Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Frederikskaj afholdt den 4. april 2017, kl. 19.00 i fælleshuset

År 2017 den 4. april blev afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Frederikskaj.

Der var fremmødt medlemmer inkl. fuldmagter for 34 lejligheder, med et samlet fordelingstal på 3013 /13.564

Foreningens administrator LEA Ejendomspartner var tillige mødt og repræsenteret af ejendomsadministrator Tine Charlotte Andersen.

Bestyrelsen var mødt og formanden bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Til dirigent og referent valgtes enstemmigt Tine Charlotte Andersen, der takkede for valget og konstaterede, at der var indkaldt i henhold til vedtægternes § 6 og 7, hvoraf fremgår, at generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af maj og der skal indkaldes med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen var dateret den 10. marts 2017, hvorfor dirigenten konstaterede at den ordinære generalforsamling var indkaldt med lovligt varsel og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Bestyrelsesformand Henrik Lind Eriksen aflagde beretning, der vedlægges. **Bilag 1**.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor

Henrik Lind Eriksen forelagde årsrapporten for 2016 i store træk og uddybede enkelte poster.

Årsrapporten blev suppleret med yderligere udfyldende underposter til noter og af bestyrelsen indstillet til godkendelse.

Årsrapporten gav ikke anledning til yderligere bemærkninger og blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Den godkendte årsrapport vedlægges som **bilag 2.**

Det blev samtidig vedtaget, at årets overskud på kr. 221.609,00 overføres til næste år.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår

Henrik Lind Eriksen gennemgik budgettet i store træk.

Henrik Lind besvarede enkelte spørgsmål.

Budgettet, der vedlægges som **Bilag 3**, gav ikke anledning til yderligere bemærkninger og blev enstemmigt godkendt.

5. **Valg af formand til bestyrelsen**
Formanden er ikke på valg – punktet udgår.

6. **Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Til den ledige bestyrelsespost vandt Ulrik Kroer Kruse med 23 stemmer af de 46 fremmødte. Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Bestyrelsesformand
Henrik Lind Eriksen - Ikke på valg
A.C. Meyers Vænge 11 A, 4. tv.

Bestyrelsesmedlem
Ulrik Kroer Kruse - Ikke på valg
A.C. Meyers Vænge 11 A, 4. Th.

Bestyrelsesmedlem
Roxana C. Jensen - genvalgt
A.C. Meyers Vænge 13 E, 2.th.

Bestyrelsesmedlem
Anders Jørgensen - genvalgt
A.C. Meyers Vænge 13 E, 3.th.

Bestyrelsesmedlem
Jonathan Dybkjær – nyvalgt
A.C. Meyers Vænge 11 B, 1.

7. **Valg af 2 suppleanter**

Nicolai Spanning A. C Meyers Vænge 11 F, 5. tv. og **Jonas Sundgaard** A. C Meyers Vænge 13 E, 6. tv. blev nyvalgt som suppleanter.

8. **Valg af administrator**

LEA Ejendomspartner A/S blev enstemmigt genvalgt.

9. **Valg af revisor og eventuel suppleant for denne**

BDO statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev enstemmigt genvalgt.

10. **Eventuelt**

A. Ændring af vedtægter - § 27 Elektronisk post:

Forslaget opnåede tilslutning af de fremmødte stemmeberettigede med 28 for, 2 mod forslaget og 3 blanke stemmer.

Forslaget blev ikke vedtaget, idet der var mindre end 2/3 af de stemmeberettigede, der stemte for, men da mere 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede stemte for såvel efter antal som efter fordelingstal blev det besluttet at afholde ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Der afholdes derfor ekstraordinær generalforsamling der afholdes 2. maj 2017 kl. 19:00 i fælleshuset.

Der var indkommet 2 forslag, der blev bragt til afstemning efter dagsordenens punkt 4.

