Aaen & Co.
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Ejerforeningen Frederikskaj

Hjemstedsadresse: A. C. Meyers Vænge 11A-13F, 2450 København SV

Årsrapporten 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2020

_____

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administratorpåtegning	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Foreningsoplysninger

Foreningen	Ejerforeningen Frederikskaj A. C. Meyers Vænge 11A-13F 2450 København SV Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Henrik Lind Eriksen Roxana Cristina Jensen Anders Jørgensen Jonathan Dybkjær Nicolai Spanning
Administrator	LEA Ejendomspartner A/S Kobbervej 8 2730 Herlev
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Regnskabsår	1. januar - 31. december

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Administratorpåtegning

Som administrator i Ejerforeningen Frederikskaj skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2019.

Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Herlev, den 18. juni 2020

LEA Ejendomspartner A/S

Simon Toft
administrator

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj for 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 18. juni 2020

Bestyrelse

Henrik Lind Eriksen	Roxana Cristina Jensen	Anders Jørgensen
Jonathan Dybkjær	Nicolai Spanning	

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Frederikskaj:

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Frederikskaj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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
Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for foreninger de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2019. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 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.

Helsingør, den 18. juni 2020
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Bent Christensen
statsautoriseret revisor

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter. Regnskabsopstillingen er tilpasset foreningens særlige aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Indtægter

Medlemsbetalinger indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at disse optjenes. Indtægterne periodiseres således at de indregnes i den periode de vedrører.

Øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang for varer og levering af ydelse til køber har fundet sted inden årets udgang.

Henlæggelser til vedligeholdelse

Henlæggelser indregnes i resultatopgørelsen på baggrund af generalforsamlingsbeslutning til dækning af de forventede fremtidige vedligeholdelsesforpligtelser.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 20 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Regnskab 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018
	Indtægter			
	Ejerforeningsbidrag	2.873.868	2.873.850	2.873.883
	Øvrige indtægter	79.796	67.100	70.985
	Indtægter i alt	**2.953.664**	**2.940.950**	**2.944.868**
	Ejendomsudgifter			
	Forbrug- og offentlige afgifter	564.246	604.502	569.859
	Forsikringer	163.071	185.000	173.232
	Fællesudgifter grundejerforening	61.119	62.940	154.563
1	Vicevært og renholdelse	294.391	346.800	350.035
2	Administrationsomkostninger	193.901	204.000	192.095
3	Øvrige administrationsomkostninger	73.449	142.000	94.863
4	Løbende vedligeholdelse	878.857	904.202	797.307
5	Serviceabonnementer	247.364	247.500	223.851
	Kajakker	1.289	10.000	10.632
6	Selskabslokaler	-22.907	-20.000	-19.005
	Afskrivninger	164.526	164.526	164.526
	Ejendomsudgifter i alt	**2.619.306**	**2.851.470**	**2.711.958**
	Resultat af primær drift	334.358	89.480	232.910
	Finansielle Poster			
	Renteudgifter	9.925	15.000	11.708
	Finansielle poster i alt	9.925	15.000	11.708
	Årets resultat	**324.433**	**74.480**	**221.202**

Årets resultat foreslås overført til næste år.

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Balance 31. december

Aktiver

Note		2019	2018
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Skraldesug	1.316.212	1.480.739
	Anlægsaktiver i alt	**1.316.212**	**1.480.739**
	Tilgodehavende fællesbidrag	3.911	28.401
	Tilgodehavende forsikringssager	63.954	53.443
	Andre tilgodehavender	12.492	0
	Periodeafgrænsningsposter	128.848	89.187
	Tilgodehavender	**209.205**	**171.031**
	Likvide beholdninger	**1.536.492**	**616.796**
	Omsætningsaktiver	**1.745.697**	**787.827**
	Aktiver i alt	**3.061.909**	**2.268.566**

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Balance 31. december

Passiver

Note		2019	2018
7	Overført resultat	1.394.000	1.069.567
8	Hensættelser	972.064	590.188
	Egenkapital	**2.366.064**	**1.659.755**
	Kreditorer	104.078	228.155
	Forudbetalt fællesbidrag	25.926	0
	Vandregnskab	182.275	171.405
	Varmeregnskab	240.631	147.259
	Antenneregnskab	0	2.950
	Depositum selskabslokale	16.100	28.100
9	Anden gæld	126.835	30.942
	Gæld i alt	**695.845**	**608.811**
	Passiver i alt	**3.061.909**	**2.268.566**

