

Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I

Hjemstedsadresse: Frederikskaj 2, 2450 København SV

Årsrapporten 2016/17

Regnskabsperiode: 1. november 2016 - 31. december 2017

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

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 Morten Hansen 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
Første regnskabsår	1. november 2016 - 31. december 2017

Administratorpåtegning

Som administrator i Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016/17.

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. november 2016 - 31. december 2017 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Herlev, den 21. februar 2018

LEA Ejendomspartner

Lene Pia Hansen
administrator

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I for 2016/17.

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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 21. februar 2018

Bestyrelse

Ghazaleh Mobkie

Jeppe Hvedstrup Mann

Casper Rubæk Nielsen

Morten Hansen

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. november 2016 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. december 2017 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 2016/17. 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 21. februar 2018

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. november 2016 - 31. december 2017 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. november 2016 - 31. december 2017

Note		(Ej revideret)	
		Regnskab 2016/17	Budget 2016/17
	Indtægter		
	Fællesbidrag	1.196.480	1.062.189
	P-indtægter	5.813	0
	Navneskilte	1.300	0
	Indtægter i alt	1.203.593	1.062.189
	Omkostninger		
	Renovation og bortkørsel af affald	185.314	186.887
	Forsikringer	83.476	40.085
	Grundejerforening	131.385	311.592
1	Renholdelse	327.131	56.120
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	26.534	105.000
	El- forbrug	35.474	32.400
2	Administrationsudgifter	148.739	209.850
3	Vedligeholdelse	17.968	120.255
	Finansielle omkostninger	2.797	0
	Omkostninger i alt	958.818	1.062.189
	Årets resultat	244.775	0

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance 31. december 2017

Aktiver

Note	2016/17
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavende fællesbidrag	1.419
Andre tilgodehavende	11.263
Periodeafgrænsningsposter	60.357
Tilgodehavender	73.039
 Likvide beholdninger	 1.041.188
 Omsætningsaktiver	 1.114.227
 Aktiver i alt	 1.114.227

Balance 31. december 2017

Passiver

Note		2016/17
	Overført resultat	244.775
4	Egenkapital	244.775
	Aconto indbetalinger, Vand	305.742
	Aconto indbetalinger, Varme	500.660
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.392
5	Anden gæld	15.658
	Gæld i alt	869.452
	Passiver i alt	1.114.227
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Noter til årsregnskabet

2016/17

1 Renholdelse

Viceværtsservice	258.125
Snerydning	15.640
Vinduespolering	53.366
	327.131

2 Administrationsudgifter

Repræsentation, gaver m.v.	359
Porto og gebyr	4.290
Regnskabsmæssig assistance og revision	11.250
Administrative ydelser	559
Administrationshonorar	117.281
Bestyrelsesshonorar	15.000
	148.739

3 Vedligeholdelse

Selvrisko forsikringssager	3.774
Låsesmed	12.301
Anden vedligeholdelse inkl. småanskaffelser	1.893
	17.968

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Overført resultat
Egenkapital 1. november 2016	0
Årets resultat	244.775
Egenkapital 31. december 2017	244.775
	2017

5 Anden gæld

Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	11.250
Skyldig el og ejendomsskat	4.408
	15.658

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Lene Pia Hansen

Som Administrator NEM ID
RID: 29746811
Tidspunkt for underskrift: 22-02-2018 kl.: 10:40:25
Underskrevet med NemID

Ghazaleh Mobkie

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-443040983660
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2018 kl.: 12:41:32
Underskrevet med NemID

Morten Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-673957875442
Tidspunkt for underskrift: 23-02-2018 kl.: 11:53:59
Underskrevet med NemID

Susanne Frederiksen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-653983646801
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2018 kl.: 15:20:55
Underskrevet med NemID

Casper Rubæk Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-189745387126
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2018 kl.: 08:14:05
Underskrevet med NemID

Jeppe Hvedstrup Mann

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-551432506029
Tidspunkt for underskrift: 22-02-2018 kl.: 12:51:31
Underskrevet med NemID

Bent Flemming Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 90278186
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2018 kl.: 08:26:53
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.