B. Forslag til haveplan for området omkring fælleshuset:

Lene Brandt fremlagde forslaget der herefter kom til afstemning blandt de fremmødte med 9 stemmer for, 13 mod forslaget og 11 blanke stemmer. Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

Bestyrelsen vil arbejde videre med indkøb af borde bænke til området.

C. Begrænsning af korttidsudlejning:

Forslag 1 kom til afstemning med 10 stemmer for, 10 stemmer mod forslaget og 13 blanke.

Forslag 2 kom til afstemning – med 0 stemmer for forslaget.

Forslagene blev ikke godkendt.

Følgende øvrige punkter blev drøftet:

- Der kom forslag om køb af sikringsudstyr til kajak og kano paddelfloat med mere.
- Brugen af kajakker i mere end 2 timer – afbud mindre end 2 timer før
- Det henstilles, at der ikke cykles mellem bilerne i parkeringskælderen.
- Forslag om indkøb af badestige.
- Bestyrelsen opfordrer til at der stilles op til arbejdsweekend med efterfølgende middag, der i år afholdes den 10. juni.

Da der ikke var flere der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet kl. 21:29

København, den 30/4-17

Henrik Lind Eriksen
formand

Herlev, den 27/4-17

Tine Charlotte Andersen
dirigent

Bilag 1

Formandens beretning for året 2016

Året der gik 2016

1. **Målerudskiftning** er helt afsluttet, så fremover behøver vi ikke være hjemme når målerne skal læses af.
2. Vi har været nødt til at udskifte de **automatisk udluftere**, der sidder i alle 6. sals lejlighedernes centralvarmestreng. Lejlighederne i Kanalhuset skulle først have monteret en lem, da konstruktionen gjorde man ikke fysisk kunne komme til. Halvdelen af ventilerne måtte efterfølgende skiftes igen, da der var fejl i nogle af dem. Leverandøren dækkede VVS udgifterne i den sammenhæng, men beboerne har måtte være hjemme igen.
3. **Fælleshus** lejet ud 35 gange (46 i 2015, 34 i 2014, 37 i 2013). Der lejes oftere hele weekenden end tidligere.
   Hertil kommer Yoga næsten hver onsdag.
   Komfur er udskiftet, da et par af kogepladerne ikke virkede. Ovn skiftet samtidig til en med pyrolyse, da den gamle bare blev for ulækker.
4. **Elevator:** Vi er kommet gennem de dyre udskiftninger og der har været et lille fald i forkert brug ved ind- udflytninger.
5. **Affaldsskakt** stoppes stadig pga af tankeløshed - pizza bakker hovedpuder og stive ting der ikke kan komme rundt i skaktens knæk.
6. En beboer har i 2015 oprettet en lukket **Facebook** gruppe (søg på Frederikskaj), hvor alle beboere kan være medlem. Du skal blot selv anmode om adgang.
   Det er god til beboer-til-beboer informationer og bestyrelsen bruger den også til almen information.

Forventninger til 2017

Vi skal have olieret sydvendt træværk. Tilbud er indhentet.

Altanværn: 10-15 stk skal skiftes. Ejere som ikke fik meldt ind i tide i.f.t. 5 års gennemgang skal selv betale. De øvrige betaler EF halvdelen af.

Kommunen har besluttet at udvide affaldssortering, således organisk affald også skal i separate beholdere. Ordningen rulles ud over en toårig periode fra efteråret 2017. Det betyder kapaciteten i vores affaldsskakte udnyttes mindre effektivt og affaldsgården skal udvides med plads til yderligere 5-6 containere.

Grundejerforeningen har indledt forhandlinger omkring salg grundstykket foran Fitness DK helt hen til parkeringshuset. Den potentielle køber er i dialog omkring ændring af lokalplanen til opførelse af et hotel.
Med nuværende prisniveau vil grunden kunne afhændes for ca. 20 mio. EF Frederikskaj's andel er ca. 10-15%, dvs. 2-3 mio svarende til op mod et års drift. Det er op til 20.000 pr. lejlighed.
Hvis alt flasker sig og grunden sælges, sker det tidligst i sidste halvdel af 2018.

