

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2023

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 26. april 2024

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 2024 og 2025	9
---------------------------------	---

Budgetteret fællesudgift 2025	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
26. april 2024.

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 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 2023 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 7. februar 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 7. februar 2024

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson
Registreret revisor FSR
mne2968

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

	Note	2023	Budget 2023	2022
Indtægter:				
Fællesudgifter		280.535	281.076	251.440
Diverse indtægter		800	0	2.300
Indtægter ialt		281.335	281.076	253.740
Udgifter:				
Ejendomsudgifter	1.	-104.437	-88.400	-97.286
Vedligeholdelse	2.	-314.527	-107.550	-128.498
Overført fra vedligeholdelsesfond		314.527	105.260	128.498
Administrationsudgifter	3.	-27.944	-22.690	-29.558
Udgifter ialt		-132.381	-113.380	-126.844
Resultat før finansiering		148.954	167.696	126.896
Finansiering:				
Finansielle omkostninger	4.	0	0	-2.656
Finansiering, netto		0	0	-2.656
Årets resultat		148.954	167.696	124.240
Disponering				
Overført til vedligeholdelsesfond		148.954	167.696	124.240
Disponering i alt		148.954	167.696	124.240

Balance pr. 31. december

	Note	2023	2022
AKTIVER:			
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender	5.	4.300	4.300
Varmeregnskab	6.	0	17.743
Tilgodehavender i alt		4.300	22.043
Likvide beholdninger	7.	302.149	446.414
Omsætningsaktiver i alt		306.449	468.457
AKTIVER I ALT		306.449	468.457
PASSIVER:			
EGENKAPITAL:			
Egenkapital, primo		119.802	119.801
Egenkapital i alt		119.802	119.801
HENSÆTTELSER:			
Vedligeholdelsesfond	8.	162.255	327.828
Hensættelser i alt		162.255	327.828
GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Skyldige omkostninger	9.	15.500	15.000
Varmeregnskab	10.	1.810	0
Vandregnskab	11.	7.082	5.828
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		24.392	20.828
Gældsforpligtelser i alt		24.392	20.828
PASSIVER I ALT		306.449	468.457

Resultatbudget for 2024 og 2025

	Note	Budget 2025	Budget 2024
Indtægter:			
Fællesudgifter		315.000	308.585
Indtægter ialt		315.000	308.585
Udgifter:			
Ejendomsudgifter:			
Elforbrug		-12.000	-12.000
Varmeforbrug		-15.000	-15.000
Vand- og varmeregnskab		-6.000	-6.000
Renovation		-27.000	-27.000
Forsikringer		-21.000	-21.000
Vedligeholdelse fællesarealer		-15.000	-15.000
Vedligeholdelse i øvrigt		-14.000	-11.000
Vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplan		-100.000	-50.000
Overført fra vedligeholdelsesfond		100.000	50.000
Ejendomsudgifter i alt		-110.000	-107.000
Administrationsudgifter:			
Kontorhold, generalforsamling, møder mv.		-6.000	-6.000
Gebyrer bank, nets mv.		-7.000	-7.000
Revisorhonorar		-17.000	-16.000
Administrationsudgifter i alt		-30.000	-29.000
Udgifter i alt		-140.000	-136.000
Årets resultat		175.000	172.585
Disponering			
Overført til vedligeholdelsesfond		175.000	172.585
Disponering i alt		175.000	172.585

