Aaen & Co.
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Ejerforeningen Frederikskaj

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

Årsrapporten 2020

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

This document has esignatur Agreement-ID: 55418ed9mMr241876941

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2021

_____

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: 55418ed9mMr241876941

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: 55418ed9mMr241876941

Administratorpåtegning

Som administrator i Ejerforeningen Frederikskaj skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2020.

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 2020 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Herlev, den 8. marts 2021

LEA Ejendomspartner A/S

Simon Toft
administrator

This document has esignatur Agreement-ID: 55418ed9mMr241876941

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj for 2020.

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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 8. marts 2021

Bestyrelse

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

This document has esignatur Agreement-ID: 55418ed9mMr241876941

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Frederikskaj:

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Frederikskaj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020. 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: 55418ed9mMr241876941

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 8. marts 2021
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: 55418ed9mMr241876941

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj for 2020 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: 55418ed9mMr241876941

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: 55418ed9mMr241876941

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
	Indtægter			
	Ejerforeningsbidrag	2.873.868	2.873.850	2.873.868
	Øvrige indtægter	83.525	67.100	79.796
	Indtægter i alt	**2.957.393**	**2.940.950**	**2.953.664**
	Ejendomsudgifter			
	Forbrug- og offentlige afgifter	574.426	604.502	564.246
	Forsikringer	165.176	185.000	163.071
	Fællesudgifter grundejerforening	52.451	62.940	61.119
1	Vicevært og renholdelse	308.586	346.800	294.391
2	Administrationsomkostninger	214.301	204.000	193.901
3	Øvrige administrationsomkostninger	68.836	142.000	73.449
4	Løbende vedligeholdelse	1.044.817	904.202	878.857
5	Serviceabonnementer	172.745	247.500	247.364
	Kajakker	18.219	10.000	1.289
6	Selskabslokaler	-59.520	-20.000	-22.907
	Afskrivninger	164.526	164.526	164.526
	Ejendomsudgifter i alt	**2.724.563**	**2.851.470**	**2.619.306**
	Resultat af primær drift	232.830	89.480	334.358
	Finansielle Poster			
	Renteudgifter	14.836	15.000	9.925
	Finansielle poster i alt	14.836	15.000	9.925
	Årets resultat	**217.994**	**74.480**	**324.433**

Årets resultat foreslås overført til næste år.

This document has esignatur Agreement-ID: 55418ed9mMr241876941

Balance 31. december

Aktiver

Note		2020	2019
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Skraldesug	1.151.686	1.316.212
	Anlægsaktiver i alt	**1.151.686**	**1.316.212**
	Tilgodehavende fællesbidrag	20.562	3.911
	Tilgodehavende forsikringssager	63.954	63.954
	Andre tilgodehavender	0	12.492
	Periodeafgrænsningsposter	406.520	130.798
	Tilgodehavender	**491.036**	**211.155**
	Likvide beholdninger	**2.062.618**	**1.536.492**
	Omsætningsaktiver	**2.553.654**	**1.747.647**
	Aktiver i alt	**3.705.340**	**3.063.859**

This document has esignatur Agreement-ID: 55418ed9mMr241876941

Balance 31. december

Passiver

Note		2020	2019
7	Overført resultat	1.611.994	1.394.000
8	Hensættelser	1.354.940	972.064
	Egenkapital	**2.966.934**	**2.366.064**
	Kreditorer	106.035	104.078
	Forudbetalt fællesbidrag	23.660	25.926
	Vandregnskab	180.452	182.275
	Varmeregnskab	281.844	240.631
	Antenneregnskab	2.966	1.950
	Depositum selskabslokale	4.250	16.100
9	Anden gæld	139.199	126.835
	Gæld i alt	**738.406**	**697.795**
	Passiver i alt	**3.705.340**	**3.063.859**

This document has esignatur Agreement-ID: 55418ed9mMr241876941

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
1	**Vicevært og renholdelse**			
	Vicevært m.v.	882	26.000	888
	Viceværtfirma	257.460	245.000	238.259
	Viceværtfirma, ekstraarbejde	32.680	28.000	35.552
	Vinterbekæmpelse	15.000	40.000	15.938
	Skadedyrsbekæmpelse	0	0	0
	Vinduespolering	1.818	5.000	1.774
	Skorstensfejning	746	800	730
	Telefon	0	2.000	1.250
		308.586	**346.800**	**294.391**
2	**Administrationsomkostninger**			
	Revisor	20.000	20.000	19.000
	Vandregnskab (opkobling af måler)	14.375	0	0
	Advokat	0	5.000	0
	Administrationshonorar	178.332	174.000	173.138
	Administrationshonorar tillæg	1.594	5.000	1.763
		214.301	**204.000**	**193.901**
3	**Øvrige administrationsomkostninger**			
	Konsulent honorar	0	45.000	0
	Bestyrelsesomkostninger	52.000	52.000	52.004
	Porto og gebyrer	7.682	4.000	7.404
	Bestyrelsesm. og generalforsamling	1.979	6.000	3.007
	Fælles arrangementer	5.366	30.000	10.834
	Småanskaffelser	1.809	5.000	200
		68.836	**142.000**	**73.449**