Bestyrelsen har ikke diskuteret hvad provenuet for 'bjørneskindet' skal anvendes til.

Året arbejdsdag og middag bliver igen anden lørdag i juni - I år er det 11. juni 2016.

Regnskab 2016 og budget 2017

Årets overskud er på 221.000 blev kun en smule større end budgetteret.
Det skyldes primært fald i renholdelse (gårdmand) og vedligeholdelser som ikke blev nødvendige.

For fem år siden begyndte vi at hensætte til større projekter. Det betyder vi nu hensætter til:
Kaj sikring hvert 10 år - 24.000 kr/år
Oliering hvert 4/8 år - 200.000 kr/år
Målerudskiftning hver 12 år - 95.000 kr/år
Der hensættes ikke til f.eks. nyt tag.
P.t. udgør hensættelserne ca. 20% af et års drift.

Vi har frie reserver svarende til ca 20% af et års drift. Målet er 30-40%.

Økonomien er generelt sund.

Henrik Lind Eriksen, formand for
Ejerforeningen Frederikskaj

Bilag 2

LEA
EJENDOMSPARTNER

E/F Frederikskaj

Årsrapport
2016

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9-10
Noter	11-13

Foreningsoplysninger

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

CVR-nr.: 33 61 36 95

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse
Henrik Lind Eriksen
Roxana Cristina Jensen
Anders Jørgensen
Jacob Munnecke
Ulrik Kroer Kruse

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

Revision
BDO Statsautoriseret revisionsselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Bank
Danske Bank
Holmens Kanal 2
1090 København K

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for Ejerforeningen 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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016.

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 2017

Administrator:

LEA Ejendomspartner as

Tine Charlotte Andersen

Bestyrelse:

Henrik Lind Eriksen
(formand)

Roxana Cristina Jensen

Anders Jørgensen

Jakob Munnecke

Ulrik Kroer Kruse

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Frederikskaj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Frederikskaj for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 ejerforeningen 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

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, 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 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af

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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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 ledelsen 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 den 27. februar 2017

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og 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 fællesudgifter er tilstrækkelige.
Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med 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 fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Indtægter og omkostninger er medtaget efter periodiseringsprincippet.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/ periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balance

Anlægsaktiver

Anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.
Der foretages afskrivninger over 20 år i takt med afdrag på banklån.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapitalen indeholder akkumuleret overført overskud fra resultatopgørelsen. Foreningens egenkapital er en fri reserve og kan anvendes til senere driftsmæssige underskud ved godkendte budgetter.

Hensættelser til fremtidig vedligeholdelse

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig reparation og vedligeholdelse af medlemmernes fælles ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

Gæld

Gæld optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

NOTE		2016	Budget 2016 ej revideret	2015
	OMSÆTNING			
	Indtægter			
	E/F-bidrag	2.736.995	2.737.000	2.736.995
	Øvrige indtægter	65.242	65.300	87.649
	Indtægter	**2.802.237**	**2.802.300**	**2.824.644**
	OMSÆTNING I ALT	**2.802.237**	**2.802.300**	**2.824.644**
	Ejendomsudgifter			
1	Forbrug- og offentlige afgifter	-597.865	-602.000	-599.351
	Forsikringer	-176.106	-170.000	-169.506
	Kontingenter og abonnementer	-66.781	-67.000	-66.781
2	Vicevært og renholdelse	-257.607	-322.000	-284.748
	Reparation og vedligeholdelse	-18.453	-45.000	-3.640
3	Planlagt vedligeholdelse	-762.297	-818.000	-1.435.521
4	Serviceabonnementer	-196.988	-198.000	-188.781
5	Selskabslokaler	28.861	13.000	32.979
	Ejendomsudgifter, i alt	**-2.047.236**	**-2.209.000**	**-2.715.348**
	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	-159.807	-160.000	-157.193
	Revisionshonorar	-15.000	-16.000	-16.000
	Advokatomkostninger	0	-5.000	-11.574
6	Øvrige omkostninger	-134.385	-124.000	-87.180
	Administrationsomkostninger, i alt	**-309.191**	**-305.000**	**-271.947**
	RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	**445.809**	**288.300**	**-162.651**
	Afskrivninger, tab og avancer			
	Afskrivninger	-101.446	-85.000	-95.127
	Afskrivninger, tab og avancer i alt	**-101.446**	**-85.000**	**-95.127**
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	**344.363**	**203.300**	**-257.779**
	Finansielle poster			
	Renteudgifter	-122.754	-95.000	-129.073
	Renteindtægter bank	0	6.000	7.066
	Finansielle poster i alt	**-122.754**	**-89.000**	**-122.006**
	RESULTAT	**221.609**	**114.300**	**-379.785**

