Gældsforpligtelser i alt		38.269	86.692
PASSIVER I ALT		469.079	489.563

Resultatbudget for 2021 og 2022

	Note	Budget 2022	Budget 2021
Indtægter:			
Fællesudgifter		251.440	235.276
Indtægter ialt		251.440	235.276
Udgifter:			
Ejendomsudgifter:			
Elforbrug		-9.300	-9.200
Vandforbrug		-1.000	-1.000
Varmeforbrug		-13.200	-13.000
Vand- og varmeregnskab		-5.500	-5.400
Renovation		-28.800	-28.400
Forsikringer		-21.300	-21.000
Vedligeholdelse fællesarealer		-28.500	-28.100
Vedligeholdelse i øvrigt		-3.780	-2.250
Vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplan		-155.000	-69.350
Overført fra vedligeholdelsesfond		155.000	69.350
Ejendomsudgifter i alt		-111.380	-108.350
Administrationsudgifter:			
Kontorhold, generalforsamling, møder mv.		-4.800	-4.700
Gebyrer bank, nets mv.		-2.300	-2.270
Revisorhonorar		-11.400	-11.200
Administration		-18.600	-18.300
Tinglysning vedtægter		0	-3.000
Diverse		-590	-580
Administrationsudgifter i alt		-37.690	-40.050
Udgifter i alt		-149.070	-148.400
Årets resultat		102.370	86.876
Disponering			
Overført til vedligeholdelsesfond		102.370	86.876
Disponering i alt		102.370	86.876

Budgetteret fællesudgift 2022

	Fordelingstal	Fællesudgift pr. år	Fællesudgift pr. kvrt
Fællesudgifter til fordeling			
Ejendomsudgifter		111.380	27.845
Administration		37.690	9.423
Udgifter i alt		149.070	37.268
Hensat til vedligeholdelsesfond		102.370	25.593
Fællesudgifter til fordeling		251.440	62.860
Fordelingstal i alt		898	898
Værdi pr. fordelingskrone		280	70
Havnen 17 A st.	95	26.600	6.650
Havnen 17 A 1. tv.	92	25.760	6.440
Havnen 17 A 1. th.	96	26.880	6.720
Havnen 17 B st	95	26.600	6.650
Havnen 17 B 1. tv.	98	27.440	6.860
Havnen 17 B 1. th.	92	25.760	6.440
Havnen 19 A	85	23.800	5.950
Havnen 19 B	80	22.400	5.600
Havnen 19 C	80	22.400	5.600
Havnen 19 D	85	23.800	5.950
I alt	898	251.440	62.860

Vand og varme opkræves særskilt efter tidligere års forbrug.

Noter

	2020	Budget 2020	2019
1. Ejendomsudgifter			
Elforbrug	9.519	8.900	8.963
Vandforbrug	1.016	4.600	0
Varmeforbrug	6.525	10.000	25.560
Vand- og varmeregnskab	5.485	5.000	5.234
Renovation	28.542	26.000	27.392
Forsikringer	20.606	18.500	18.854
Vedligeholdelse fællesarealer	23.332	21.400	27.185
	95.025	94.400	113.188
2. Vedligeholdelse			
Vedligeholdelse i øvrigt	720	0	600
VVS	40.002	0	2.180
Elektriker	3.876	0	0
Maler	0	0	29.000
Låseservice mv.	26.572	0	3.900
Tømrer	1.920	0	10.059
Græsslåmaskine	12.998	0	0
Energimærkning	0	0	15.000
Vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplan	0	24.000	0
	86.088	24.000	60.739
3. Administrationsudgifter			
Kontorhold, generalforsamling, møder mv.	0	4.000	4.552
Gebyrer	2.131	2.000	2.187
Revisorhonorar	10.450	10.800	10.800
Administration	13.641	13.100	13.110
Andre honorarer	0	2.620	0
Diverse	0	570	0
	26.222	33.090	30.649
	2020	SLETTES	2019
4. Andre tilgodehavender			
Udlæg for lejer	1.095	0	0
	1.095	0	0
5. Vandregnskab			
Vandudgift	37.210	0	0
A conto opkrævet vand	-34.200	0	0
	3.010	0	0
6. Likvide beholdninger			
Nordea, 2551 421 859	440.600	0	489.316
	440.600	0	489.316

Noter

	2020	2019
7. Vedligeholdelsesfond		
Saldo, primo	283.069	252.369
Årets hensættelse	114.029	90.838
Anvendt i året	-86.089	-60.138
	311.009	283.069
8. Skyldige omkostninger		
Skyldige omkostninger	23.691	67.336
Revisionshonorar	11.000	11.175
	34.691	78.511
9. Varmeregnskab		
Varmeudgift	-61.143	-30.846
A conto opkrævet varme	49.100	32.733
Varmeafregning	15.621	6.141
	3.578	8.028
10. Vandregnskab		
Vandudgift	0	-33.510
A conto opkrævet vand	0	34.200
Vandafregning	0	-537
	0	153

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Havnen 17-19 2020 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for årsrapporter for regnskabsklasse A samt ejerforeningens vedtægter. De i årsregnskabet anførte budgettal er ikke revideret.

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.

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.

Ole Goldenbæch Ottesen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-533026708305
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2021 kl.: 19:52:48
Underskrevet med NemID

Flemming Allermand

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-549320190446
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 17:07:52
Underskrevet med NemID

Michael Steffen Petersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-572105767807
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2021 kl.: 22:40:05
Underskrevet med NemID

Poul Johansson

Som Revisor NEM ID
RID: 1103528291924
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2021 kl.: 07:47:06
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: a51cbcd6wYJ242416711

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.