LEA
EJENDOMSPARTNER

E/F Frederikskaj

Årsrapport 2015

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrators påtegning	4
Ledelsespåtegning	4
Den uahængige revisors påtegning af årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	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
Roxana C. Jensen
Anders Jørgensen
Jacob Munnecke
Karen Bitsch

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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015.

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 11. marts 2016

Administrator:

5/4 2016

LEA Ejendomspartner as

Tine Charlotte Andersen

Bestyrelse:

Henrik Lind Eriksen
(formand)

Roxana C. Jensen

Anders Jørgensen

Jacob Munnecke

Karen Bitsch

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Frederikskaj

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Frederikskaj for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven bestemmelser samt foreningens vedtægter.

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 konklusion.

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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 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 ejerforenignen 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 den 11. marts 2016

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 med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.
Der foretages afskrivninger over 20 år i takt med afdraget på banklånet.

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.

Gæld

Gæld værdiansættes til nominel værdi

Resultatopgørelse

NOTE		Regnskab 2015	Budget 2015 ej revideret	Regnskab 2014
	OMSÆTNING			
	Indtægter			
	E/F-bidrag	2.736.995	2.737.000	2.737.556
	Øvrige indtægter	87.649	53.300	57.110
	Indtægter	**2.824.644**	**2.790.300**	**2.794.666**
	OMSÆTNING I ALT	**2.824.644**	**2.790.300**	**2.794.666**
	Ejendomsudgifter			
1	Forbrug- og offentlige afgifter	-599.351	-602.000	-597.084
	Forsikringer	-169.506	-160.000	-158.941
	Kontingenter og abonnementer	-66.781	-57.000	-56.968
2	Vicevært og renholdelse	-284.748	-309.000	-259.657
	Reparation og vedligeholdelse	-3.640	-45.000	-1.545
3	Planlagt vedligeholdelse	-1.435.521	-1.259.000	-481.071
4	Serviceabonnementer	-188.781	-193.000	-185.287
5	Selskabslokaler	32.979	13.000	31.732
	Ejendomsudgifter, i alt	**-2.715.348**	**-2.612.000**	**-1.708.822**
	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	-157.193	-148.000	-147.900
	Revisionshonorar	-16.000	-15.500	-15.500
6	Advokatomkostninger	-11.574	-5.000	-18.038
7	Øvrige omkostninger	-87.180	-124.000	-92.074
	Administrationsomkostninger, i alt	**-271.947**	**-292.500**	**-273.512**
	Afskrivninger, tab og avancer			
	Afskrivninger	-95.127	-85.000	-88.886
	Afskrivninger, tab og avancer i alt	**-95.127**	**-85.000**	**-88.886**
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	**-257.779**	**-199.200**	**723.446**
	Finansielle poster			
	Renteudgifter	-129.073	-135.000	-142.216
	Renteindtægter bank	7.066	6.000	15.338
	Finansielle poster i alt	**-122.006**	**-129.000**	**-126.878**
	RESULTAT	**-379.785**	**-328.200**	**596.568**

Balance

NOTE		2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Projektomkostninger	1.827.334	1.922.461
	Materielle anlægsaktiver i alt	**1.827.334**	**1.922.461**
	Finansielle anlægsaktiver		
	Obligationer og pantebreve	0	239.640
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**0**	**239.640**
	Anlægsaktiver i alt	**1.827.334**	**2.162.101**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Diverse tilgodehavender	239.300	2.767
	Periodeafgrænsningsposter	104.389	97.301
	Tilgodehavender i alt	**343.689**	**100.068**
	Likvide beholdninger		
	Likvide beholdninger	1.405.300	842.225
	Likvide beholdninger i alt	**1.405.300**	**842.225**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.748.990**	**942.293**
	AKTIVER I ALT	**3.576.324**	**3.104.394**

Note		2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Overført resultat	698.774	102.206
	Årets resultat	-379.785	596.568
9	Hensættelser	820.000	0
	Egenkapital i alt	**1.138.989**	**698.774**
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Bankgæld	1.827.333	1.922.461
	Deposita selskabslokale	41.850	27.000
	Langfristede gældsforpligtelser	**1.869.183**	**1.949.461**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Skyldig, beboere		
	Vand/elregnskab	19.707	34.964
	Varmeregnskab	186.426	165.387
	Mellemregning ejer	185.476	106.471
	Mellemregning Administrator	0	9.006
	Skyldig vedr. A-indkomst	4.500	0
	Skyldige omkostninger	15.558	10.504
	Kreditorer	66.822	122.092
	Henlæggelser	89.662	7.736
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	0	0
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**568.151**	**456.160**
	PASSIVER I ALT	**2.437.335**	**2.405.620**
		3.576.324	**3.104.394**
		0	0