Balance

NOTE		2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Projektomkostninger	1.725.888	1.827.334
	Materielle anlægsaktiver i alt	**1.725.888**	**1.827.334**
	Anlægsaktiver i alt	**1.725.888**	**1.827.334**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	14.883	0
	Diverse tilgodehavender	0	239.300
	Periodeafgrænsningsposter	105.765	104.389
	Tilgodehavender i alt	**120.647**	**343.689**
	Likvide beholdninger		
	Likvide beholdninger	1.752.741	1.405.300
	Likvide beholdninger i alt	**1.752.741**	**1.405.300**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.873.388**	**1.748.990**
	AKTIVER I ALT	**3.599.276**	**3.576.324**

Balance

NOTE		2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Overført resultat	318.989	318.989
	Årets resultat	221.609	0
7	Hensættelser	669.666	820.000
	Egenkapital i alt	**1.210.264**	**1.138.989**
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Bankgæld	1.725.887	1.827.333
	Deposita	44.000	41.850
	Langfristede gældsforpligtelser	**1.769.887**	**1.869.183**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Skyldig, beboere	24.067	19.707
	Vand/elregnskab	198.576	186.426
	Varmeregnskab	234.696	185.476
	Kabel TV og bredbåndsregnskab	100	0
	Mellemregning Plaug	1.800	0
	Mellemregning	0	4.500
	Skyldig vedr. A-indkomst	15.446	15.558
8	Skyldige omkostninger	64.900	66.822
	Kreditorer	79.540	89.662
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**619.125**	**568.151**
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**2.389.012**	**2.437.335**
	PASSIVER I ALT	**3.599.276**	**3.576.324**

Noter til resultatopgørelsen

NOTE		2016	Budget 2016 ej revideret	2015
1	**Forbrug- og offentlige afgifter**			
	Vandforbrug	7.610	10.000	7.600
	El-forbrug	296.029	275.000	276.307
	Gasafgift	0	0	0
	Renovationsafgift	294.225	315.000	315.444
	Storskrald og containerleje	0	2.000	0
	Forbrug- og offentlige afgifter i alt	**597.865**	**602.000**	**599.351**
2	**Vicevært og renholdelse**			
	Viceværtmedhjælper	18.500	15.000	14.621
	Feriepenge, vicevært	2.313	1.000	1.828
	ATP-bidrag, vicevært	126	0	120
	Sociale bidrag	60	0	0
	Gebyrer lønkørsel viceværter	739	5.000	583
	Viceværtfirma	235.025	252.000	252.352
	Viceværtfirma, ekstraarbejder	0	45.000	14.977
	Telefon, internet	844	4.000	269
	Vicevært og renholdelse i alt	**257.607**	**322.000**	**284.748**
3	**Planlagt vedligeholdelse**			
	Låsesmed	19.488	10.000	11.144
	Maler	0	0	98.700
	Smed	11.677	10.000	0
	Snedker	6.725	15.000	8.531
	Blikkenslager	5.909	15.000	30.450
	Varmeanlæg	609	0	12.603
	Ventilation	55.493	20.000	978
	Elektriker	52.859	20.000	16.449
	Lyskilder	27.480	10.000	8.075
	Afløb, faldstamme, kloak	8.855	15.000	0
	Renholdelse af kanal	0	30.000	8.841
	Malerarbejde opgange - hensættelse	100.000	100.000	0
	Alarm - udkald til brandalarm	15.585	0	0
	Affaldssug	6.075	25.000	27.117
	Elevator	109.309	100.000	140.553
	Gartner & haveanlæg	98.638	110.000	212.107
	P-laug	8.959	9.000	8.959
	Småanskaffelser	305	0	0
	Selvrisiko forsikringsskader	10.331	10.000	31.013
	Sikring af kaj mod rust - hensættelser	24.000	24.000	20.000

