Aaen & Co.
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Ejerforeningen Frederikskaj

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

Årsrapporten 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 27. april 2023

_____

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	Christian Schmidt, formand Henrik Lind Eriksen Roxana Cristina Jensen Jacob Damkjær Annette Thelin
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 2022. 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 13. april 2023

LEA Ejendomspartner A/S

Simon Toft
administrator

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj for 2022.

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 13. april 2023

Bestyrelse

Christian Schmidt, formand	Roxana Cristina Jensen	Henrik Lind Eriksen
Jacob Damkjær	Annette Thelin	

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Frederikskaj:

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Frederikskaj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022. 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 13. april 2023
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 2022 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 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Regnskab 2021
	Indtægter			
	Ejerforeningsbidrag	2.886.044	2.875.000	2.873.868
	Øvrige indtægter	91.689	95.000	95.714
	Indtægter i alt	**2.977.733**	**2.970.000**	**2.969.582**
	Ejendomsudgifter			
	Forbrug- og offentlige afgifter	866.807	650.000	656.468
	Forsikringer	138.879	175.000	179.326
	Fællesudgifter grundejerforening	81.107	80.000	99.737
1	Vicevært og renholdelse	357.914	314.000	312.013
2	Administrationsomkostninger	230.938	210.000	215.686
3	Øvrige administrationsomkostninger	91.887	90.000	78.680
4	Løbende vedligeholdelse	560.860	1.800.000	340.712
5	Serviceabonnementer	334.128	210.000	190.987
	Kajakker og kajpladser	88.169	0	0
	Cykelskur	9.400	0	18.800
6	Selskabslokaler	-39.271	-73.000	-74.080
	Afskrivninger	164.526	165.000	164.526
	Hensat til tab	0	0	40.922
	Ejendomsudgifter i alt	**2.885.344**	**3.621.000**	**2.223.777**
	Resultat af primær drift	92.389	-651.000	745.805
	Finansielle Poster			
	Renteudgifter	22.401	20.000	19.461
	Finansielle poster i alt	22.401	20.000	19.461
	Årets resultat	**69.988**	**-671.000**	**726.344**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, Vand- og varmemålere	60.500	60.500	59.534
	Overført til/fra reserve, Malerarbejde opgange	0	0	-96.313
	Overført til reserve, Oliering træværk	249.000	249.000	297.500
	Overført fra reserve, Oliering	0	-1.045.995	0
	Overført andel af årets resultat til egenkapital	-239.512	65.495	465.623
	Disponeret i alt	**69.988**	**-671.000**	**726.344**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2022	2021
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Skraldesug	822.634	987.160
	Anlægsaktiver i alt	**822.634**	**987.160**
	Tilgodehavende fællesbidrag	3.599	15.304
7	Andre tilgodehavender	2.849	15.258
	Periodeafgrænsningsposter	87.203	111.424
	Tilgodehavender	**93.651**	**141.986**
	Likvide beholdninger	**3.588.355**	**3.111.941**
	Omsætningsaktiver	**3.682.006**	**3.253.927**
	Aktiver i alt	**4.504.640**	**4.241.087**

Balance 31. december

Passiver

Note		2022	2021
8	Overført resultat	1.838.105	2.077.617
9	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	1.925.161	1.615.661
	Egenkapital	**3.763.266**	**3.693.278**
	Kreditorer	177.673	96.736
	Forudbetalt fællesbidrag	10.370	15.080
	Vandregnskab	64.030	42.150
	Varmeregnskab	264.355	265.702
	Antenneregnskab	0	315
	Depositum selskabslokale	44.000	0
10	Anden gæld	180.946	127.826
	Gæld i alt	**741.374**	**547.809**
	Passiver i alt	**4.504.640**	**4.241.087**

