Aaen & Co.
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Ejerforeningen Frederikskaj

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

Årsrapporten 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 28. april 2022

_____

dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

Foreningen	Ejerforeningen Frederikskaj A. C. Meyers Vænge 11A-13F 2450 København SV Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Nikolaj Spanning, formand Henrik Lind Eriksen Roxana Cristina Jensen Jacob Damkjær Hasse Andreasen
Administrator	LEA Ejendomspartner A/S Bremerholm 31 1069 København K
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Administratorpåtegning

Som administrator for ejerforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København K, den 7. april 2022

LEA Ejendomspartner A/S

Simon Toft
administrator

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj for 2021.

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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 7. april 2022

Bestyrelse

Nikolaj Spanning, formand	Roxana Cristina Jensen	Henrik Lind Eriksen
Jacob Damkjær	Hasse Andreasen	

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Frederikskaj:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Frederikskaj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 2021. 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.

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 7. april 2022
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Bent Christensen
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj for 2021 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.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Henlæggelser til vedligeholdelse

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

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Regnskab 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Regnskab 2020
	Indtægter			
	Ejerforeningsbidrag	2.873.868	2.875.000	2.873.868
	Øvrige indtægter	95.714	80.000	83.525
	Indtægter i alt	2.969.582	2.955.000	2.957.393
	Ejendomsudgifter			
	Forbrug- og offentlige afgifter	656.468	575.000	574.426
	Forsikringer	179.326	175.000	165.176
	Fællesudgifter grundejerforening	99.737	62.000	52.451
1	Vicevært og renholdelse	312.013	320.000	308.586
2	Administrationsomkostninger	215.686	202.000	214.301
3	Øvrige administrationsomkostninger	78.680	87.000	68.836
4	Løbende vedligeholdelse	340.712	616.500	661.941
5	Serviceabonnementer	190.987	180.000	172.745
	Kajakker	0	10.000	18.219
	Cykelskur	18.800	0	0
6	Selskabslokaler	-74.080	-40.000	-59.520
	Afskrivninger	164.526	165.000	164.526
	Hensat til tab	40.922	0	0
	Ejendomsudgifter i alt	2.223.777	2.352.500	2.341.687
	Resultat af primær drift	745.805	602.500	615.706
	Finansielle Poster			
	Renteudgifter	19.461	0	14.836
	Finansielle poster i alt	19.461	0	14.836
	Årets resultat	726.344	602.500	600.870
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, Vand- og varmemålere	59.534	60.000	59.534
	Overført til/fra reserve, Malerarbejde opgang	-96.313	26.000	25.842
	Overført til reserve, Oliering træværk	297.500	297.500	297.500
	Overført andel af årets resultat til egenkapita	465.623	602.500	217.994
	Disponeret i alt	726.344	986.000	600.870

Balance 31. december

Aktiver

Note		2021	2020
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Skraldesug	987.160	1.151.686
	Anlægsaktiver i alt	987.160	1.151.686
	Tilgodehavende fællesbidrag	15.304	20.562
	Tilgodehavende forsikringssager	0	63.954
7	Andre tilgodehavender	15.258	858
	Periodeafgrænsningsposter	111.424	406.520
	Tilgodehavender	141.986	491.894
	Likvide beholdninger	3.111.941	2.062.618
	Omsætningsaktiver	3.253.927	2.554.512
	Aktiver i alt	4.241.087	3.706.198

Balance 31. december

Passiver

Note		2021	2020
8	Overført resultat	2.077.617	1.611.994
9	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	1.615.661	1.354.940
	Egenkapital	3.693.278	2.966.934
	Kreditorer	96.736	106.035
	Forudbetalt fællesbidrag	15.080	23.660
	Vandregnskab	42.150	180.452
	Varmeregnskab	265.702	281.844
	Antenneregnskab	315	2.966
	Depositum selskabslokale	0	4.250
10	Anden gæld	127.826	140.057
	Gæld i alt	547.809	739.264
	Passiver i alt	4.241.087	3.706.198

