

# Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I

Hjemstedsadresse: Frederikskaj 2, 2450 København SV

CVR-nummer 30 10 69 38

## Årsrapporten 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 2022

---

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<br>Frederikskaj 2<br>2450 København SV<br><br>Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse    | Stefan [REDACTED], formand<br>Martin [REDACTED]<br>Robert [REDACTED]<br>Ditte [REDACTED]<br>Thomas [REDACTED]     |
| Administrator | LEA Ejendomspartner<br>Bremerholm 31<br>1069 København K                                                          |
| Revision      | Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s<br>Kongevejen 3<br>3000 Helsingør                                      |
| Regnskabsår   | 1. januar - 31. december                                                                                          |

## Administratorpåtegning

Som administrator for ejerforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 13. april 2022

LEA Ejendomspartner

administrator

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I for 2021.

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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 13. april 2022

Bestyrelse

Stefan [redacted]

Martin [redacted]

Thomas [redacted]

Robert [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 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 2021. 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 13. april 2022  
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 2021 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<br>2021 | Budget<br>2021<br>(ej revideret) | Regnskab<br>2020 |
|--------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| Indtægter                            |                  |                                  |                  |
|                                      | 1.249.290        | 1.250.000                        | 1.250.004        |
| Fællesbidrag                         | 0                | 0                                | 266              |
| Diverse indtægter                    | 0                | 0                                | 151.910          |
| Vandregnskaber tidligere år          | 1.249.290        | 1.250.000                        | 1.402.180        |
| Indtægter i alt                      |                  |                                  |                  |
| Ejendomsudgifter                     |                  |                                  |                  |
| 1 Forbrug- og offentlige afgifter    | 274.976          | 246.000                          | 252.130          |
| Forsikringer                         | 104.237          | 104.000                          | 79.344           |
| Grundejerforening                    | 250.629          | 250.000                          | 247.476          |
| Viceværtservice                      | 79.945           | 80.000                           | 76.425           |
| 2 Renholdelse                        | 193.573          | 207.000                          | 198.782          |
| 3 Vedligeholdelse                    | 101.811          | 75.000                           | 46.984           |
| Lovpligtigt elevatoreftersyn         | 16.438           | 25.000                           | 43.591           |
| 4 Øvrige abonnemeter                 | 52.740           | 65.000                           | 13.082           |
| Ejendomsudgifter i alt               | 1.074.349        | 1.052.000                        | 957.814          |
| Administrationsomkostninger          |                  |                                  |                  |
|                                      | 99.009           | 97.000                           | 95.403           |
| Administrationshonorar               | 13.000           | 12.500                           | 12.500           |
| Revisionshonorar                     | 17.813           | 50.000                           | 0                |
| Rådgivningshonorar                   | 36.434           | 30.000                           | 27.620           |
| 5 Øvrige administrationsomkostninger | 166.256          | 189.500                          | 135.523          |
| Administrationsomkostninger i alt    |                  |                                  |                  |
| Resultat af primær drift             | 8.685            | 8.500                            | 308.843          |
| Finansielle omkostninger             | 5.272            | 2.000                            | 2.458            |
| Finansielle omkostninger i alt       | 5.272            | 2.000                            | 2.458            |
| Årets resultat                       | 3.413            | 6.500                            | 306.385          |

Årets resultat foreslås overført til næste år.

## Balance 31. december

## Aktiver

| Note                        | 2021    | 2020    |
|-----------------------------|---------|---------|
| Tilgodehavende fællesbidrag | 17.741  | 2.480   |
| Fibernet netværk            | 31.972  | 47.272  |
| Andre tilgodehavende        | 79.267  | 37.388  |
| Periodeafgrænsningsposter   | 87.472  | 90.598  |
| Tilgodehavender             | 216.452 | 177.738 |
| Likvide beholdninger        | 485.324 | 526.199 |
| Omsætningsaktiver           | 701.776 | 703.937 |
| Aktiver i alt               | 701.776 | 703.937 |

## Balance 31. december

## Passiver

| Note |                                       | 2021    | 2020    |
|------|---------------------------------------|---------|---------|
|      | Overført resultat                     | 354.314 | 350.901 |
| 6    | Egenkapital                           | 354.314 | 350.901 |
|      | Kreditore                             | 34.417  | 25.419  |
| 7    | Vandregnskab                          | 209.155 | 188.207 |
| 8    | Varmeregnskab                         | 11.157  | 27.988  |
| 9    | Anden gæld                            | 92.733  | 111.422 |
|      | Kortfristet gæld                      | 347.462 | 353.036 |
|      | Gæld i alt                            | 347.462 | 353.036 |
|      | Passiver i alt                        | 701.776 | 703.937 |
| 10   | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser |         |         |

