

Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I

Hjemstedsadresse: Frederikskaj 2, 2450 København SV

Årsrapporten 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2020

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administratorpåtegning	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	Casper Rubæk Nielsen, formand Stefan Vrang Martin Liversage Esben Lech-Rasmussen 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 2019.

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 2019 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Herlev, den 26. maj 2020

LEA Ejendomspartner

administrator

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Frederikskaj 2 - etape I for 2019.

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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 26. maj 2020

Bestyrelse

Casper Rubæk Nielsen

Stefan Vrang

Martin Liversage

Esben Lech-Rasmussen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019. 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 26. maj 2020
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 2019 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 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018
Indtægter			
Fællesbidrag	1.250.004	1.250.000	1.062.156
P-indtægter	0	0	-2.438
Indtægter i alt	1.250.004	1.250.000	1.059.718
Ejendomsudgifter			
1 Forbrug- og offentlige afgifter	176.960	200.640	219.903
Forsikringer	73.111	72.855	72.499
Grundejerforening	421.837	422.000	421.837
Viceværtservice	74.056	75.000	168.875
2 Renholdelse	184.190	180.000	52.039
3 Vedligeholdelse	71.216	30.000	15.772
Lovpligtigt elevatoreftersyn	32.925	35.000	18.349
4 Øvrige abonnementer	217.254	93.000	0
Selvrisko forsikringssager	0	4.000	3.796
Ejendomsudgifter i alt	1.251.549	1.112.495	973.070
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	93.011	93.011	91.125
Revisionshonorar	11.500	11.500	11.500
Advokathonorar	3.125	0	0
5 Øvrige administrationsomkostninger	25.799	33.250	43.554
Administrationsomkostninger i alt	133.435	137.761	146.179
Resultat af primær drift	-134.980	-256	-59.531
Finansielle omkostninger	1.435	0	4.313
Finansielle omkostninger i alt	1.435	0	4.313
Årets resultat	-136.415	-256	-63.844

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance 31. december

Aktiver

Note	2019	2018
Tilgodehavende fællesbidrag	50.523	10
Fibernet netværk	62.572	0
Andre tilgodehavende	69.005	23.537
Periodeafgrænsningsposter	65.851	60.712
Tilgodehavender	247.951	84.259
Likvide beholdninger	204.675	919.089
Omsætningsaktiver	452.626	1.003.348
Aktiver i alt	452.626	1.003.348

Balance 31. december

Passiver

Note		2019	2018
	Overført resultat	44.516	180.931
5	Egenkapital	44.516	180.931
	Kreditore	40.544	27.482
5	Vandregnskab	192.670	413.670
6	Varmeregnskab	10.098	343.875
7	Anden gæld	164.798	37.390
	Kortfristet gæld	408.110	822.417
	Gæld i alt	408.110	822.417
	Passiver i alt	452.626	1.003.348
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1 Forbrug- og offentlige afgifter			
El-forbrug	2.465	30.000	55.023
Renovation	170.640	170.640	164.880
Fibernet	3.855	0	0
	<u>176.960</u>	<u>200.640</u>	<u>219.903</u>
2 Renholdelse			
Trappevask	100.005	100.000	0
Vinduespolering	84.185	80.000	52.039
	<u>184.190</u>	<u>180.000</u>	<u>52.039</u>
3 Vedligeholdelse			
Låsesmed	1.405	0	2.746
Elevator	63.909	0	2.897
Elektriker	6.902	0	9.548
Navneskilte	-1.000	0	-910
Anden vedligeholdelse	0	30.000	1.491
	<u>71.216</u>	<u>30.000</u>	<u>15.772</u>
4 Øvrige abonnementer			
Hensat 2019 varmeregnskabshonorar	22.000	0	0
Varmeregnskabshonorar tidligere år	40.763	0	0
Opstart af forbrugsregnskaber	103.809	0	0
Hensat 2019 vandregnskabshonorar	11.000	0	0
Vandregnskabshonorar tidligere år	22.044	0	0
Øvrige abonnementer	17.638	93.000	0
	<u>217.254</u>	<u>93.000</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Generalforsamling m.v.	47	5.000	4.454
Bestyrelseshonorar	15.500	19.250	18.750
Porto og gebyr	9.733	9.000	7.977
Administrative ydelser	519	0	2.394
Konsulenthonorar	0	0	9.879
Diverse	0	0	100
	<u>25.799</u>	<u>33.250</u>	<u>43.554</u>
5 Egenkapital			Overført resultat
Egenkapital 1. januar			<u>180.931</u>
Årets resultat			<u>-136.415</u>
Egenkapital 31. december			<u>44.516</u>

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
6 Vandregnskab		
Aconto indbetaling vand	-313.300	-594.876
Vandudgift	117.046	181.206
Til afregning vand	3.584	0
	<u>-192.670</u>	<u>-413.670</u>

Der er endnu ikke udarbejdet vandregnskab for foreningen.

7 Varmeregnskab		
Aconto indbetaling varme	-479.200	-981.727
Varmeudgift	456.970	637.852
Til afregning varme	12.132	0
	<u>-10.098</u>	<u>-343.875</u>

Der er endnu ikke udarbejdet vandregnskab for foreningen.

8 Anden gæld		
Afsat bestyrelses honorar	19.250	0
Afsat revision	11.500	30.250
Skyldig el og ejendomsskat	10.676	7.140
Ista	122.758	0
Øvrige udgifter	614	0
	<u>164.798</u>	<u>37.390</u>

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.