

Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I

Hjemstedsadresse: Frederikskaj 2, 2450 København SV

CVR-nummer 30 10 69 38

Årsrapporten 2020

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 22. juni 2021

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] ormand Martin [REDACTED] Esben [REDACTED] Ditte [REDACTED]
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 2020.

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 2020 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Herlev, den 7. juni 2021

LEA Ejendomspartner

administrator

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I for 2020.

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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 7. juni 2021

Bestyrelse

Stefan [REDACTED]

Martin [REDACTED]

Esben [REDACTED]

Ditte [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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020. 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 7. juni 2021

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 2020 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 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019	
Indtægter				
	Fællesbidrag	1.250.004	1.250.000	1.250.004
	Diverse indtægter	266	0	1.000
	Vandregnskaber tidligere år	151.910	0	0
	Indtægter i alt	1.402.180	1.250.000	1.251.004
Ejendomsudgifter				
1	Forbrug- og offentlige afgifter	252.130	232.500	176.960
	Forsikringer	79.344	75.000	73.111
	Grundejerforening	247.476	422.000	421.837
	Viceværtsservice	76.425	80.000	74.056
2	Renholdelse	198.782	188.000	184.190
3	Vedligeholdelse	46.984	107.000	72.216
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	43.591	34.000	32.925
4	Øvrige abonnementer	13.082	65.000	217.254
	Selvrisiko forsikringsager	0	0	0
	Ejendomsudgifter i alt	957.814	1.203.500	1.252.549
Administrationsomkostninger				
	Administrationshonorar	95.403	95.000	93.011
	Revisionshonorar	12.500	12.500	11.500
	Advokathonorar	0	0	3.125
5	Øvrige administrationsomkostninger	27.620	29.500	25.799
	Administrationsomkostninger i alt	135.523	137.000	133.435
	Resultat af primær drift	308.843	-90.500	-134.980
	Finansielle omkostninger	2.458	2.000	1.435
	Finansielle omkostnigner i alt	2.458	2.000	1.435
	Årets resultat	306.385	-92.500	-136.415

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance 31. december

Aktiver

Note	2020	2019
Tilgodehavende fællesbidrag	2.480	50.523
Fibernet netværk	47.272	62.572
Andre tilgodehavende	37.388	69.005
Periodeafgrænsningsposter	90.598	65.851
Tilgodehavender	177.738	247.951
 Likvide beholdninger	 526.199	 204.675
 Omsætningsaktiver	 703.937	 452.626
 Aktiver i alt	 703.937	 452.626

Balance 31. december

Passiver

Note		2020	2019
	Overført resultat	350.901	44.516
6	Egenkapital	350.901	44.516
	Kreditore	25.419	40.544
7	Vandregnskab	188.207	192.670
8	Varmeregnskab	27.988	10.098
9	Anden gæld	111.422	164.798
	Kortfristet gæld	353.036	408.110
	Gæld i alt	353.036	408.110
	Passiver i alt	703.937	452.626
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1 Forbrug- og offentlige afgifter			
El-forbrug	46.971	42.500	2.465
Renovation	189.739	190.000	170.640
Fibernet	15.420	0	3.855
	252.130	232.500	176.960
2 Renholdelse			
Trappevask	100.005	104.000	100.005
Vinduespolering	76.165	84.000	84.185
Anden renholdelse	22.612	0	0
	198.782	188.000	184.190
3 Vedligeholdelse			
Låsesmed	8.969	0	1.405
Elevator	15.595	0	63.909
Elektriker	11.434	0	6.902
Kloakarbejde	10.986	0	0
Anden vedligeholdelse	0	107.000	0
	46.984	107.000	72.216
4 Øvrige abonnementer			
Hensat 2019 varmeregnskabshonorar	3.772	0	22.000
Varmeregnskabshonorar tidligere år	0	0	40.763
Opstart af forbrugsregnskaber	0	0	103.809
Hensat 2019 vandregnskabshonorar	662	0	11.000
Vandregnskabshonorar tidligere år	0	0	22.044
Øvrige abonnementer	8.648	65.000	17.638
	13.082	65.000	217.254

Noter til årsregnskabet

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Generalforsamling m.v.	0	0	47
Bestyrelses honorar	17.325	19.500	15.500
Porto og gebyr	9.090	9.000	9.733
Administrative ydelser	0	0	519
Diverse	1.205	1.000	0
	27.620	29.500	25.799

	2020	2019
6 Egenkapital		
	Overført resultat	Overført resultat
Egenkapital 1. januar	44.516	180.931
Årets resultat	306.385	-136.415
Egenkapital 31. december	350.901	44.516

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
7 Vandregnskab		
Aconto indbetaling vand	-325.000	-313.300
Vandudgift	136.793	117.046
Til afregning vand	0	3.584
	-188.207	-192.670

Der er endnu ikke udarbejdet vandregnskab for foreningen.

8 Varmeregnskab		
Aconto indbetaling varme	-499.153	-479.200
Varmeudgift	471.165	456.970
Til afregning varme	0	12.132
	-27.988	-10.098

Der er endnu ikke udarbejdet varmeregnskab for foreningen.

9 Anden gæld		
Afsat bestyrelses honorar	19.250	19.250
Afsat revision	12.500	11.500
Skyldig el og ejendomsskat	8.763	10.676
Ista	0	122.758
Afsat varme- og vandregnskabshonorar	45.692	0
Afsat administrationshonorar	14.317	0
Øvrige udgifter	10.900	614
	111.422	164.798

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.