Noter til resultatopgørelsen

NOTE		2016	Budget 2016 ej revideret	2015
	Uds. varme- og vandmålere - hensættelser	0	95.000	600.000
	Oliering af træværk - hensættelser	200.000	200.000	200.000
	Planlagt vedligeholdelse i alt	**762.297**	**818.000**	**1.435.521**
4	**Serviceabonnementer**			
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	76.932	65.000	63.982
	Service port	5.050	3.000	1.088
	Ventilations- og køleanlæg	19.275	20.000	18.940
	Service sprinkleranlæg	7.448	10.000	12.828
	Service varmeanlæg	7.750	10.000	4.125
	Alarmeringsanlæg og telefon	21.281	20.000	21.451
	Brandpræventivt tilsyn/brandalarm	35.978	30.000	28.233
	Service mobilsug	0	15.000	15.704
	Service brøndpumpe	23.275	25.000	22.430
	Serviceabonnementer i alt	**196.988**	**198.000**	**188.781**
5	**Selskabslokaler**			
	Indtægt, fælleshus	-80.100	-60.000	-74.600
	Rengøring fælleshus	-30.064	-25.000	-24.800
	Rengøring, fælleshus	27.265	30.000	30.418
	Reparationer, selskabslokaler	27.031	20.000	5.483
	Småanskaffelser, selskabslokaler	0	2.000	0
	Diverse udgifter, selskabslokaler	27.006	20.000	30.519
	Selskabslokaler i alt	**-28.861**	**-13.000**	**-32.979**
6	**Øvrige omkostninger**			
	Konsulenthonorar	38.797	50.000	18.563
	Honorar, arkitekt og ingeniør	0	0	-5.000
	Bestyrelsesomkostninger	51.029	52.000	51.029
	Kontorartikler	0	0	841
	Bankgebyrer	649	1.000	0
	Depotgebyr	0	2.000	115
	Gebyrer	3.194	0	0
	PBS-gebyrer	2.867	3.000	2.818
	Gebyrer, ej fradragsber. del	0	0	125
	EDB, softwarekøb og vedligeholdelse	18.218	0	5.849
	Repræsentation, gaver og blomster	470	0	0
	Generalforsamlinger	150	0	185
	Bestyrelsesmøder	3.879	6.000	3.350
	Fælles arrangementer	15.132	10.000	9.306
	Øvrige omkostninger i alt	**134.385**	**124.000**	**87.180**

Noter til balancen

NOTE		2016	2015
7	**Hensættelser**		
	Sikring kaj mod rust saldo 31/12	44.000	20.000
	Vand- og varmemålere saldo 31/12	125.666	600.000
	Oliering træværk	400.000	200.000
	Malerarbejde opgange	100.000	0
	Hensættelser i alt	**669.666**	**820.000**
8	**Skyldige omkostninger**		
	Skyldige omkostninger	0	66.822
	Dong energy	49.400	0
	Revisionshonorar	15.500	0
	Skyldige omkostninger i alt	**64.900**	**66.822**