## Noter til årsregnskabet

|                                   | 2021           | Budget<br>2021<br>(ej revideret) | 2020           |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|
| 1 Forbrug- og offentlige afgifter |                |                                  |                |
| El-forbrug                        | 59.640         | 40.000                           | 46.971         |
| Renovation                        | 199.909        | 190.000                          | 189.739        |
| Fibernet                          | 15.427         | 16.000                           | 15.420         |
|                                   | <u>274.976</u> | <u>246.000</u>                   | <u>252.130</u> |
| 2 Renholdelse                     |                |                                  |                |
| Trappevask                        | 114.210        | 130.000                          | 100.005        |
| Vinduespolering                   | 79.363         | 77.000                           | 76.165         |
| Anden renholdelse                 | 0              | 0                                | 22.612         |
|                                   | <u>193.573</u> | <u>207.000</u>                   | <u>198.782</u> |
| 3 Vedligeholdelse                 |                |                                  |                |
| Låsesmed                          | 3.409          | 0                                | 8.969          |
| Elevator                          | 37.263         | 20.000                           | 15.595         |
| Tømrer                            | 4.059          | 0                                | 0              |
| Elektriker                        | 2.988          | 0                                | 11.434         |
| Kloakarbejde                      | 0              | 0                                | 10.986         |
| Elevatorialarm                    | 31.444         | 0                                | 0              |
| Anden vedligeholdelse             | 22.648         | 55.000                           | 0              |
|                                   | <u>101.811</u> | <u>75.000</u>                    | <u>46.984</u>  |
| 4 Øvrige abonnementer             |                |                                  |                |
| Varmeregnskabshonorar             | 26.392         | 0                                | 3.772          |
| Ventilations- og køleanlæg        | 8.735          | 0                                | 0              |
| Vandregnskabshonorar              | 11.988         | 35.000                           | 662            |
| Øvrige abonnementer               | 5.625          | 30.000                           | 8.648          |
|                                   | <u>52.740</u>  | <u>65.000</u>                    | <u>13.082</u>  |

## Noter til årsregnskabet

|                                      | 2021          | 2021           | 2020          |
|--------------------------------------|---------------|----------------|---------------|
|                                      |               | (ej revideret) |               |
| 5 Øvrige administrationsomkostninger |               |                |               |
| Generalforsamling m.v.               | 1.679         | 2.000          | 0             |
| Bestyrelses honorar                  | 15.400        | 18.000         | 17.325        |
| Porto og gebyr                       | 12.034        | 10.000         | 9.090         |
| Administrative ydelser               | 6.125         | 0              | 0             |
| Diverse                              | 1.196         | 0              | 1.205         |
|                                      | <u>36.434</u> | <u>30.000</u>  | <u>27.620</u> |

|                          | 2021                 | 2020                 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| 6 Egenkapital            |                      |                      |
|                          | Overført<br>resultat | Overført<br>resultat |
| Egenkapital 1. januar    | 350.901              | 44.516               |
| Årets resultat           | 3.413                | 306.385              |
| Egenkapital 31. december | <u>354.314</u>       | <u>350.901</u>       |

## Noter til årsregnskabet

|                         | 2021            | 2020            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| 7 Vandregnskab          |                 |                 |
| Aconto indbetaling vand | -341.440        | -325.000        |
| Vandudgift              | 136.793         | 136.793         |
| Til afregning vand      | -4.508          | 0               |
|                         | <u>-209.155</u> | <u>-188.207</u> |

Der er endnu ikke udarbejdet vandregnskab for foreningen.

|                          |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 8 Varmeregnskab          |                |                |
| Aconto indbetaling varme | -506.033       | -499.153       |
| Varmeudgift              | 471.165        | 471.165        |
| Til afregning varme      | 23.711         | 0              |
|                          | <u>-11.157</u> | <u>-27.988</u> |

Der er endnu ikke udarbejdet varmeregnskab for foreningen.

|                            |               |                |
|----------------------------|---------------|----------------|
| 9 Anden gæld               |               |                |
| Afsat bestyrelses honorar  | 19.250        | 19.250         |
| Afsat revision             | 61.572        | 12.500         |
| Skyldig el og ejendomsskat | 11.911        | 8.763          |
| Ista                       | 0             | 60.009         |
| Øvrige udgifter            | 0             | 10.900         |
|                            | <u>92.733</u> | <u>111.422</u> |

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

## Stefan [REDACTED]

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-345406080519  
Tidspunkt for underskrift: 14-04-2022 kl.: 09:46:45  
Underskrevet med NemID

## Thomas [REDACTED]

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-662517130097  
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2022 kl.: 08:57:29  
Underskrevet med NemID

## Ditte [REDACTED]

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-586825862749  
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2022 kl.: 22:27:31  
Underskrevet med NemID

## Martin [REDACTED]

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-610290886912  
Tidspunkt for underskrift: 14-04-2022 kl.: 23:49:27  
Underskrevet med NemID

## Robert [REDACTED]

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-070643455660  
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2022 kl.: 09:56:07  
Underskrevet med NemID

## Patrick Grambye Reimer

Som Administrator NEM ID  
RID: 42150878  
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 10:15:36  
Underskrevet med NemID

## Bent Flemming Christensen

Som Revisor NEM ID  
RID: 90278186  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 08:51:48  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).