

Ejerforeningen Nordkajen

Nordkajen 18

3600 Frederikssund

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den 2. maj 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Foreningsoplysninger

Forening

Ejerforeningen Nordkajen
Nordkajen 18
3600 Frederikssund

Hjemstedskommune: Frederikssund
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Administrator

Selvadministrerende

Bestyrelse

Lise-Lotte Hansen, formand
Erik Lund
Yvonne Hornsleth
Nina Mansa Larsen
John Bang Nielsen

Revisor

Dansk Revision Frederikssund
Registreret revisionsanpartsselskab
Havnegade 2-4
3600 Frederikssund

Ledelsespåtegning

Undertegnede har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejerforeningen Nordkajen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, 17. marts 2023

Bestyrelse:

Lise-Lotte Hansen
Formand

Erik Lund

Yvonne Hornsleth

Nina Mansa Larsen

Johan Bang Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Nordkajen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Nordkajen for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for foreningen det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2022. Budgettallene, som fremgår i en særlig kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen og noterne, har 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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformation 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.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederikssund, 17. marts 2023

Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Jens Kolby

Partner, registreret revisor

mne35786

Resultatopgørelse	Note	Budget	Realiseret	Realiseret
		2022	2022	2021
		kr.	kr.	kr.
Ejerlejlighedskontingent		639.000	639.000	639.000
Diverse indtægter		0	0	5.000

Indtægter i alt		639.000	639.000	644.000
------------------------	--	----------------	----------------	----------------

Ejendomsforsikring		55.000	53.109	51.576
Renovation, Ankerstuen		6.000	4.990	4.835
El, udendørsbelysning		42.000	59.561	38.706
Vedligeholdelse, grønne arealer		20.000	16.083	10.212
Snerydning og saltning		2.000	0	1.500
Reparation og vedligeholdelse	1	450.000	472.311	410.244
Diverse småanskaffelser		6.000	14.268	2.956
Gebyrer mv.		7.500	9.470	8.997
Revision		12.500	13.750	12.500
Møder/havedage		24.500	25.116	23.543
Kontorartikler		2.000	0	1.397
Repræsentation		5.500	6.264	7.019
Diverse omkostninger		2.000	2.999	5.631
Renteomkostninger		4.000	2.734	3.689

Omkostninger i alt		639.000	680.655	582.805
---------------------------	--	----------------	----------------	----------------

Årets resultat		0	-41.655	61.195
-----------------------	--	----------	----------------	---------------

Forslag til resultatdisponering:

Hensat til reserve for vedligeholdelse og energiattest		0	0	61.195
Overført fra reserve for vedligeholdelse og energiattest		0	-41.655	0
Overført restandel af årets resultat		0	0	0

I alt		0	-41.655	61.195
--------------	--	----------	----------------	---------------

Balance	Note	31.12.2022 kr.	31.12.2021 kr.
Aktiver			
Likvide beholdninger		693.706	633.298
Omsætningsaktiver i alt		693.706	633.298
Aktiver i alt		693.706	633.298
Passiver			
Overført resultat primo		178.965	178.965
Overført resultat		0	0
Egenkapital før andre reserver	2	178.965	178.965
Reserveret til vedligeholdelse og energiattest	3	298.634	340.289
Andre reserver		298.634	340.289
Egenkapital i alt		477.599	519.254
Varmeregnskab	4	59.634	16.939
Vandregnskab	5	4.609	1.815
Afsat skyldig revisor		13.750	12.500
Skyldige omkostninger		138.114	82.790
Gældsforpligtelser i alt		216.107	114.044
Passiver i alt		693.706	633.298
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Noter	Budget	Realiseret	Realiseret
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
1 Reparation og vedligeholdelse			
Kloak og faldstammer	0	6.341	26.372
Maling	0	156.662	1.848
Antenneanlæg	0	0	775
Udskiftning vinduer og terrassedøre	0	0	80.661
Beklædning trappetårn	0	0	231.994
Læsejl	0	0	58.829
Ventilation og varme	0	2.130	0
Diverse	0	14.340	9.765
Udskiftning trægavle	0	250.650	0
Affaldsskjulere	0	42.188	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	450.000	0	0
I alt	450.000	472.311	410.244

Noter

kr.