Bilag 3

E/F Frederikskaj

Budget 2017

NOTE		Budget 2017
	OMSÆTNING	
	Indtægter	
	E/F-bidrag	2.737.000
	Øvrige indtægter	62.000
	Indtægter	**2.799.000**
	OMSÆTNING I ALT	**2.799.000**
	Ejendomsudgifter	
	Forbrug- og offentlige afgifter	-582.000
	Forsikringer	-180.000
	Kontingenter og abonnementer	-67.000
1	Vicevært og renholdelse	-293.000
	Reparation og vedligeholdelse	-45.000
2	Planlagt vedligeholdelse	-853.000
3	Serviceabonnementer	-227.000
	Selskabslokaler	15.000
	Ejendomsudgifter, i alt	**-2.232.000**
	Administrationsomkostninger	
	Administrationshonorar	-164.000
	Revisionshonorar	-16.000
	Advokatomkostninger	-5.000
4	Øvrige omkostninger	-129.000
	Administrationsomkostninger, i alt	**-314.000**
	Afskrivninger, tab og avancer	
	Afskrivninger	-110.000
	Afskrivninger, tab og avancer i alt	**-110.000**
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	**143.000**
	Finansielle poster	
	Renteudgifter	-115.000
	Renteindtægter bank	0
	Finansielle poster i alt	**-115.000**
	RESULTAT	**28.000**

Budget 2017

NOTE		Budget 2016	Budget 2017
1	**Vicevært og renholdelse**		
	Viceværtmedhjælper	15.000	20.000
	Feriepenge, vicevært	1.000	1.000
	Gebyrer lønkørsel viceværter	5.000	5.000
	Viceværtfirma	252.000	245.000
	Viceværtfirma, ekstraarbejder	45.000	20.000
	Telefon, internet	4.000	2.000
	Vicevært og renholdelse i alt	**322.000**	**293.000**
2	**Planlagt vedligeholdelse**		
	Låsesmed	10.000	20.000
	Smed	10.000	10.000
	Snedker	15.000	15.000
	Blikkenslager	15.000	15.000
	Ventilation	20.000	30.000
	Elektriker	20.000	30.000
	Lyskilder	10.000	25.000
	Afløb, faldstamme, kloak	15.000	15.000
	Renholdelse af kanal	30.000	30.000
	Malerarbejde opgange - hensættelse	100.000	100.000
	Affaldssug	25.000	15.000
	Elevator	100.000	100.000
	Gartner & haveanlæg	110.000	110.000
	P-Laug	9.000	9.000
	Selvrisiko forsikringsskader	10.000	10.000
	Sikring af kaj mod rust - hensættelser	24.000	24.000
	Uds. varme- og vandmålere - hensættelser	95.000	95.000
	Oliering af træværk - hensættelser	200.000	200.000
	Planlagt vedligeholdelse i alt	**818.000**	**853.000**
3	**Serviceabonnementer**		
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	65.000	80.000
	Service port	3.000	6.000
	Ventilations- og køleanlæg	20.000	20.000
	Service sprinkleranlæg	10.000	10.000
	Service varmeanlæg	10.000	10.000
	Alarmeringsanlæg og telefon	20.000	25.000
	Brandpræventivt tilsyn/brandalarm	30.000	36.000
	Service mobilsug	15.000	15.000
	Service brøndpumpe	25.000	25.000
	Serviceabonnementer i alt	**198.000**	**227.000**
4	**Øvrige omkostninger**		
	Konsulenthonorar	50.000	45.000
	Bestyrelsesomkostninger	52.000	52.000
	Bankgebyrer	1.000	1.000
	Depotgebyr	2.000	2.000
	PBS-gebyrer	3.000	3.000
	Bestyrelsesmøder	6.000	6.000
	Fælles arrangementer	10.000	20.000
	Øvrige omkostninger i alt	**124.000**	**129.000**

