

# 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 25. april 2023

**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  
25. april 2023.

## 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
<b>Indtægter:</b>				
Fællesudgifter		251.440	251.440	235.276
Diverse indtægter		2.300	0	0
<b>Indtægter ialt</b>		<b>253.740</b>	<b>251.440</b>	<b>235.276</b>
<b>Udgifter:</b>				
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
<b>Udgifter ialt</b>		<b>-126.844</b>	<b>-116.250</b>	<b>-123.722</b>
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>126.896</b>	<b>135.190</b>	<b>111.554</b>
<b>Finansiering:</b>				
Finansielle omkostninger	4.	-2.656	0	-2.144
<b>Finansiering, netto</b>		<b>-2.656</b>	<b>0</b>	<b>-2.144</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>124.240</b>	<b>135.190</b>	<b>109.410</b>
<b>Disponering</b>				
Overført til vedligeholdelsesfond		124.240	135.190	109.410
<b>Disponering i alt</b>		<b>124.240</b>	<b>135.190</b>	<b>109.410</b>

## Balance pr. 31. december

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



## Resultatbudget for 2023 og 2024

	Note	Budget 2024	Budget 2023
<b>Indtægter:</b>			
Fællesudgifter		287.360	281.076
<b>Indtægter ialt</b>		<b>287.360</b>	<b>281.076</b>
<b>Udgifter:</b>			
<b>Ejendomsudgifter:</b>			
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. vedligeholdelsesplan		-402.500	-105.260
Overført fra vedligeholdelsesfond		402.500	105.260
<b>Ejendomsudgifter i alt</b>		<b>-93.070</b>	<b>-90.690</b>
<b>Administrationsudgifter:</b>			
Kontorhold, generalforsamling, møder mv.		-4.900	-4.800
Gebyrer bank, nets mv.		-2.300	-2.300
Revisorhonorar		-15.200	-15.000
Diverse		-600	-590
<b>Administrationsudgifter i alt</b>		<b>-23.000</b>	<b>-22.690</b>
<b>Udgifter i alt</b>		<b>-116.070</b>	<b>-113.380</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>171.290</b>	<b>167.696</b>
<b>Disponering</b>			
Overført til vedligeholdelsesfond		171.290	167.696
<b>Disponering i alt</b>		<b>171.290</b>	<b>167.696</b>

## Budgetteret fællesudgift 2024

	Fordelingstal	Fællesudgift pr. år	Fællesudgift pr. kvrt
<b>Fællesudgifter til fordeling</b>			
Ejendomsudgifter		93.070	23.268
Administration		23.000	5.750
Udgifter i alt		116.070	29.018
Hensat til vedligeholdelsesfond		171.290	42.823
<b>Fællesudgifter til fordeling</b>		<b>287.360</b>	<b>71.840</b>
<b>Fordelingstal i alt</b>		<b>898</b>	<b>898</b>
<b>Værdi pr. fordelingskrone</b>		<b>320</b>	<b>80</b>
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
<b>I alt</b>	<b>898</b>	<b>287.360</b>	<b>71.840</b>

Vand og varme opkræves særskilt efter tidligere års forbrug.

## Noter

	2022	Budget 2022	2021
<b>1. Ejendomsudgifter</b>			
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
	<b>97.286</b>	<b>88.300</b>	<b>91.422</b>
<b>2. Vedligeholdelse</b>			
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
	<b>128.498</b>	<b>281.060</b>	<b>88.333</b>
<b>3. Administrationsudgifter</b>			
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
	<b>29.558</b>	<b>22.690</b>	<b>32.300</b>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>			
Renter, kreditinstitutter	2.656	0	2.144
	<b>2.656</b>	<b>0</b>	<b>2.144</b>
	<b>2022</b>		<b>2021</b>
<b>5. Andre tilgodehavender</b>			
Depositum Norlys	4.300		4.300
	<b>4.300</b>		<b>4.300</b>
<b>6. Varmeregnskab</b>			
Varmeudgift	63.093		65.675
A conto opkrævet varme	-45.350		-47.675
	<b>17.743</b>		<b>18.000</b>
<b>7. Likvide beholdninger</b>			
Nordea, 2551 421 859	446.414		444.252
	<b>446.414</b>		<b>444.252</b>

## Noter

---

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

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.

## Charlotte S. Falden

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 240a90e4-ae8f-403d-af27-3dd256d9bbfe  
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2023 kl.: 14:41:43  
Underskrevet med MitID



## Morten Andresen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Andresen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: c6aae48f-fe57-4e60-b00d-556c052df5e8  
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2023 kl.: 13:43:57  
Underskrevet med MitID



## Henrik Guhle

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Guhle  
Bestyrelsesmedlem  
ID: f15ef96e-935e-4c41-b73d-bb1392d1c30a  
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 10:25:17  
Underskrevet med MitID



## Poul Johansson

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Poul Johansson  
Revisor  
ID: 1103528291924  
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2023 kl.: 14:23:51  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c65a0arJyUT249601971

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](http://www.esignatur.dk).