

Ejerforeningen Østkajen

CVR-nummer 33993889

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling
den 19. maj 2026

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen Østkajen
Amsterdamhusene 12
3600 Frederikssund

CVR-nummer: 33993889
Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Bestyrelse

Bo Udsen, formand
Mikkel Hessner
Kristian Lolk-Hansen
Inge Bjerager
Frank Blensted

Administrator

Real Administration A/S
Ro's Torv 1, 2.
4000 Roskilde

Revisor

Dansk Revision Frederikssund
godkendt revisionsanpartsselskab
Havnegade 2-4
3600 Frederikssund

Ledelsespåtegning

Undertegnede har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejerforeningen Østkajen.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, 12. februar 2026

Bestyrelse:

Bo Udsen

Mikkel Hessner

Kristian Lolk-Hansen

Inge Bjerager

Frank Blensted

Administratørerklæring

Som administrator for ejerforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Roskilde, 12. februar 2026

Administrator:

Vinnie Bruun Bækkel

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Østkajen

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejerforeningen Østkajen for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for foreningen det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2025. Budgettallene fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen og noterne. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang af budgettallene i årsregnskabet.

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 erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i foreningen, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Frederikssund, 12. februar 2026

Dansk Revision Frederikssund

godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Jens Kolby

Partner, registreret revisor

mne35786

Note **Resultatopgørelse**

		Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 DKK (Ej revideret)	Realiseret 2024 DKK
Perioden: 1. januar - 31. december				
	Ejerlejlighedskontingent	500.454	500.454	450.454
	Grundfond	92.640	92.640	92.640
	Ekstraordinært fællesbidrag	200.000	200.000	400.000
	Indtægter	793.094	793.094	943.094
	Renovation inkl. containervask	-70.018	-68.130	-54.477
1	Vedligeholdelse	-331.430	-264.375	-191.318
2	Service tårne og trappevask	-42.934	-64.464	-70.542
	Elevatortelefoner	-7.493	-7.600	-6.468
	Forsikringer	-99.179	-99.000	-97.623
	Småanskaffelser	0	-3.000	0
3	Administrationsomkostninger	-72.462	-74.429	-69.868
4	Øvrige foreningsomkostninger	-11.563	-23.500	-17.280
	Omkostninger	-635.079	-604.498	-507.576
	Resultat før finansielle poster	158.015	188.596	435.518
5	Finansielle indtægter	18.989	10.408	10.569
	Årets resultat	177.004	199.004	446.087
Forslag til resultatdisponering:				
	Årets henlæggelse til Grundfond	92.640	92.640	92.640
	Anvendt af henlæggelse til Grundfond	-157.375	-160.000	0
	Overført til hensættelse til vedligeholdelse terrasser	200.000	200.000	400.000
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	41.739	66.364	-46.553
	Disponeret i alt	177.004	199.004	446.087

Note **Balance**

		2025	2024
		DKK	DKK
Balance pr. 31. december			
Forsikringssager, igangværende		0	971
Tilgodehavender		0	971
6 Likvide beholdninger		2.026.175	1.798.249
Omsætningsaktiver		2.026.175	1.799.220
Aktiver i alt		2.026.175	1.799.220

Note **Balance**

		2025 DKK	2024 DKK
	Balance pr. 31. december		
	Grundfond, primo	573.693	481.053
	Årets anvendelse af Grundfond	-157.375	0
	Årets henlæggelse	92.640	92.640
7	Grundfond	508.958	573.693
	Overført resultat, primo	459.403	505.956
	Restandel af årets resultat	41.739	-46.553
	Overført resultat	501.142	459.403
8	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	125.980	125.980
9	Reserveret til vedligeholdelse af terrasser	800.000	600.000
	Andre reserver	925.980	725.980
	Egenkapital i alt	1.936.080	1.759.076
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.068	37.014
	Gæld til medlemmer	5.027	3.130
	Gældsforpligtelser	90.095	40.144
	Passiver i alt	2.026.175	1.799.220
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

		Realiseret	Budget	Realiseret
		2025	2025	2024
		DKK	DKK	DKK
Perioden: 1. januar - 31. december			(Ej revideret)	
1	Vedligeholdelse			
	Renovering terrasser	-21.259	-30.000	-50.070
	Rådgivning terrasser	-15.062	-4.375	-16.875
	Vedligeholdelse vinduer og døre	-157.375	-160.000	0
	Elektriker	-8.493	-25.000	-54.644
	Diverse vedligeholdelse	-67.137	-45.000	-22.708
	Snedker/Tømrer	-3.720	0	-25.207
	Murer	-7.500	0	-18.819
	Kloakarbejde	-39.783	0	-1.250
	Forsikringssager, selvrisiko	-10.256	0	0
	VVS	-845	0	-1.745
	I alt	<u>-331.430</u>	<u>-264.375</u>	<u>-191.318</u>
2	Service tårne og trappevask			
	Reparation af elevator	-9.397	-20.000	-18.359
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	-5.877	-5.900	-15.774
	Service tårne	0	-5.000	-4.461
	Trappevask	-23.311	-24.064	-23.249
	Vinduespolering	-4.349	-9.500	-8.699
	I alt	<u>-42.934</u>	<u>-64.464</u>	<u>-70.542</u>
3	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	-43.435	-43.435	-42.584
	Revision og regnskabsmæssig assistance	-17.900	-17.900	-17.500
	Porto, kopi, mm.	0	-2.500	0
	Gebyrer	-7.534	-7.000	-6.421
	Andre forsikringer	-3.593	-3.594	-3.363
	I alt	<u>-72.462</u>	<u>-74.429</u>	<u>-69.868</u>
4	Øvrige foreningsomkostninger			
	Generalforsamling	-4.651	-8.500	-7.094
	Bestyrelsesmøder	-6.712	-8.500	-8.096
	Arrangementer	0	-6.000	-2.090
	Repræsentation, gaver og blomster	-200	-500	0
	I alt	<u>-11.563</u>	<u>-23.500</u>	<u>-17.280</u>
5	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter bank	18.989	10.408	10.569
	I alt	<u>18.989</u>	<u>10.408</u>	<u>10.569</u>