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018
1	**Vicevært og renholdelse**			
	Vicevært m.v.	888	26.000	892
	Viceværtfirma	238.259	245.000	235.211
	Viceværtfirma, ekstraarbejde	35.552	28.000	33.227
	Vinterbekæmpelse	15.938	40.000	39.688
	Skadedyrsbekæmpelse	0	0	37.313
	Vinduespolering	1.774	5.000	1.739
	Skorstensfejning	730	800	715
	Telefon	1.250	2.000	1.250
		294.391	**346.800**	**350.035**
2	**Administrationsomkostninger**			
	Revisor	19.000	20.000	15.000
	Regnskabsmæssig assistance	0	0	4.000
	Advokat	0	5.000	0
	Administrationshonorar	173.138	174.000	168.095
	Administrationshonorar tillæg	1.763	5.000	5.000
		193.901	**204.000**	**192.095**
3	**Øvrige administrationsomkostninger**			
	Konsulent honorar	0	45.000	0
	Bestyrelsesomkostninger	52.004	52.000	51.029
	Porto og gebyrer	7.404	4.000	5.043
	Bestyrelsesm. og generalforsamling	3.007	6.000	2.060
	Fælles arrangementer	10.834	30.000	27.993
	Småanskaffelser	200	5.000	8.738
		73.449	**142.000**	**94.863**

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018
4	**Løbende vedligeholdelse**			
	Murer	0	0	1.081
	Forsikringsskade ej dækket	32.600	10.000	10.533
	Malerarbejde af opgange	110.531	107.100	108.281
	Tømrer	48.911	15.000	8.843
	VVS-arbejde	13.078	15.000	15.049
	Varmeanlæg	3.336	0	10.867
	Ventilationsanlæg	11.489	30.000	12.211
	Springleranlæg	0	0	1.712
	Låsesmed	26.912	20.000	42.610
	Glarmester	4.288	0	0
	Lyskilder	21.126	15.000	14.561
	Elektriker	32.619	30.000	25.894
	Kloakarbejde	9.336	25.000	5.014
	Renholdelse af kanal	0	30.000	0
	Elevator	25.916	100.000	31.253
	Gartner & haveanlæg	127.500	91.226	100.202
	P-laug	9.500	9.000	9.407
	Tag	0	0	11.156
	Altaner	6.106	0	13.650
	Affaldssug	9.990	15.000	8.563
	Ventilation rens. alle rør	0	0	0
	Hensat til kajsikring mod rust	24.842	24.842	26.000
	Hensat til varme- & vandmåler	59.534	59.534	60.100
	Hensat til oliering af træværk	297.500	297.500	273.000
	Diverse	3.743	10.000	7.320
		878.857	**904.202**	**797.307**

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018
5	**Serviceabonnementer**			
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	98.798	95.000	83.935
	Service port	2.723	4.000	1.495
	Ventilations- og køleanlæg	22.259	25.000	19.938
	Service sprintleranlæg	12.696	16.000	15.423
	Service varmeanlæg	8.923	10.000	8.923
	Alarmeringsanlæg og telefon	20.489	23.500	23.145
	Tilsyn / brandalarm	44.160	36.000	34.208
	Service mobilsug	19.956	20.000	19.450
	Service brøndpumpe	17.360	18.000	17.334
		247.364	**247.500**	**223.851**
6	**Selskabslokaler**			
	Indtægter fælleshus	-53.400	-80.000	-71.499
	Opkr. rengøring fælleshus	-20.968	-30.000	-23.871
	Rengøring fælleshus	22.157	30.000	26.746
	Småanskaffelser fælleshus	7.427	10.000	25.069
	Vedligeholdelse fælleshus	7.467	30.000	13.380
	Diverse udgifter fælleshus	14.410	20.000	11.170
		-22.907	**-20.000**	**-19.005**

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	2019	2018
Egenkapital 1. januar	1.069.567	848.365
Årets resultat	324.433	221.202
Egenkapital 31. december	**1.394.000**	**1.069.567**

8 Hensættelser

Sikring kaj mod rust	118.842	94.000
Vand- og varmemålere	305.914	246.380
Oliering træværk	450.995	153.495
Malerarbejde opgange	96.313	96.313
	972.064	**590.188**

9 Anden gæld

Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000
Afsat el	48.617	0
Bestyrelseshonorar	26.490	0
A-skat og AM-bidrag	90	10.306
Mellemregning administrator	1.925	0
Mellemregning P-laug	1.925	0
Øvrige kreditorer	27.788	636
	126.835	**30.942**

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

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.

Simon Toft

Som Administrator
RID: 59176402
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2020 kl.: 13:41:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Lind Eriksen

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-863809014122
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2020 kl.: 09:16:35
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jonathan Dybkjær

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-579933703523
Tidspunkt for underskrift: 10-07-2020 kl.: 13:25:46
Underskrevet med NemID

NEM ID

Nikolaj Budianschi Spanning

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-974437276576
Tidspunkt for underskrift: 06-07-2020 kl.: 10:50:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Roxana Cristina Jensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-703353255996
Tidspunkt for underskrift: 20-08-2020 kl.: 11:57:05
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anders Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-332802541949
Tidspunkt for underskrift: 24-07-2020 kl.: 22:36:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Bent Flemming Christensen

Som Revisor
RID: 90278186
Tidspunkt for underskrift: 21-08-2020 kl.: 08:21:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Simon Toft

Som Dirigent
RID: 59176402
Tidspunkt for underskrift: 21-08-2020 kl.: 09:47:36
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 54eede42rYU240000721

Secured by esignatur