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Regnskab 2020
1	**Vicevært og renholdelse**			
	Vicevært m.v.	0	2.000	882
	Viceværtfirma	298.916	260.000	257.460
	Viceværtfirma, ekstraarbejde	0	30.000	32.680
	Vinterbekæmpelse	10.938	20.000	15.000
	Skadedyrsbekæmpelse	0	5.000	0
	Vinduespolering	1.398	2.000	1.818
	Skorstensfejning	761	1.000	746
		312.013	320.000	308.586
2	**Administrationsomkostninger**			
	Revisor	20.000	20.000	20.000
	Vandregnskab (opkobling af måler)	0	0	14.375
	Administrationshonorar	184.986	180.000	178.332
	Administrationshonorar tillæg	700	2.000	1.594
	Hjælp vedr. ophør af lejekontrakt	10.000	0	0
		215.686	202.000	214.301
3	**Øvrige administrationsomkostninger**			
	Bestyrelsesomkostninger	47.633	52.000	52.000
	Porto og gebyrer	10.962	10.000	7.682
	Bestyrelsesm. og generalforsamling	7.029	5.000	1.979
	Fælles arrangementer	6.374	10.000	5.366
	Småanskaffelser	6.682	10.000	1.809
		78.680	87.000	68.836

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Regnskab 2020
4	Løbende vedligeholdelse			
	Forsikringsskade ej dækket	7.421	0	7.724
	Maler	0	0	2.500
	Tømrer	0	0	93.667
	VVS-arbejde	24.025	0	7.245
	Varmeanlæg	29.193	0	33.840
	Ventilationsanlæg	27.000	0	72.541
	Låsesmed	830	0	7.627
	Glarmester	14.500	0	0
	Lyskilder	0	0	7.835
	Elektriker	11.281	0	23.611
	Kloakarbejde	24.625	0	13.925
	Elevator	68.280	0	18.770
	Gartner & haveanlæg	92.395	0	80.600
	Altaner	0	0	252.816
	Affaldssug	0	0	4.205
	Diverse	41.162	0	35.035
	Budgetteret løbende vedligeholdelse,	0	616.500	0
		340.712	616.500	661.941

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Regnskab 2020
5	Serviceabonnementer			
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	61.037	70.000	68.070
	Elevatortelefon	0	2.000	877
	Service port	6.961	8.000	7.944
	Ventilations- og køleanlæg	17.321	10.000	10.270
	Service sprintleranlæg	5.813	6.000	5.643
	Service varmeanlæg	0	2.000	531
	Alarmeringsanlæg og telefon	24.129	24.000	22.347
	Tilsyn / brandalarm	15.336	20.000	19.328
	Service mobilsug	20.850	20.000	20.375
	Service brøndpumpe	17.360	18.000	17.360
	Brandalarm	15.012	0	0
	Øvrige abonnementer	7.168	0	0
		190.987	180.000	172.745
6	Selskabslokaler			
	Indtægter fælleshus	-89.250	-50.000	-60.700
	Opkr. rengøring fælleshus	-32.250	-10.000	-13.500
	Rengøring fælleshus	19.292	10.000	10.485
	Småanskaffelser fælleshus	27.183	5.000	0
	Vedligeholdelse fælleshus	0	5.000	0
	Diverse udgifter fælleshus	945	0	4.195
		-74.080	-40.000	-59.520

Noter til årsregnskabet

		2021	2020
7	**Andre tilgodehavender**		
	Mellemregning administrator	3.158	858
	Depositum selskabslokale	12.100	0
		15.258	858
8	**Egenkapital**		
	Egenkapital 1. januar	1.611.994	1.394.000
	Årets resultat	465.623	217.994
	Egenkapital 31. december	2.077.617	1.611.994
9	**Reserve til fremtidig vedligeholdelse**		
	Sikring kaj mod rust	144.684	144.684
	Vand- og varmemålere	424.982	365.448
	Oliering træværk	1.045.995	748.495
	Malerarbejde opgange	0	96.313
		1.615.661	1.354.940
10	**Anden gæld**		
	Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	40.823	-9.538
	Afsat el	45.982	48.617
	Bestyrelseshonorar	0	26.000
	A-skat og AM-bidrag	6.882	90
	Mellemregning P-laug	33.254	47.100
	Øvrige kreditorer	885	27.788
		127.826	140.057