Noter

	2025	2024
	DKK	DKK
Balance pr. 31. december		
6 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank, formueflex, 5365 0505800	455.820	437.659
Arbejdernes Landsbank, aftalekonto 5314 0505237	900.000	900.000
Arbejdernes Landsbank, driftskonto, 5314 0245693	670.355	460.590
I alt	<u>2.026.175</u>	<u>1.798.249</u>

7 Grundfond

Ejerlejlighedsnr.	Fordelings- tal	Saldo pr. 1/1-25	Hævninger 2025	Indskud 2025	Saldo pr. 31/12-25
1	2,3	13.195	3.620	2.131	11.706
2	2,3	13.195	3.620	2.131	11.706
3	2,4	13.769	3.777	2.223	12.214
4	1,6	9.179	2.518	1.482	8.143
5	1,6	9.179	2.518	1.482	8.143
6	1,8	10.326	2.833	1.668	9.161
7	2,1	12.048	3.305	1.945	10.688
8	2,1	12.048	3.305	1.945	10.688
9	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
10	2,3	13.195	3.620	2.131	11.706
11	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
12	2,3	13.195	3.620	2.131	11.706
13	2,1	12.048	3.305	1.945	10.688
14	2,1	12.048	3.305	1.945	10.688
15	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
16	2,3	13.195	3.620	2.131	11.706
17	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
18	2,2	12.621	3.462	2.038	11.197
19	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
20	2,2	12.621	3.462	2.038	11.197
21	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
22	2,2	12.621	3.462	2.038	11.197
23	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
24	2,2	12.621	3.462	2.038	11.197
25	1,6	9.179	2.518	1.482	8.143
26	1,6	9.179	2.518	1.482	8.143
27	1,7	9.753	2.675	1.575	8.652
28	2,3	13.195	3.620	2.131	11.706
29	2,3	13.195	3.620	2.131	11.706
30	2,4	13.769	3.777	2.223	12.214

Noter

7 Grundfond (fortsat)

Ejerlejlighedsnr.	Fordelings- tal	Saldo pr. 1/1-25	Hævninger 2025	Indskud 2025	Saldo pr. 31/12-25
31	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
32	2,2	12.621	3.462	2.038	11.197
33	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
34	2,2	12.621	3.462	2.038	11.197
35	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
36	2,2	12.621	3.462	2.038	11.197
37	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
38	2,3	13.195	3.620	2.131	11.706
39	2	11.474	3.148	1.853	10.179
40	2	11.474	3.148	1.853	10.179
41	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
42	2,3	13.195	3.620	2.131	11.706
43	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
44	2,2	12.621	3.462	2.038	11.197
45	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
46	2,3	13.195	3.620	2.131	11.706
47	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
48	2,2	12.621	3.462	2.038	11.197
49	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
50	2,2	12.621	3.462	2.038	11.197
51	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
52	2,2	12.621	3.462	2.038	11.197
53	1,3	7.458	2.046	1.204	6.616
54	2,3	13.195	3.620	2.131	11.706
	100	573.693	157.375	92.640	508.958

Noter

	2025 DKK	2024 DKK
Balance pr. 31. december		
8 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	125.980	125.980
I alt	125.980	125.980
9 Reserveret til vedligeholdelse af terrasser		
Saldo primo	600.000	200.000
Årets henlæggelse til vedligeholdelse af terrasser	200.000	400.000
I alt	800.000	600.000
10 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.168	19.514
Revisor	17.900	17.500
I alt	85.068	37.014
11 Eventualforpligtelser		
Ejerforeningen har følgende aftaler:		
Service elevatorer:		
Aftalen er opgjort til DKK 5.878 pr. år og kan opsiges med 3 måneders varsel ved et kvartals udløb.		
Containervask:		
Aftalen er opgjort til DKK 9.180 pr. år og kan opsiges 3 måneder før udgangen af hver 12 måneders periode.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
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.

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 fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle poster består af renteomkostninger og renteindtægter.

Skat af årets resultat

Ejerforeningen har ikke skattepligtige aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til nominel værdi.

Grundfond

Under grundfond indregnes indbetalte bidrag til grundfonden og afholdte ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Andre reserver

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Mikkel Hessner (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a6b43f39-a418-4943-bc69-ce0a2cfcaefb

IP: 83.164.xxx.xxx

2026-03-12 10:33:57 UTC



Kristian Erikslev Lolk-Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 86ad502e-304d-433b-94fc-0317d346fe96

IP: 131.165.xxx.xxx

2026-03-12 11:20:22 UTC



Vinnie Bruun Bækkel (CVR valideret)

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2026-03-12 11:45:58 UTC



Inge Merete Bjerager (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 80f08edb-c014-4910-99ac-3f52ba14d11e

IP: 80.166.xxx.xxx

2026-03-12 13:42:41 UTC



Bo Udsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 01e7da6c-982a-45ca-800d-49729ac3d0bb

IP: 182.52.xxx.xxx

2026-03-14 11:00:52 UTC



Frank Dines Blensted (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bd461535-5989-41c8-adf3-a6287afcd0de

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-03-14 11:29:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

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

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

Jens Kolby

Registreret revisor

Serienummer: 5d323fd1-7f81-47f2-92ec-6128010d4c03

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-03-17 09:11:18 UTC



Vinnie Bruun Bækkel

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.