

Grundejerforeningen Havnestad

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Grundejerforeningen Havnestad.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. februar 2019

Bestyrelse

Christian Wielandt Christiansen
(A/B Bryggens Have II) (formand)

Nils Kruse
(E/F Pressesiloen)

Anne Mette Hylgaard
(E/F Kajplads 24)

Dan Pio Petersen
Havnestadhus A/S

Max Katzenelson
(E/F Grönings Have)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 9. april 2019.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Grundejerforeningen Havnestad skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

København, den 19. februar 2019

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Havnestad

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Havnestad for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, samt 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 som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Grundejerforeningen Havnestad har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, samt 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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. 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København V, den 19. februar 2019

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne24622

Foreningsoplysninger

CVR-nr.: 26 29 80 16
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Christian Wielandt Christiansen, (A/B Bryggens Have II) (formand)
Nils Kruse, (E/F Pressesiloen)
Anne Mette Hylgaard, (E/F Kajplads 24)
Dan Pio Petersen, Havnestadhus A/S
Max Katzenelson, (E/F Grönings Have)

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 6
1613 København V
Tlf.: 33 33 82 82
Mail: cej@cej.dk

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
Gammel Kongevej 1, 2
1610 København V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 9. april 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grundejerforeningen Havnestad er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede bidrag er tilstrækkelige.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede bidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Medlemsbidrag og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra medlemsbidrag indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes "Overført resultat mv." som indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reservet til fremtidig vedligeholdelse, jf. forslag til generalforsamling.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1 Medlemsbidrag	1.906.857	1.906.857	1.906.857
2 Øvrige indtægter	272.500	225.000	150.900
Indtægter i alt	2.179.357	2.131.857	2.057.757
3 Driftsomkostninger	-1.273.125	-1.283.600	-1.241.077
4 Vedligeholdelse, løbende	-1.480.608	-1.460.000	-701.753
5 Administrationsomkostninger	-264.792	-226.580	-261.484
Omkostninger i alt	-3.018.525	-2.970.180	-2.204.314
Resultat før finansielle poster	-839.168	-838.323	-146.557
6 Finansielle indtægter	1.126	0	916
7 Finansielle omkostninger	-8.210	-6.500	-2.854
Finansielle poster netto	-7.084	-6.500	-1.938
Årets resultat	-846.252	-844.823	-148.495
Årets resultat fordeles således:			
Overført fra "Reserveret til Axel Heides Plads og andre vedligeholdelsesarbejder"	0	0	-255.200
Overført til "Andre reserver"	0	0	-255.200
Overført restandel af årets resultat	-846.252	-844.823	106.705
Overført til "Overført resultat"	-846.252	-844.823	106.705
I alt	-846.252	-844.823	-148.495

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Omsætningsaktiver			
8	Andre tilgodehavender	<u>184.757</u>	<u>122.407</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>184.757</u>	<u>122.407</u>
9	Likvide beholdninger	<u>1.592.682</u>	<u>2.295.455</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.777.439</u>	<u>2.417.862</u>
	Aktiver i alt	<u>1.777.439</u>	<u>2.417.862</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
10 Overført resultat	<u>1.251.737</u>	<u>2.097.989</u>
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>1.251.737</u>	<u>2.097.989</u>
Egenkapital i alt	<u>1.251.737</u>	<u>2.097.989</u>
Gældsforpligtelser		
11 Indbetalt vedr. Byggebroen	145.880	0
12 Anden gæld	<u>379.822</u>	<u>319.873</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>525.702</u>	<u>319.873</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>525.702</u>	<u>319.873</u>
Passiver i alt	<u>1.777.439</u>	<u>2.417.862</u>

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1. Medlemsbidrag			
A conto grundejerforeningsbidrag med moms	1.868.913	1.868.913	1.868.913
A conto grundejerforeningsbidrag uden moms	37.944	37.944	37.944
	1.906.857	1.906.857	1.906.857
2. Øvrige indtægter			
Udlejning af fællesarealer til arrangementer	272.500	225.000	150.900
	272.500	225.000	150.900
3. Driftsomkostninger			
Vandafgift	735	5.000	12.391
Elforbrug fællesarealer	1.206	5.000	1.035
Forsikringer	23.529	23.600	23.077
Ejendomsservice	574.203	650.000	675.744
Snerydning og vejsalt	341.761	500.000	349.848
Ekstraordinær affaldshåndtering/vedligehold	224.688	100.000	104.664
Ordinær affaldssortering	107.003	0	74.318
	1.273.125	1.283.600	1.241.077
4. Vedligeholdelse, løbende			
Den Blå Kile	177.652	120.000	30.303
Grusbelægning	0	150.000	177.141
Asfaltreparationer	59.275	100.000	0
Beplantning	90.671	50.000	92.750
Reparation af kloak, rensning af vejbrønde	33.359	110.000	79.665
Reparation af promenadebro	62.461	40.000	0
Vedligeholdelse af bolværker	442.311	250.000	0
Opsætning af ordensregler	0	0	5.231
Graffiti afrensning	5.495	15.000	9.037
Flise- og chaussebelægninger	274.988	350.000	250.350
Diverse vedligeholdelse (fjernelse af legeredskaber, skraldespande mv.)	118.166	50.000	57.276
Pleje af pladser	12.725	25.000	0
Forskønnelse (Moonstone mv)	203.505	200.000	0
	1.480.608	1.460.000	701.753

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	118.180	118.180	116.090
Udarbejdelse og revision af årsrapport	17.500	17.500	17.500
Konsulenthonorar (oversigtskort)	0	0	14.158
Gebyrer m.v.	2.525	0	1.999
Møder og generalforsamling	3.757	5.000	5.458
Repræsentation	530	0	370
Bestyrelseshonorar	22.500	25.900	25.900
Andre salærer	1.680	0	11.500
Ejendomsinspektør	98.120	60.000	67.510
Hjemmeside	0	0	999
	<u>264.792</u>	<u>226.580</u>	<u>261.484</u>
6. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	<u>1.126</u>	<u>0</u>	<u>916</u>
	<u>1.126</u>	<u>0</u>	<u>916</u>
7. Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	<u>8.210</u>	<u>6.500</u>	<u>2.854</u>
	<u>8.210</u>	<u>6.500</u>	<u>2.854</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
8. Andre tilgodehavender		
Moms	184.757	58.593
Hededanmark retur vedr. 2017	0	55.314
You Run	0	8.500
	<u>184.757</u>	<u>122.407</u>
9. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, FormueFlex	1.001.949	1.000.823
Danske Bank, erhvervskonto	590.733	1.294.632
	<u>1.592.682</u>	<u>2.295.455</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	2.097.989	1.991.284
Årets overførte overskud eller underskud	-846.252	106.705
	<u>1.251.737</u>	<u>2.097.989</u>
11. Indbetalt vedr. Byggebroen		
Saldo 1. januar	0	1.139.975
Indbetalt af medlemmer	145.880	1.139.975
	145.880	2.279.950
Betalt til Københavns Kommune 2017, jf. opkrævning	0	-1.139.975
Forudbetalt til Københavns Kommune for 2018	0	-1.139.975
	<u>145.880</u>	<u>0</u>
12. Anden gæld		
Revisor	17.500	17.500
Skyldige omkostninger	103	534
Andre kreditorer	362.219	301.839
	<u>379.822</u>	<u>319.873</u>