2 Egenkapital før andre reserver

Nr.	Adresse	Fordelings- tal	Opkrævet a conto	Andel af fællesom- kostninger	Andel af overførsel fra reserve	Andel af kapitalkonto primo	Andel af kapitalkonto ultimo
5	Nordkajen 1	36	23.004	24.504	1.500	6.526	6.526
6	Nordkajen 2	36	23.004	24.504	1.500	6.526	6.526
19	Nordkajen 3	36	23.004	24.504	1.500	6.526	6.526
20	Nordkajen 4	36	23.004	24.504	1.500	6.526	6.526
18	Nordkajen 5	30	19.172	20.420	1.250	5.280	5.282
21	Nordkajen 6	30	19.172	20.420	1.250	5.280	5.282
4	Nordkajen 7	30	19.172	20.420	1.250	5.280	5.282
7	Nordkajen 8	30	19.172	20.420	1.250	5.280	5.282
3	Nordkajen 9	36	23.004	24.504	1.500	6.526	6.526
17	Nordkajen 11	36	23.004	24.504	1.500	6.526	6.526
16	Nordkajen 13	31	19.808	21.100	1.291	5.459	5.458
8	Nordkajen 14	24	15.336	16.336	1.000	4.034	4.034
2	Nordkajen 15	31	19.808	21.100	1.291	5.459	5.458
22	Nordkajen 16	36	23.004	24.504	1.500	6.526	6.526
15	Nordkajen 17	44	28.116	29.949	1.833	7.893	7.893
23	Nordkajen 18	39	24.920	26.546	1.625	7.071	7.070
1	Nordkajen 19	44	28.116	29.949	1.833	7.893	7.893
9	Nordkajen 20	39	24.920	26.546	1.625	7.071	7.070
10	Nordkajen 22	39	24.920	26.546	1.625	7.071	7.070
24	Nordkajen 24	39	24.920	26.546	1.625	7.071	7.070
25	Nordkajen 26	39	24.920	26.546	1.625	7.071	7.070
11	Nordkajen 28	40	25.560	27.226	1.666	7.249	7.249
12	Nordkajen 30	30	19.172	20.420	1.250	5.360	5.362
26	Nordkajen 32	39	24.920	26.546	1.625	7.071	7.070
27	Nordkajen 34	31	19.808	21.100	1.291	5.539	5.538
13	Nordkajen 36	31	19.808	21.100	1.291	5.539	5.538
28	Nordkajen 38	44	28.116	29.949	1.833	7.657	7.657
14	Nordkajen 40	44	28.116	29.949	1.833	7.657	7.657
I alt			639.000	680.655	41.655	178.965	178.965

	2022	2021
Noter	kr.	kr.

3 Reserveret til vedligeholdelse og energiattest

Reserveret til vedligeholdelse og energiattest primo	340.289	279.094
Årets hensættelse til vedligeholdelse og energiattest	0	61.195
Anvendt af hensættelse til vedligeholdelse og energiattest	-41.655	0

I alt	298.634	340.289
--------------	----------------	----------------

4 Varmeregnskab

Indbetalt a conto, beboere	427.617	293.856
Varmeforbrug	-367.983	-276.917

I alt	59.634	16.939
--------------	---------------	---------------

5 Vandregnskab

Indbetalt a conto, beboere	128.541	125.164
Vandforbrug	-123.932	-123.349

I alt	4.609	1.815
--------------	--------------	--------------

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Opkrævede ejerlejlighedskontingenter og gebyrindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, forsikringer, foreningsomkostninger samt rentekomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger for efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Skat af årets resultat

Ejerforeningen er ikke skattepligtig.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens bygninger samt energiattest.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lise-Lotte Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 191bf53c-b388-470d-8769-79cb3088cccf

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-03-23 10:02:00 UTC



Nina Mansa Larsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c95bb862-a0ab-4e5c-83e4-33f2709f778b

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-03-23 11:04:32 UTC



John Bang Nielsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: edf09876-e699-43a1-9716-5e0836b67831

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-03-23 11:48:57 UTC



Yvonne Ellen Hunnerup Hornsleth (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ef9fe383-faed-48ed-8c33-f3b9ed6a8c00

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-27 10:13:31 UTC



Erik Lund (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-475334923348

IP: 115.135.xxx.xxx

2023-03-29 13:03:24 UTC



Jens Kolby

DANSK REVISION FREDERIKSSUND REGISTRERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR: 86141019

Registreret revisor

Serienummer: a83fc73a-76e4-4d0b-8646-d95756d83a56

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-03-29 14:53:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3NDEI-GVSAE-54MB7-Q8I32-PU23Z-CLFZT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>