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Regnskab 2021
1	**Vicevært og renholdelse**			
	Viceværtfirma	316.081	300.000	298.916
	Vinterbekæmpelse	38.688	11.000	10.938
	Skadedyrsbekæmpelse	0	0	0
	Vinduespolering	2.371	2.000	1.398
	Skorstensfejning	774	1.000	761
		357.914	**314.000**	**312.013**
2	**Administrationsomkostninger**			
	Revisor	20.000	20.000	20.000
	Administrationshonorar	191.563	189.000	184.986
	Administrationshonorar tillæg	1.875	1.000	700
	Rådgivning	17.500	0	0
	Hjælp vedr. ophør af lejekontrakt	0	0	10.000
		230.938	**210.000**	**215.686**
3	**Øvrige administrationsomkostninger**			
	Bestyrelsesomkostninger	50.700	52.000	47.633
	Porto og gebyrer	12.913	10.000	10.962
	Bestyrelsesm. og generalforsamling	17.129	8.000	7.029
	Fælles arrangementer	6.525	10.000	6.374
	Småanskaffelser	4.620	10.000	6.682
		91.887	**90.000**	**78.680**

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Regnskab 2021
4	**Løbende vedligeholdelse**			
	Forsikringsskade ej dækket	0	0	7.421
	Ventilation rens. alle rør	128.400	0	0
	VVS-arbejde	4.767	0	24.025
	Varmeanlæg	17.285	0	29.193
	Ventilationsanlæg	75.875	0	27.000
	Låsesmed	877	0	830
	Glarmester	0	0	14.500
	Lyskilder	1.368	0	0
	Springleranlæg	12.770	0	0
	Elektriker	38.892	0	11.281
	Kloakarbejde	54.511	0	24.625
	Elevator	51.276	0	68.280
	Gartner & haveanlæg	108.750	0	92.395
	Altaner	0	1.500.000	0
	Affaldssug	11.459	0	0
	Diverse	46.430	0	41.162
	Tag	8.200	0	0
	Budgetteret løbende vedligeholdelse,	0	300.000	0
		560.860	**1.800.000**	**340.712**

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Regnskab 2021
5	**Serviceabonnementer**			
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	125.099	65.000	61.037
	Elevatortelefon	0	2.000	0
	Service port	17.285	8.000	6.961
	Ventilations- og køleanlæg	42.927	20.000	17.321
	Service sprintleranlæg	19.449	6.000	5.813
	Alarmeringsanlæg og telefon	25.369	25.000	24.129
	Tilsyn / brandalarm	0	20.000	15.336
	Service mobilsug	21.287	20.000	20.850
	Service brøndpumpe	20.689	28.000	17.360
	Brandalarm	19.290	16.000	15.012
	Øvrige abonnementer	42.733	0	7.168
		334.128	**210.000**	**190.987**
6	**Selskabslokaler**			
	Indtægter fælleshus	-58.950	-100.000	-89.250
	Opkr. rengøring fælleshus	-19.500	-25.000	-32.250
	Rengøring fælleshus	23.977	25.000	19.292
	Småanskaffelser fælleshus	2.291	0	27.183
	Afregning af deposita tidligere år	9.000	0	0
	Vedligeholdelse fælleshus	0	25.000	0
	Diverse udgifter fælleshus	3.911	2.000	945
		-39.271	**-73.000**	**-74.080**

Noter til årsregnskabet

		2022	2021
7	**Andre tilgodehavender**		
	Mellemregning administrator	2.849	3.158
	Depositum selskabslokale	0	12.100
		2.849	**15.258**
8	**Egenkapital**		
	Egenkapital 1. januar	2.077.617	1.611.994
	Årets resultat	-239.512	465.623
	Egenkapital 31. december	**1.838.105**	**2.077.617**
9	**Reserve til fremtidig vedligeholdelse**		
	Sikring kaj mod rust	144.684	144.684
	Vand- og varmemålere	485.482	424.982
	Oliering træværk	1.294.995	1.045.995
		1.925.161	**1.615.661**
10	**Anden gæld**		
	Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000
	Afsat el	77.317	67.690
	A-skat og AM-bidrag	0	6.882
	Mellemregning P-laug	83.629	33.254
		180.946	**127.826**