E/F Frederikskaj

Årsrapport 2014

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrators påtegning	4
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning af årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2014	7
Balance pr. 31. december 2014	8-9
Noter	10-12

Foreningsoplysninger

Ejerlejlighedsforeningen Frederikskaj
A.C. Meyers Vænge 11A-13F
2450 København SV

CVR-nr.: 33 61 36 95

Hjemstedskommune: Københavns Kommune

Bestyrelse
Henrik Lind Eriksen
Morten Vasegård Larsen
Anders Jørgensen
Karen Bitsch
Roxana C. Jensen

Administrator
LEA Ejendomspartner as
Kobbervej 8
2730 Herlev
Kontaktperson Tine Charlotte Andersen
Tlf. 44 57 03 40

Revision
BDO
Havneholmen 29
1561 København V

Bank
Danske Bank
Holmens Kanal 2
1090 København K

Administrator og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerlejlighedsforeningen Frederikskaj.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2015

Administrator:

LEA Ejendomspartner as

Tine Charlotte Andersen

Bestyrelse:

Henrik Lind Eriksen
(formand)

Morten Vasegård Larsen

Anders Jørgensen

Roxana C. Jensen

Karen Bitsch

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Frederikskaj

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Frederikskaj for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for ejerlejlighedsforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerlejlighedsforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusio

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapport giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning om forståelse af revisionen

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

København 27. februar 2015

BDO
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de tilretninger, der er foranlediget af virksomhedens driftsform som en forening.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægter og omkostninger er medtaget efter periodiseringsprincippet.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

Balancen

Anlægsaktiver

Anlægsaktiver måles til kostpris og afskrives over 20 år.
Der foretages lineære afskrivninger over 5 år.

Værdipapirer

Værdipapirer optages til dagsværdi og reguleres over resultatopgørelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanlig svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld

Gæld værdiansættes til nominel værdi

Resultatopgørelse

NOTE		Regnskab 2014	Budget 2014 ej revideret	Regnskab 2013
	OMSÆTNING			
	Indtægter			
	E/F-bidrag	2.737.556	2.737.000	2.322.016
	Øvrige indtægter	57.110	35.000	47.450
	Indtægter	**2.794.666**	**2.772.000**	**2.369.466**
	OMSÆTNING I ALT	**2.794.666**	**2.772.000**	**2.369.466**
	Ejendomsudgifter			
	Forbrug- og offentlige afgifter	-597.084	-626.000	-607.516
	Forsikringer	-158.941	-160.000	-155.534
	Kontingenter og abonnementer	-56.968	-55.000	-51.577
1	Vicevært og renholdelse	-259.657	-267.000	-254.932
2	Reparation og vedligeholdelse	-1.545	-45.000	-39.419
3	Planlagt vedligeholdelse	-481.071	-731.000	-996.996
4	Serviceabonnementer	-185.287	-244.000	-200.858
5	Selskabslokaler	31.732	0	24.756
	Ejendomsudgifter, i alt	**-1.708.822**	**-2.128.000**	**-2.282.076**
	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	-147.900	-148.000	-145.000
	Revisionshonorar	-15.500	-16.000	-15.000
	Advokatomkostninger	-18.038	-5.000	-6.333
6	Øvrige omkostninger	-92.074	-124.000	-207.686
	Administrationsomkostninger, i alt	**-273.512**	**-293.000**	**-374.020**
	Afskrivninger, tab og avancer			
	Afskrivninger	-88.886	-80.000	-83.709
	Afskrivninger, tab og avancer i alt	**-88.886**	**-80.000**	**-83.709**
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	**723.446**	**271.000**	**-370.339**
	Finansielle poster			
	Renteudgifter	-142.216	-140.000	-150.921
	Renteindtægter bank	15.338	6.000	11.599
	Finansielle poster i alt	**-126.878**	**-134.000**	**-139.321**
	RESULTAT	**596.568**	**137.000**	**-509.660**

Balance

NOTE		2014	2013
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Skraldesug	1.922.461	2.011.347
	Materielle anlægsaktiver i alt	**1.922.461**	**2.011.347**
	Finansielle anlægsaktiver		
	Obligationer og pantebreve	239.640	690.873
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**239.640**	**690.873**
	Anlægsaktiver i alt	**2.162.101**	**2.702.221**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	17.039
	Diverse tilgodehavender	2.767	4.228
	Periodeafgrænsningsposter	97.301	97.106
	Tilgodehavender i alt	**100.068**	**118.373**
	Likvide beholdninger		
	Likvide beholdninger	842.225	161.670
	Likvide beholdninger i alt	**842.225**	**161.670**
	Omsætningsaktiver i alt	**942.293**	**280.042**
	AKTIVER I ALT	**3.104.394**	**2.982.263**

Balance

NOTE		2014	2013
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Overført resultat	102.206	611.867
	Årets resultat	596.568	-509.660
	Hensættelser	0	160.000
	Egenkapital i alt	**698.774**	**262.206**
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Bankgæld	1.922.461	2.011.347
	Deposita	27.000	27.000
	Langfristede gældsforpligtelser	**1.949.461**	**2.038.347**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Skyldig, beboere	34.964	6.759
7	Vand/elregnskab	165.387	186.105
8	Varmeregnskab	106.471	79.365
	Mellemregning ejer	9.006	29.198
	Skyldig vedr. A-indkomst	10.504	10.969
9	Skyldige omkostninger	106.691	122.965
	LEA Tilgodehavende	15.400	0
	Kreditorer	7.736	241.349
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**456.159**	**681.710**
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**2.405.620**	**2.720.057**
	PASSIVER I ALT	**3.104.394**	**2.982.263**

