

Ejerforeningen Frederikskaj

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

Årsrapporten 2024

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 2025

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
Michael Molbech

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 2024. 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 22. april 2025

LEA Ejendomspartner A/S

Simon Toft
administrator

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj for 2024.

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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 22. april 2025

Bestyrelse

Mathias Halfdaner, formand

Roxana Cristina Jensen

Henrik Lind Eriksen

Jacob Damkjær

Michael Molbech

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Frederikskaj:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Frederikskaj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024. 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 regnskabsbrugere 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 22. april 2025

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 2024 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 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Regnskab 2023
Indtægter			
Ejerforeningsbidrag	3.160.637	3.090.625	3.082.661
Øvrige indtægter	73.025	125.000	123.173
Indtægter i alt	3.233.662	3.215.625	3.205.834
Ejendomsudgifter			
Forbrug- og offentlige afgifter	778.056	700.000	667.753
Forsikringer	179.662	150.000	150.211
Fællesudgifter grundejerforening	80.005	85.000	81.107
1 Vicevært og renholdelse	385.580	394.000	360.974
2 Administrationsomkostninger	255.229	246.000	229.879
3 Øvrige administrationsomkostninger	103.681	112.000	100.808
4 Løbende vedligeholdelse	1.262.359	639.500	1.044.291
5 Større vedligeholdelse	157.578	0	0
6 Serviceabonnementer	172.500	223.500	208.509
Kajakker og kajpladser	4.524	25.000	15.030
Cykelskur	10.352	10.117	10.117
7 Selskabslokaler	-6.331	-93.000	-99.727
Afskrivninger	164.526	164.526	164.526
Ejendomsudgifter i alt	3.547.721	2.656.643	2.933.478
Resultat af primær drift	-314.059	558.982	272.356
Finansielle poster			
Renteindtægter	-54.503	-50.000	-831
Renteudgifter	3.590	0	3.927
Finansielle poster i alt	-50.913	-50.000	3.096
Årets resultat	-263.146	608.982	269.260
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vand- og varmemålere	60.500	60.500	60.500
Overført til/ udskiftning ibubånd vinduer	0	0	2.500.000
Overført til reserve, oliering træværk	-157.578	0	2.000.000
Overført andel af årets resultat til egenkapital	-166.068	548.482	-4.291.240
Disponeret i alt	-263.146	608.982	269.260

Balance 31. december

Aktiver

Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver:		
Skraldesug	493.582	658.108
Anlægsaktiver i alt	493.582	658.108
Tilgodehavende fællesbidrag	61	16.023
8 Andre tilgodehavender	2.336	11.827
Varmeregnskab	11.874	0
Periodeafgrænsningsposter	102.071	96.602
Tilgodehavender	116.342	124.452
Likvide beholdninger	3.788.663	3.848.227
Omsætningsaktiver	3.905.005	3.972.679
Aktiver i alt	4.398.587	4.630.787

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
9	Overført resultat	-2.619.203	-2.453.135
10	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	6.388.583	6.485.661
	Egenkapital	3.769.380	4.032.526
	Kreditorer	338.493	95.158
	Forudbetalt fællesbidrag	4.612	16.969
	Kajplads	2.516	0
	Vandregnskab	43.622	66.074
	Varmeregnskab	0	244.339
	Depositum selskabslokale	28.000	36.000
11	Anden gæld	211.964	139.721
	Gæld i alt	629.207	598.261
	Passiver i alt	4.398.587	4.630.787

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Regnskab 2023
1 Vicevært og renholdelse			
Viceværtfirma	352.414	340.000	335.691
Vinterbekæmpelse	25.313	50.000	22.500
Vinduespolering	7.030	3.000	1.991
Skorstensfejning	823	1.000	792
	385.580	394.000	360.974
2 Administrationsomkostninger			
Revisor	21.000	21.500	21.000
Administrationshonorar	211.754	209.500	204.204
Administrationshonorar tillæg	0	5.000	4.675
Rådgivning	22.475	10.000	0
	255.229	246.000	229.879
3 Øvrige administrationsomkostninger			
Bestyrelsesomkostninger	52.000	52.000	52.000
Porto og gebyrer	13.622	15.000	13.356
Bestyrelsesm. og generalforsamling	11.202	15.000	11.938
Fælles arrangementer	14.989	10.000	4.661
Småanskaffelser	11.868	20.000	18.853
	103.681	112.000	100.808

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Regnskab 2023
4 Løbende vedligeholdelse			
Forsikringsskade ej dækket	11.740	0	5.342
Ventilation rens. alle rør	0	0	228.533
VVS-arbejde	39.407	0	28.807
Varmeanlæg	91.460	0	36.365
Ventilationsanlæg	11.188	0	10.119
Låsesmed	11.349	0	3.619
Dræn	0	0	40.500
Altaner og utætheder	621.014	0	0
Springleranlæg	66.205	0	0
Elektriker	78.917	0	62.890
Kloakarbejde	7.726	0	0
Elevator	97.806	0	34.467
Gartner & haveanlæg	80.000	0	96.413
Ladeløsning	0	0	305.838
Affaldssug	18.128	0	112.208
Diverse	102.763	0	48.713
Tømrer	19.500	0	7.958
Maler	5.156	0	0
Tag	0	0	22.519
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	639.500	0
	1.262.359	639.500	1.044.291
5 Større vedligeholdelse			
Oliering af træværk	157.578	0	0
	157.578	0	0

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Regnskab 2023
6 Serviceabonnementer			
Lovpligtigt elevatoreftersyn	49.429	70.000	66.970
Service port	2.860	8.000	6.688
Ventilations- og køleanlæg	0	15.000	12.432
Service sprintleranlæg	13.987	15.000	13.374
Alarmeringsanlæg og telefon	28.274	30.000	29.415
Service mobilsug	23.463	25.000	22.994
Service brøndpumpe	17.360	23.000	21.588
Brandalarm	11.576	12.500	11.394
Øvrige abonnementer	25.551	25.000	23.654
	172.500	223.500	208.509
7 Selskabslokaler			
Indtægter fælleshus	-54.000	-100.000	-92.000
Opkr. rengøring fælleshus	-30.000	-25.000	-35.250
Rengøring fælleshus	32.357	25.000	24.688
Småanskaffelser fælleshus	15.652	0	0
Afregning af deposita tidligere år	0	0	0
Vedligeholdelse fælleshus	28.400	5.000	1.575
Diverse udgifter fælleshus	1.260	2.000	1.260
	-6.331	-93.000	-99.727

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
8 Andre tilgodehavender		
Mellemregning administrator	0	9.491
Tilgodehavende forsikringssager	2.336	2.336
	2.336	11.827
9 Egenkapital		
Egenkapital 1. januar	-2.453.135	1.838.105
Årets resultat	-166.068	-4.291.240
Egenkapital 31. december	-2.619.203	-2.453.135
10 Reserve til fremtidig vedligeholdelse		
Sikring kaj mod rust	144.684	144.684
Udskiftning ibubånd vinduer	2.500.000	2.500.000
Vand- og varmemålere	606.482	545.982
Oliering træværk	3.137.417	3.294.995
	6.388.583	6.485.661
11 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	26.587	21.000
Afsat el	41.586	41.586
Bestyrelseshonorar	52.000	52.000
Mellemregning P-laug	91.791	25.135
	211.964	139.721