

# Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I

Hjemstedsadresse: Frederikskaj 2, 2450 København SV

## Årsrapporten 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 11. april 2019

---

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	Ghazaleh Mobkie, formand Jeppe Hvedstrup Mann Casper Rubæk Nielsen Rachel Curtis Graversen Susanne Frederiksen
Administrator	LEA Ejendomspartner Kobbervej 8 2730 Herlev
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Regnskabsår	1. januar - 31. december

## Administratorpåtegning

Som administrator i Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2018.

Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Herlev, den 11. marts 2019

LEA Ejendomspartner

Lene Pia Hansen  
administrator

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I for 2018.

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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 11. marts 2019

Bestyrelse

Ghazaleh Mobkie

Jeppe Hvedstrup Mann

Casper Rubæk Nielsen

Rachel Curtis Graversen

Susanne Frederiksen

## 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 2018. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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. marts 2019

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 2018 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 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2016/17
Indtægter			
	1.062.156	1.062.189	1.196.480
Fællesbidrag	-2.438	5.000	5.813
P-indtægter	1.059.718	1.067.189	1.202.293
Indtægter i alt			
Ejendomsudgifter			
1 Forbrug- og offentlige afgifter	219.903	192.000	220.788
Forsikringer	72.499	73.000	83.476
Grundejerforening	421.837	316.000	131.385
Viceværtsservice	168.875	200.000	258.125
2 Vinduespolering	52.039	75.000	69.006
3 Vedligeholdelse	15.772	24.814	12.894
Lovpligtigt elevatoreftersyn	18.349	50.000	26.534
Selvrisiko forsikringssager	3.796	4.000	3.774
Ejendomsudgifter i alt	973.070	934.814	805.982
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	91.125	91.125	117.281
Revisionshonorar	11.500	11.500	11.250
4 Øvrige administrationsomkostninger	43.554	29.750	20.208
Administrationsomkostninger i alt	146.179	132.375	148.739
Resultat af primær drift	-59.531	0	247.572
Finansielle omkostninger	4.313	0	2.797
Finansielle omkostninger i alt	4.313	0	2.797
Årets resultat	-63.844	0	244.775

Årets resultat foreslås overført til næste år.

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2018	2017
Tilgodehavende fællesbidrag	10	1.419
Andre tilgodehavende	23.537	11.263
Periodeafgrænsningsposter	60.712	60.357
Tilgodehavender	84.259	73.039
Likvide beholdninger	919.089	1.041.188
Omsætningsaktiver	1.003.348	1.114.227
Aktiver i alt	1.003.348	1.114.227

## Balance 31. december

## Passiver

Note		2018	2017
	Overført resultat	180.931	244.775
5	Egenkapital	180.931	244.775
	Kreditorer	27.482	47.392
5	Vandregnskab	413.670	305.742
6	Varmeregnskab	343.875	500.660
7	Anden gæld	37.390	15.658
	Kortfristet gæld	822.417	869.452
	Gæld i alt	822.417	869.452
	Passiver i alt	1.003.348	1.114.227
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsregnskabet

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2016/17
1 Forbrug- og offentlige afgifter			
El-forbrug	55.023	35.000	35.474
Renovation	164.880	155.000	174.734
Bortkørsel af affald	0	2.000	10.580
	<u>219.903</u>	<u>192.000</u>	<u>220.788</u>
2 Vinduespolering			
Snerydning	0	0	15.640
Vinduespolering	52.039	75.000	53.366
	<u>52.039</u>	<u>75.000</u>	<u>69.006</u>
3 Vedligeholdelse			
Låsesmed	2.746	0	12.301
Elevator	2.897	0	0
Elektriker	9.548	24.814	0
Navneskilte	-910	0	-1.300
Anden vedligeholdelse	1.491	0	1.893
	<u>15.772</u>	<u>24.814</u>	<u>12.894</u>
4 Øvrige administrationsomkostninger			
Generalforsamling m.v.	4.454	5.000	0
Bestyrelses honorar	18.750	15.000	15.000
Porto og gebyr	7.977	5.500	4.290
Administrative ydelser	2.394	4.250	559
Konsulent honorar	9.879	0	0
Diverse	100	0	359
	<u>43.554</u>	<u>29.750</u>	<u>20.208</u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Overført resultat
Egenkapital 1. januar	244.775
Årets resultat	-63.844
Egenkapital 31. december	180.931

2018

2017

### 6 Vandregnskab

Aconto indbetaling vand	-594.876	-305.742
Vandudgift	181.206	0
	-413.670	-305.742

Der er endnu ikke udarbejdet vandregnskab for foreningen.

### 7 Varmeregnskab

Aconto indbetaling varme	-981.727	-500.660
Varmeudgift	637.852	0
	-343.875	-500.660

Der er endnu ikke udarbejdet vandregnskab for foreningen.

### 8 Anden gæld

Afsat bestyrelses honorar	18.750	0
Afsat revision	11.500	11.250
Skyldig el og ejendomsskat	7.140	4.408
Øvrige skyldige omkostninger	0	0
	37.390	15.658

### 9 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.