Budgetteret fællesudgift 2025

	Fordelingstal	Fællesudgift pr. år	Fællesudgift pr. kvrt
Fællesudgifter til fordeling			
Ejendomsudgifter		110.000	27.500
Administration		30.000	7.500
Udgifter i alt		140.000	35.000
Hensat til vedligeholdelsesfond		175.000	43.750
Fællesudgifter til fordeling		315.000	78.750
Fordelingstal i alt		898	898
Værdi pr. fordelingskrone		351	88
Havnen 17 A st.	95	33.324	8.331
Havnen 17 A 1. tv.	92	32.272	8.068
Havnen 17 A 1. th.	96	33.675	8.419
Havnen 17 B st	95	33.324	8.331
Havnen 17 B 1. tv.	98	34.376	8.594
Havnen 17 B 1. th.	92	32.272	8.068
Havnen 19 A	85	29.816	7.454
Havnen 19 B	80	28.062	7.016
Havnen 19 C	80	28.062	7.016
Havnen 19 D	85	29.816	7.454
I alt	898	315.000	78.750

Vand og varme opkræves særskilt efter tidligere års forbrug.

Noter

	2023	Budget 2023	2022
1. Ejendomsudgifter			
Elforbrug	10.725	9.300	16.593
Vandforbrug	0	1.000	0
Varmeforbrug	22.180	13.200	13.272
Vand- og varmeregnskab	7.240	5.500	5.767
Renovation	26.655	28.800	26.655
Forsikringer	22.019	21.300	24.241
Vedligeholdelse fællesarealer	8.562	9.300	6.244
Vintervedligeholdelse	7.056	0	4.514
	104.437	88.400	97.286
2. Vedligeholdelse			
Vedligeholdelse i øvrigt	6.052	2.290	0
VVS	0	0	2.123
Maler	145.305	0	0
Murer	0	0	17.000
Tømrer	148.500	0	107.080
Gård & have	12.375	0	0
Græsslåmaskine	2.295	0	2.295
Vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplan	0	105.260	0
	314.527	107.550	128.498
3. Administrationsudgifter			
Kontorhold, generalforsamling, møder mv.	5.222	4.800	6.448
EDB-omkostninger	0	0	708
Gebyrer	7.109	2.300	7.977
Revisorhonorar	15.613	15.000	14.425
Diverse	0	590	0
	27.944	22.690	29.558
4. Finansielle omkostninger			
Renter, kreditinstitutter	0	0	2.656
	0	0	2.656
	2023		2022
5. Andre tilgodehavender			
Depositum Norlys	4.300		4.300
	4.300		4.300
6. Varmeregnskab			
Varmeudgift	0		63.093
A conto opkrævet varme	0		-45.350
	0		17.743

Noter

	2023	2022
7. Likvide beholdninger		
Nordea, 2551 421 859	302.149	446.414
	<u>302.149</u>	<u>446.414</u>
8. Vedligeholdelsesfond		
Saldo, primo	327.828	332.086
Årets hensættelse	148.954	124.240
Anvendt i året	-314.527	-128.498
	<u>162.255</u>	<u>327.828</u>
9. Skyldige omkostninger		
Revisionshonorar	15.500	15.000
	<u>15.500</u>	<u>15.000</u>
10. Varmeregnskab		
Varmeudgift	-42.265	0
A conto opkrævet varme	44.075	0
	<u>1.810</u>	<u>0</u>
11. Vandregnskab		
Vandudgift	-23.193	-28.822
A conto opkrævet vand	30.275	34.650
	<u>7.082</u>	<u>5.828</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Havnen 17-19 2023 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.

Henrik Guhle

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Guhle
Bestyrelsesmedlem
ID: f15ef96e-935e-4c41-b73d-bb1392d1c30a
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 11:58:19
Underskrevet med MitID



Charlotte S. Falden

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 240a90e4-ae8f-403d-af27-3dd256d9bbfe
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 11:51:16
Underskrevet med MitID



Morten Andresen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Andresen
Bestyrelsesmedlem
ID: c6aae48f-fe57-4e60-b00d-556c052df5e8
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 17:15:09
Underskrevet med MitID



Poul Johansson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Johansson
Revisor
ID: ae8481ba-1343-4f0c-98c9-8f073ef3ac8b
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2024 kl.: 11:07:00
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4ea4ecNnXWQ251779017

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.