

Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I

Hjemstedsadresse: Frederikskaj 2, 2450 København SV

CVR-nummer 38 01 69 38

Årsrapporten 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 2023

dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

Foreningen	Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I Frederikskaj 2 2450 København SV Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Stefan [REDACTED] formand Martin [REDACTED] Robert [REDACTED] Jesper [REDACTED] Thomas [REDACTED]
Administrator	LEA Ejendomspartner 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, den 11. maj 2023

LEA Ejendomspartner

administrator

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I 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 11. maj 2023

Bestyrelse

Stefan [REDACTED]

Martin [REDACTED]

Thomas [REDACTED]

Robert [REDACTED]

Jesper [REDACTED]

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I 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 11. maj 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 2 - etape I for 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter. Regnskabsopstillingen er tilpasset foreningens særlige aktivitet.

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.

Regnskabspraksis

Balancen

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			
	1.375.048	1.374.219	1.249.290
Fællesbidrag	3.500	0	0
Diverse indtægter	1.378.548	1.374.219	1.249.290
Indtægter i alt			
Ejendomsudgifter			
1 Forbrug- og offentlige afgifter	334.719	246.000	274.976
Forsikringer	105.494	104.000	104.237
Grundejerforening	250.629	250.000	250.629
Viceværtsservice	59.940	80.000	79.945
2 Renholdelse	188.879	207.000	193.573
3 Vedligeholdelse	421.861	345.000	101.811
Lovpligtigt elevatoreftersyn	23.465	25.000	16.438
4 Øvrige abonnementer	51.276	54.000	52.740
Ejendomsudgifter i alt	1.436.263	1.311.000	1.074.349
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	102.318	101.000	99.009
Revisionshonorar	13.000	13.000	13.000
Rådgivningshonorar	0	50.000	17.813
5 Øvrige administrationsomkostninger	30.383	35.000	36.434
Administrationsomkostninger i alt	145.701	199.000	166.256
Resultat af primær drift	-203.416	-135.781	8.685
Finansielle omkostninger	3.202	2.000	5.272
Finansielle omkostninger i alt	3.202	2.000	5.272
Årets resultat	-206.618	-137.781	3.413

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance 31. december

Aktiver

Note	2022	2021
Tilgodehavende fællesbidrag	29.435	17.741
Fibernet netværk	16.672	31.972
Andre tilgodehavende	87.023	79.267
Varmeregnskab	10.425	0
Periodeafgrænsningsposter	93.972	87.472
Tilgodehavender	237.527	216.452
 Likvide beholdninger	 304.560	 485.324
 Omsætningsaktiver	 542.087	 701.776
 Aktiver i alt	 542.087	 701.776

Balance 31. december

Passiver

Note		2022	2021
	Overført resultat	147.696	354.314
6	Egenkapital	147.696	354.314
	Kreditore	13.766	34.417
7	Vandregnskab	327.477	209.155
8	Varmeregnskab	0	11.157
9	Anden gæld	53.148	92.733
	Kortfristet gæld	394.391	347.462
	Gæld i alt	394.391	347.462
	Passiver i alt	542.087	701.776
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Forbrug- og offentlige afgifter			
El-forbrug	92.490	40.000	59.640
Renovation	226.788	190.000	199.909
Fibernet	15.441	16.000	15.427
	334.719	246.000	274.976
2 Renholdelse			
Trappevask	137.575	130.000	114.210
Vinduespolering	51.304	77.000	79.363
Snerydning	0	0	0
	188.879	207.000	193.573
3 Vedligeholdelse			
Låsesmed	959	0	3.409
Elevator	67.782	25.000	37.263
Tømrer	0	0	4.059
VVS	49.193	0	0
Elektriker	11.386	0	2.988
Tag	6.075	0	0
Elevatorialarm	0	0	31.444
Gartner og haveanlæg	224.086	250.000	0
Selvrisiko forsikringssager	8.113	0	0
Anden vedligeholdelse	54.267	70.000	22.648
	421.861	345.000	101.811
4 Øvrige abonnementer			
Varmeregnskabshonorar	34.748	27.000	26.392
Ventilations- og køleanlæg	0	9.000	8.735
Vandregnskabshonorar	16.528	12.000	11.988
Øvrige abonnementer	0	6.000	5.625
	51.276	54.000	52.740

Noter til årsregnskabet

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Generalforsamling m.v.	0	2.000	1.679
Bestyrelses honorar	15.900	18.000	15.400
Porto og gebyr	7.873	10.000	12.034
Administrative ydelser	6.500	5.000	6.125
Diverse	110	0	1.196
	30.383	35.000	36.434
6 Egenkapital		2022	2021
		Overført resultat	Overført resultat
Egenkapital 1. januar		354.314	350.901
Årets resultat		-206.618	3.413
Egenkapital 31. december		147.696	354.314

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
7 Vandregnskab		
Aconto indbetaling vand	-310.350	-341.440
Vandudgift	263.063	136.793
Til afregning vand	-280.190	-4.508
	-327.477	-209.155

Der er et større skyldigt beløb fra tidligere år til grundejerforeningen, som endnu ikke er opkrævet

8 Varmeregnskab		
Aconto indbetaling varme	-504.000	-506.033
Varmeudgift	471.165	471.165
Til afregning varme	43.260	23.711
	10.425	-11.157

9 Anden gæld		
Afsat bestyrelses honorar	19.250	19.250
Afsat revision	13.500	13.000
Skyldig el og ejendomsskat	20.398	11.911
Ista	0	48.572
	53.148	92.733

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter m.m er der tinglyst ejerpanth for DKK 50.000 på hver af ejerlejlighed nr. 1-81.