Noter til resultatopgørelsen

NOTE		2015	2014	Budget 2015
1	**Forbrug- og offentlige afgifter**			
	Vandforbrug	7.600	7.590	10.000
	El-forbrug	276.307	275.208	275.000
	Renovationsafgift	315.444	314.287	315.000
	Storskrald og containerleje	0	0	2.000
	Forbrug- og offentlige afgifter i alt	**599.351**	**597.084**	**602.000**
2	**Vicevært og renholdelse**			
	Viceværtmedhjælper	14.621	2.292	12.000
	Feriepenge, vicevært	1.828	287	1.000
	ATP-bidrag, vicevært	120	0	0
	Gebyrer lønkørsel viceværter	583	2.211	5.000
	Viceværtfirma	252.352	207.858	242.000
	Viceværtfirma, ekstraarbejder	14.977	43.748	45.000
	Telefon, internet	269	3.261	4.000
	Vicevært og renholdelse i alt	**284.748**	**259.657**	**309.000**
3	**Planlagt vedligeholdelse**			
	Låsesmed	11.144	10.154	10.000
	Maler	98.700	0	0
	Smed	0	316	10.000
	Snedker	8.531	38.349	15.000
	Blikkenslager	30.450	38.233	15.000
	Varmeanlæg	12.603	0	0
	Ventilation	978	10.696	20.000
	Elektriker	16.449	23.798	20.000
	Lyskilder	8.075	5.109	10.000
	Afløb, faldstamme, kloak	0	16.595	15.000
	Renholdelse af kanal	8.841	0	30.000
	Affaldssug	27.117	0	25.000
	Elevator	140.553	176.550	140.000
	Gartner & haveanlæg	212.107	109.100	110.000
	P-Laug	8.959	8.959	9.000
	Selvrisiko forsikringsskader	31.013	5.713	10.000
	Kælder/loftsrum	0	16.750	0
	Sikring af kaj mod rust	0	180.750	0
	Sikring af kaj mod rust - hensættelser	20.000	-160.000	20.000
	Uds. varme- og vandmålere - hensættelser	600.000	0	600.000
	Oliering af træværk - hensættelser	200.000	0	200.000
	Planlagt vedligeholdelse i alt	**1.435.521**	**481.071**	**1.259.000**

4	**Serviceabonnementer**			
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	63.982	83.051	65.000
	Service port	1.088	2.954	3.000
	Ventilations- og køleanlæg	18.940	18.750	20.000
	Service sprinkleranlæg	12.828	10.786	10.000
	Service varmeanlæg	4.125	9.188	10.000
	Alarmeringsanlæg og telefon	21.451	21.149	20.000
	Brandpræventivt tilsyn/brandalarm	28.233	23.740	30.000
	Service mobilsug	15.704	15.671	15.000
	Service brøndpumpe	22.430	0	20.000
	Serviceabonnementer i alt	**188.781**	**185.287**	**193.000**
5	**Selskabslokaler**			
	Indtægt, fælleshus	74.600	60.100	60.000
	Rengøring fælleshus	24.800	-21.500	-25.000
	Rengøring, fælleshus	-30.418	-25.833	-30.000
	Reparationer, selskabslokaler	-5.483	-4.815	-20.000
	Småanskaffelser, selskabslokaler	0	0	-2.000
	Diverse udgifter, selskabslokaler	-30.519	-19.220	-20.000
	Selskabslokaler i alt	**32.979**	**-11.268**	**-37.000**
6	**Advokatomkostninger**			
	Advokathonorar	11.574	18.038	5.000
	Advokatomkostninger i alt	**11.574**	**18.038**	**5.000**
7	**Øvrige omkostninger**			
	Konsulenthonorar	18.563	19.515	50.000
	Honorar, arkitekt og ingeniør	-5.000	5.000	0
	Bestyrelsesomkostninger	51.029	51.029	52.000
	Kontorartikler	841	406	0
	Bankgebyrer	125	313	1.000
	Depotgebyr	115	228	2.000
	PBS-gebyrer	2.818	2.717	3.000
	EDB, softwarekøb- og vedligeholdelse	5.849	0	0
	Generalforsamlinger	185	0	0
	Bestyrelsesmøder	3.350	2.689	6.000
	Fælles arrangementer	9.306	10.178	10.000
	Øvrige omkostninger i alt	**87.180**	**92.074**	**124.000**

Noter til balancen

NOTE		2015	2014
	Sikring af kaj mod rust		
	Uds. Varme- og vandmålere	20.000	0
	Oliering af trævræk	600.000	0
		200.000	0
		820.000	**0**