Bilag 3

E/F Frederikskaj

Budget 2017

NOTE		Budget 2017
	OMSÆTNING	
	Indtægter	
	E/F-bidrag	2.737.000
	Øvrige indtægter	62.000
	Indtægter	**2.799.000**
	OMSÆTNING I ALT	**2.799.000**
	Ejendomsudgifter	
	Forbrug- og offentlige afgifter	-582.000
	Forsikringer	-180.000
	Kontingenter og abonnementer	-67.000
1	Vicevært og renholdelse	-293.000
	Reparation og vedligeholdelse	-45.000
2	Planlagt vedligeholdelse	-853.000
3	Serviceabonnementer	-227.000
	Selskabslokaler	15.000
	Ejendomsudgifter, i alt	**-2.232.000**
	Administrationsomkostninger	
	Administrationshonorar	-164.000
	Revisionshonorar	-16.000
	Advokatomkostninger	-5.000
4	Øvrige omkostninger	-129.000
	Administrationsomkostninger, i alt	**-314.000**
	Afskrivninger, tab og avancer	
	Afskrivninger	-110.000
	Afskrivninger, tab og avancer i alt	**-110.000**
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	**143.000**
	Finansielle poster	
	Renteudgifter	-115.000
	Renteindtægter bank	0
	Finansielle poster i alt	**-115.000**
	RESULTAT	**28.000**

Budget 2017

NOTE		Budget 2016	Budget 2017
1	**Vicevært og renholdelse**		
	Viceværtmedhjælper	15.000	20.000
	Feriepenge, vicevært	1.000	1.000
	Gebyrer lønkørsel viceværter	5.000	5.000
	Viceværtfirma	252.000	245.000
	Viceværtfirma, ekstraarbejder	45.000	20.000
	Telefon, internet	4.000	2.000
	Vicevært og renholdelse i alt	**322.000**	**293.000**
2	**Planlagt vedligeholdelse**		
	Låsesmed	10.000	20.000
	Smed	10.000	10.000
	Snedker	15.000	15.000
	Blikkenslager	15.000	15.000
	Ventilation	20.000	30.000
	Elektriker	20.000	30.000
	Lyskilder	10.000	25.000
	Afløb, faldstamme, kloak	15.000	15.000
	Renholdelse af kanal	30.000	30.000
	Malerarbejde opgange - hensættelse	100.000	100.000
	Affaldssug	25.000	15.000
	Elevator	100.000	100.000
	Gartner & haveanlæg	110.000	110.000
	P-Laug	9.000	9.000
	Selvrisiko forsikringsskader	10.000	10.000
	Sikring af kaj mod rust - hensættelser	24.000	24.000
	Uds. varme- og vandmålere - hensættelser	95.000	95.000
	Oliering af træværk - hensættelser	200.000	200.000
	Planlagt vedligeholdelse i alt	**818.000**	**853.000**
3	**Serviceabonnementer**		
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	65.000	80.000
	Service port	3.000	6.000
	Ventilations- og køleanlæg	20.000	20.000
	Service sprinkleranlæg	10.000	10.000
	Service varmeanlæg	10.000	10.000
	Alarmeringsanlæg og telefon	20.000	25.000
	Brandpræventivt tilsyn/brandalarm	30.000	36.000
	Service mobilsug	15.000	15.000
	Service brøndpumpe	25.000	25.000
	Serviceabonnementer i alt	**198.000**	**227.000**
4	**Øvrige omkostninger**		
	Konsulenthonorar	50.000	45.000
	Bestyrelsesomkostninger	52.000	52.000
	Bankgebyrer	1.000	1.000
	Depotgebyr	2.000	2.000
	PBS-gebyrer	3.000	3.000
	Bestyrelsesmøder	6.000	6.000
	Fælles arrangementer	10.000	20.000
	Øvrige omkostninger i alt	**124.000**	**129.000**