

UDKAST

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022**

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 2023 og 2024	9
---------------------------------	---

Budgetteret fællesudgift 2024	10
-------------------------------	----

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

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

Foreningsoplysninger

Foreningen

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

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Charlotte S. Falden, Formand
Henrik Guhle, Kasserer
Morten Andresen

Revision

REVISIONSKONTORET I FAXE
Registrerede revisorer FSR
Granvej 2
4640 Faxe

Bankforbindelse

Nordea
Stensbjergvej 7
4600 Køge

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 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 2022 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 20. januar 2023

Bestyrelse:

Charlotte S. Falden

Henrik Guhle

Morten Andresen

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark. 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 har ikke været underlagt revision.

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 20. januar 2023

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson

Registreret revisor FSR

mne2968

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Note	2022	Budget 2022	2021
Indtægter:				
Fællesudgifter		251.440	251.440	235.276
Diverse indtægter		2.300	0	0
Indtægter ialt		253.740	251.440	235.276
Udgifter:				
Ejendomsudgifter	1.	-97.286	-88.300	-91.422
Vedligeholdelse	2.	-128.498	-281.060	-88.333
Overført fra vedligeholdelsesfond		128.498	275.800	88.333
Administrationsudgifter	3.	-29.558	-22.690	-32.300
Udgifter ialt		-126.844	-116.250	-123.722
Resultat før finansiering		126.896	135.190	111.554
Finansiering:				
Finansielle omkostninger	4.	-2.656	0	-2.144
Finansiering, netto		-2.656	0	-2.144
Årets resultat		124.240	135.190	109.410
Disponering				
Overført til vedligeholdelsesfond		124.240	135.190	109.410
Disponering i alt		124.240	135.190	109.410

Balance pr. 31. december

	Note	2022	2021
AKTIVER:			
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender	5.	4.300	4.300
Varmeregnskab	6.	17.743	18.000
Tilgodehavender i alt		22.043	22.300
Likvide beholdninger	7.	446.414	444.252
Omsætningsaktiver i alt		468.457	466.552
AKTIVER I ALT		468.457	466.552
PASSIVER:			
EGENKAPITAL:			
Egenkapital, primo		119.801	119.801
Egenkapital i alt		119.801	119.801
HENSÆTTELSER:			
Vedligeholdelsesfond	8.	327.828	332.087
Hensættelser i alt		327.828	332.087
GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Skyldige omkostninger	9.	15.000	11.721
Vandregnskab	10.	5.828	2.943
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		20.828	14.664
Gældsforpligtelser i alt		20.828	14.664
PASSIVER I ALT		468.457	466.552

Resultatbudget for 2023 og 2024

	Note	Budget 2024	Budget 2023
Indtægter:			
Fællesudgifter		287.360	281.076
Indtægter ialt		287.360	281.076
Udgifter:			
Ejendomsudgifter:			
Elforbrug		-9.400	-9.300
Vandforbrug		-1.000	-1.000
Varmeforbrug		-13.400	-13.200
Vand- og varmeregnskab		-5.600	-5.500
Renovation		-29.200	-28.800
Forsikringer		-21.600	-21.300
Vedligeholdelse fællesarealer		-9.400	-9.300
Vedligeholdelse i øvrigt		-3.470	-2.290
Vedligeholdelse jf. vedligholdelsesplan		-402.500	-105.260
Overført fra vedligholdelsesfond		402.500	105.260
Ejendomsudgifter i alt		-93.070	-90.690
Administrationsudgifter:			
Kontorhold, generalforsamling, møder mv.		-4.900	-4.800
Gebyrer bank, nets mv.		-2.300	-2.300
Revisorhonorar		-15.200	-15.000
Diverse		-600	-590
Administrationsudgifter i alt		-23.000	-22.690
Udgifter i alt		-116.070	-113.380
Årets resultat		171.290	167.696
Disponering			
Overført til vedligholdelsesfond		171.290	167.696
Disponering i alt		171.290	167.696

Budgetteret fællesudgift 2024

	Fordelingstal	Fællesudgift pr. år	Fællesudgift pr. kvrt
Fællesudgifter til fordeling			
Ejendomsudgifter		93.070	23.268
Administration		23.000	5.750
Udgifter i alt		116.070	29.018
Hensat til vedligeholdelsesfond		171.290	42.823
Fællesudgifter til fordeling		287.360	71.840
Fordelingstal i alt		898	898
Værdi pr. fordelingskrone		320	80
Havnen 17 A st.	95	30.400	7.600
Havnen 17 A 1. tv.	92	29.440	7.360
Havnen 17 A 1. th.	96	30.720	7.680
Havnen 17 B st	95	30.400	7.600
Havnen 17 B 1. tv.	98	31.360	7.840
Havnen 17 B 1. th.	92	29.440	7.360
Havnen 19 A	85	27.200	6.800
Havnen 19 B	80	25.600	6.400
Havnen 19 C	80	25.600	6.400
Havnen 19 D	85	27.200	6.800
I alt	898	287.360	71.840

Vand og varme opkræves særskilt efter tidligere års forbrug.

Noter

	2022	Budget 2022	2021
1. Ejendomsudgifter			
Elforbrug	16.593	9.300	8.129
Vandforbrug	0	1.000	0
Varmeforbrug	13.272	13.200	16.044
Vand- og varmeregnskab	5.767	5.500	5.531
Renovation	26.655	28.800	30.001
Forsikringer	24.241	21.300	22.599
Vedligeholdelse fællesarealer	6.244	9.200	2.743
Vintervedligeholdelse	4.514	0	6.375
	97.286	88.300	91.422
2. Vedligeholdelse			
Vedligeholdelse i øvrigt	0	5.260	7.403
VVS	2.123	0	25.252
Murer	17.000	0	0
Tømrer	107.080	0	53.018
Græsslåmaskine	2.295	0	2.660
Vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplan	0	275.800	0
	128.498	281.060	88.333
3. Administrationsudgifter			
Kontorhold, generalforsamling, møder mv.	6.448	4.800	1.541
EDB-omkostninger	708	0	0
Gebyrer	7.977	2.300	1.434
Revisorhonorar	14.425	15.000	10.825
Administration	0	0	18.500
Diverse	0	590	0
	29.558	22.690	32.300
4. Finansielle omkostninger			
Renter, kreditinstitutter	2.656	0	2.144
	2.656	0	2.144
	2022		2021
5. Andre tilgodehavender			
Depositum Norlys	4.300		4.300
	4.300		4.300
6. Varmeregnskab			
Varmeudgift	63.093		65.675
A conto opkrævet varme	-45.350		-47.675
	17.743		18.000
7. Likvide beholdninger			
Nordea, 2551 421 859	446.414		444.252
	446.414		444.252

Noter

	2022	2021
8. Vedligeholdelsesfond		
Saldo, primo	332.086	311.010
Årets hensættelse	124.240	109.410
Anvendt i året	-128.498	-88.333
	<u>327.828</u>	<u>332.087</u>
9. Skyldige omkostninger		
Skyldige omkostninger	0	521
Revisionshonorar	15.000	11.200
	<u>15.000</u>	<u>11.721</u>
10. Vandregnskab		
Vandudgift	-28.822	-32.107
A conto opkrævet vand	34.650	35.050
	<u>5.828</u>	<u>2.943</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Havnen 17-19 2022 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.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og vedligeholdelse samt administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.