Aaen & Co.
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Ejerforeningen Frederikskaj

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

Årsrapporten 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 2024

_____

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	Mathias Halfdaner, 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 2023. 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 23. april 2024

LEA Ejendomspartner A/S

Simon Toft
administrator

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj for 2023.

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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 23. april 2024

Bestyrelse

Mathias Halfdaner, 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023. 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 23. april 2024
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 2023 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 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Regnskab 2022
	Indtægter			
	Ejerforeningsbidrag	3.082.661	3.090.625	2.886.044
	Øvrige indtægter	123.173	95.000	91.689
	Indtægter i alt	**3.205.834**	**3.185.625**	**2.977.733**
	Ejendomsudgifter			
	Forbrug- og offentlige afgifter	667.753	900.000	866.807
	Forsikringer	150.211	130.000	138.879
	Fællesudgifter grundejerforening	81.107	85.000	81.107
1	Vicevært og renholdelse	360.974	379.000	357.914
2	Administrationsomkostninger	229.879	217.000	230.938
3	Øvrige administrationsomkostninger	100.808	97.000	91.887
4	Løbende vedligeholdelse	1.044.291	555.000	560.860
5	Serviceabonnementer	208.509	190.000	334.128
	Kajakker og kajpladser	15.030	50.000	88.169
	Cykelskur	10.117	9.400	9.400
6	Selskabslokaler	-99.727	-73.000	-39.271
	Afskrivninger	164.526	165.000	164.526
	Ejendomsudgifter i alt	**2.933.478**	**2.704.400**	**2.885.344**
	Resultat af primær drift	272.356	481.225	92.389
	Finansielle poster			
	Renteindtægter	-831	0	0
	Renteudgifter	3.927	0	22.401
	Finansielle poster i alt	3.096	0	22.401
	Årets resultat	**269.260**	**481.225**	**69.988**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vand- og varmemålere	60.500	60.500	60.500
	Overført til/ udskiftning ibubånd vinduer	2.500.000	2.500.000	0
	Overført til reserve, oliering træværk	2.000.000	2.000.000	249.000
	Overført andel af årets resultat til egenkapital	-4.291.240	-4.079.275	-239.512
	Disponeret i alt	**269.260**	**481.225**	**69.988**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2023	2022
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver:		
	Skraldesug	658.108	822.634
	Anlægsaktiver i alt	**658.108**	**822.634**
	Tilgodehavende fællesbidrag	16.023	3.599
7	Andre tilgodehavender	11.827	2.849
	Periodeafgrænsningsposter	96.602	87.203
	Tilgodehavender	**124.452**	**93.651**
	Likvide beholdninger	**3.848.227**	**3.588.355**
	Omsætningsaktiver	**3.972.679**	**3.682.006**
	Aktiver i alt	**4.630.787**	**4.504.640**

Balance 31. december

Passiver

Note		2023	2022
8	Overført resultat	-2.453.135	1.838.105
9	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	6.485.661	1.925.161
	Egenkapital	**4.032.526**	**3.763.266**
	Kreditorer	95.158	177.673
	Forudbetalt fællesbidrag	16.969	10.370
	Vandregnskab	66.074	64.030
	Varmeregnskab	244.339	264.355
	Depositum selskabslokale	36.000	44.000
10	Anden gæld	139.721	180.946
	Gæld i alt	**598.261**	**741.374**
	Passiver i alt	**4.630.787**	**4.504.640**

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Regnskab 2022
1	**Vicevært og renholdelse**			
	Viceværtfirma	335.691	325.000	316.081
	Vinterbekæmpelse	22.500	50.000	38.688
	Vinduespolering	1.991	3.000	2.371
	Skorstensfejning	792	1.000	774
		360.974	**379.000**	**357.914**
2	**Administrationsomkostninger**			
	Revisor	21.000	20.000	20.000
	Administrationshonorar	204.204	196.000	191.563
	Administrationshonorar tillæg	4.675	1.000	1.875
	Rådgivning	0	0	17.500
		229.879	**217.000**	**230.938**
3	**Øvrige administrationsomkostninger**			
	Bestyrelsesomkostninger	52.000	52.000	50.700
	Porto og gebyrer	13.356	15.000	12.913
	Bestyrelsesm. og generalforsamling	11.938	15.000	17.129
	Fælles arrangementer	4.661	10.000	6.525
	Småanskaffelser	18.853	5.000	4.620
		100.808	**97.000**	**91.887**

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Regnskab 2022
4	**Løbende vedligeholdelse**			
	Forsikringsskade ej dækket	5.342	0	0
	Ventilation rens. alle rør	228.533	0	128.400
	VVS-arbejde	28.807	0	4.767
	Varmeanlæg	36.365	0	17.285
	Ventilationsanlæg	10.119	0	75.875
	Låsesmed	3.619	0	877
	Dræn	40.500	0	0
	Lyskilder	0	0	1.368
	Springleranlæg	0	0	12.770
	Elektriker	62.890	0	38.892
	Kloakarbejde	0	0	54.511
	Elevator	34.467	0	51.276
	Gartner & haveanlæg	96.413	0	108.750
	Ladeløsning	305.838	0	0
	Affaldssug	112.208	0	11.459
	Diverse	48.713	0	46.430
	Tømrer	7.958	0	0
	Tag	22.519	0	8.200
	Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	555.000	0
		1.044.291	**555.000**	**560.860**

Noter til årsregnskabet

		Regnskab 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Regnskab 2022
5	**Serviceabonnementer**			
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	66.970	65.000	125.099
	Service port	6.688	8.000	17.285
	Ventilations- og køleanlæg	12.432	20.000	42.927
	Service sprintleranlæg	13.374	6.000	19.449
	Alarmeringsanlæg og telefon	29.415	25.000	25.369
	Service mobilsug	22.994	22.000	21.287
	Service brøndpumpe	21.588	18.000	20.689
	Brandalarm	11.394	16.000	19.290
	Øvrige abonnementer	23.654	10.000	42.733
		208.509	**190.000**	**334.128**
6	**Selskabslokaler**			
	Indtægter fælleshus	-92.000	-100.000	-58.950
	Opkr. rengøring fælleshus	-35.250	-25.000	-19.500
	Rengøring fælleshus	24.688	25.000	23.977
	Småanskaffelser fælleshus	0	0	2.291
	Afregning af deposita tidligere år	0	0	9.000
	Vedligeholdelse fælleshus	1.575	25.000	0
	Diverse udgifter fælleshus	1.260	2.000	3.911
		-99.727	**-73.000**	**-39.271**

Noter til årsregnskabet

		2023	2022
7	**Andre tilgodehavender**		
	Mellemregning administrator	9.491	2.849
	Tilgodehavende forsikringssager	2.336	0
		11.827	**2.849**
8	**Egenkapital**		
	Egenkapital 1. januar	1.838.105	2.077.617
	Årets resultat	-4.291.240	-239.512
	Egenkapital 31. december	**-2.453.135**	**1.838.105**
9	**Reserve til fremtidig vedligeholdelse**		
	Sikring kaj mod rust	144.684	144.684
	Udskiftning ibubånd vinduer	2.500.000	0
	Vand- og varmemålere	545.982	485.482
	Oliering træværk	3.294.995	1.294.995
		6.485.661	**1.925.161**
10	**Anden gæld**		
	Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	20.000
	Afsat el	41.586	77.317
	Bestyrelseshonorar	52.000	0
	Mellemregning P-laug	25.135	83.629
		139.721	**180.946**