This document has esignatur Agreement-ID: 55418ed9mMr241876941

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
4	**Løbende vedligeholdelse**			
	Forsikringsskade ej dækket	7.724	10.000	32.600
	Malerarbejde af opgange	0	107.100	110.531
	Maler	2.500	0	0
	Tømrer	93.667	15.000	48.911
	VVS-arbejde	7.245	15.000	13.078
	Varmeanlæg	33.840	0	3.336
	Ventilationsanlæg	72.541	30.000	11.489
	Låsesmed	7.627	20.000	26.912
	Glarmester	0	0	4.288
	Lyskilder	7.835	15.000	21.126
	Elektriker	23.611	30.000	32.619
	Kloakarbejde	13.925	25.000	9.336
	Renholdelse af kanal	0	30.000	0
	Elevator	18.770	100.000	25.916
	Gartner & haveanlæg	80.600	91.226	127.500
	P-laug	0	9.000	9.500
	Altaner	252.816	0	6.106
	Affaldssug	4.205	15.000	9.990
	Hensat til kajsikring mod rust	25.842	24.842	24.842
	Hensat til varme- & vandmåler	59.534	59.534	59.534
	Hensat til oliering af træværk	297.500	297.500	297.500
	Diverse	35.035	10.000	3.743
		1.044.817	**904.202**	**878.857**

This document has esignatur Agreement-ID: 55418ed9mMr241876941

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
5	**Serviceabonnementer**			
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	68.070	95.000	98.798
	Elevatortelefon	877	0	0
	Service port	7.944	4.000	2.723
	Ventilations- og køleanlæg	10.270	25.000	22.259
	Service sprintleranlæg	5.643	16.000	12.696
	Service varmeanlæg	531	10.000	8.923
	Alarmeringsanlæg og telefon	22.347	23.500	20.489
	Tilsyn / brandalarm	19.328	36.000	44.160
	Service mobilsug	20.375	20.000	19.956
	Service brøndpumpe	17.360	18.000	17.360
		172.745	**247.500**	**247.364**
6	**Selskabslokaler**			
	Indtægter fælleshus	-60.700	-80.000	-53.400
	Opkr. rengøring fælleshus	-13.500	-30.000	-20.968
	Rengøring fælleshus	10.485	30.000	22.157
	Småanskaffelser fælleshus	0	10.000	7.427
	Vedligeholdelse fælleshus	0	30.000	7.467
	Diverse udgifter fælleshus	4.195	20.000	14.410
		-59.520	**-20.000**	**-22.907**

This document has esignatur Agreement-ID: 55418ed9mMr241876941

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	2020	2019
Egenkapital 1. januar	1.394.000	1.069.567
Årets resultat	217.994	324.433
Egenkapital 31. december	**1.611.994**	**1.394.000**

8 Hensættelser

Sikring kaj mod rust	144.684	118.842
Vand- og varmemålere	365.448	305.914
Oliering træværk	748.495	450.995
Malerarbejde opgange	96.313	96.313
	1.354.940	**972.064**

9 Anden gæld

Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000
Afsat el	45.982	48.617
Bestyrelseshonorar	26.000	26.490
A-skat og AM-bidrag	90	90
Mellemregning administrator	-858	1.925
Mellemregning P-laug	47.100	1.925
Øvrige kreditorer	885	27.788
	139.199	**126.835**

This document has esignatur Agreement-ID: 55418ed9mMr241876941

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.

Roxana Cristina Jensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-703353255996
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2021 kl.: 17:24:10
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anders Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-332802541949
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2021 kl.: 12:17:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jonathan Dybkjær

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-579933703523
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2021 kl.: 13:54:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Nikolaj Budianschi Spanning

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-974437276576
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2021 kl.: 12:53:31
Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Lind Eriksen

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-863809014122
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 07:52:22
Underskrevet med NemID

NEM ID

Simon Toft

Som Administrator
RID: 59176402
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2021 kl.: 14:34:07
Underskrevet med NemID

NEM ID

Bent Flemming Christensen

Som Revisor
RID: 90278186
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2021 kl.: 18:03:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 55418ed9mMr241876941

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.

Secured by esignatur