Noter til resultatopgørelsen

NOTE		Regnskab 2014	Regnskab 2013	Budget 2014
1	**Vicevært og renholdelse**			
	Viceværtmedhjælper	2.292	7.742	12.000
	Feriepenge, vicevært	287	968	1.000
	Gebyrer lønkørsel viceværter	2.211	3.984	5.000
	Viceværtfirma	207.858	223.833	230.000
	Viceværtfirma, ekstraarbejder	43.748	14.569	15.000
	Telefon, internet	3.261	3.373	4.000
	kontorartikler driftspersonale	0	464	0
	Vicevært og renholdelse i alt	**259.657**	**254.932**	**267.000**
2	**Reparation og vedligeholdelse**			
	Småanskaffelser	0	9.794	10.000
	Snerydning	0	28.125	30.000
	Vinduespolering	1.545	1.500	5.000
	Reparation og vedligeholdelse i alt	**1.545**	**39.419**	**45.000**
3	**Planlagt vedligeholdelse**			
	Låsesmed	10.154	12.320	10.000
	Smed	316	0	0
	Snedker	38.349	10.973	15.000
	Blikkenslager	38.233	16.510	15.000
	Varmeanlæg	0	5.763	0
	Ventilation	10.696	11.209	20.000
	Elektriker	23.798	7.791	25.000
	Lyskilder	5.109	19.473	25.000
	Afløb, faldstamme, kloak	16.595	0	0
	Renholdelse af kanal	0	8.506	30.000
	Alarm	0	814	0
	Affaldssug	0	1.658	0
	Elevator	176.550	146.524	100.000
	Gartner & haveanlæg	109.100	135.259	86.000
	P-Laug	8.959	8.869	0
	Selvrisiko forsikringsskader	5.713	5.612	10.000
	Kælder/loftsrum	16.750	0	0
	Sikring af kaj mod rust	180.750	80.000	110.000
	Sikring af kaj mod rust - hensættelser	-160.000	0	0
	Nøglesystem	0	152.428	0
	Oliering af træværk	0	373.287	160.000
	Uds. varme- og vandmålere	0	0	100.000
	Total rensning af udsugning	0	0	25.000
	Planlagt vedligeholdelse i alt	**481.071**	**996.996**	**731.000**

4	**Serviceabonnementer**			
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	83.051	78.762	100.000
	Service port	2.954	0	8.000
	Ventilations- og køleanlæg	18.750	18.563	20.000
	Service sprinkleranlæg	10.786	10.346	10.000
	Alarmeringsanlæg og telefon	21.149	15.898	20.000
	Brandpræventivt tilsyn/brandalarm	23.740	35.753	46.000
	Brandalarm	0	10.381	0
	Service mobilsug	15.671	15.637	20.000
	Service brøndpumpe	0	15.518	20.000
	Serviceabonnementer i alt	**185.287**	**200.858**	**244.000**
5	**Selskabslokaler**			
	Indtægt, fælleshus	60.100	52.750	48.000
	Rengøring fælleshus	21.500	19.900	24.000
	Rengøring, fælleshus	-25.833	-23.402	-30.000
	Reparationer, selskabslokaler	-4.815	-5.602	-20.000
	Småanskaffelser, selskabslokaler	0	0	-2.000
	Diverse udgifter, selskabslokaler	-19.220	-18.891	-20.000
	Selskabslokaler i alt	**31.732**	**24.756**	**0**
6	**Øvrige omkostninger**			
	Konsulenthonorar	19.515	135.600	50.000
	Honorar, arkitekt og ingeniør	5.000	0	0
	Bestyrelsesomkostninger	51.029	41.057	52.000
	Kontorartikler	406	0	0
	Bankgebyrer	313	192	1.000
	Depotgebyr	228	0	0
	Gebyrer	0	7.940	2.000
	PBS-gebyrer	2.717	2.678	3.000
	EDB, softwarekøb- og vedligeholdelse	0	9.973	0
	Repræsentation, gaver og blomster	0	669	0
	Generalforsamlinger	0	440	0
	Bestyrelsesmøder	2.689	2.062	6.000
	Fælles arrangementer	10.178	7.075	10.000
	Øvrige omkostninger i alt	**92.074**	**207.686**	**124.000**

Noter til balancen

NOTE		2014	2013
7	**Vand/elregnskef**		
	Vandudgifter	462.779	436.493
	Aconto indbetalinger, vand	-636.413	-634.689
	Afregningskonto, vandregnskab	8.247	12.092
	Vand/elregnskef i alt	**-165.387**	**-186.105**
8	**Varmeregnskab**		
	Aconto indbetalinger, varme	-1.435.139	-1.431.212
	Varmeudgifter	1.292.824	1.346.372
	Afregningskonto, varme	35.844	5.475
	Varmeregnskab i alt	**-106.471**	**-79.365**
9	**Skyldige omkostninger**		
	El november 2014	22.828	24.937
	El december 2014	23.763	23.028
	Revisor	15.500	15.000
	Nøglesystem hensat	60.000	60.000
	Skyldige omkostninger i alt	**122.091**	**122.965**