



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Ejerforeningen
Nørregade 24**

Årsrapport for 2011

Budget for 2012

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Telefon 33 33 82 82

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789

Aalborg

Hasseri Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

København

Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk

Aars

Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 8
Budget for 2012	9

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2011 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2012


 CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for Ejerforeningen Nørregade 24.

Årsrapporten er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.


Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2012


 Philip Prochownik


 Jan-Erik Svensson
 (formand)


 Signe Håstrup Holst

Den uafhængige revisors påtegning

Til ejerne i Ejerforeningen Nørregade 24.

Vi har revideret årsrapporten for Ejerforeningen Nørregade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven. De anførte budgetal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

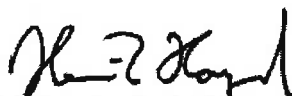
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 28. marts 2012
Nielsen & Christensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Hougard
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2011 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt ejerlejlighedsforeningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Udgifter:

Udgiftsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Fællesbidrag (ejerlejlighedskontingent):

Indtægtsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Balancen:

Ejendom:

Foreningens lejemål optages til seneste kendte offentlige vurdering. Der afskrives ikke på lejemålet. Lejemålet er nu inddraget til nye kælderrum.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2011 Budget		2011 Regnskab	2010 Regnskab
	(ej revideret)	UDGIFTER:		
	32.500	Grundskyld	33.021	31.436
	30.000	Dagrenovation	34.600	33.295
	4.000	Fortovsrenholdelse	3.861	3.745
	5.000	Elforbrug	3.476	3.115
	28.000	Forsikringer	27.815	31.109
	0	Ejendommens andel af varme	2.793	0
1	33.500	Serviceabonnementer m.v.	23.754	23.629
2	195.000	Viceværtsservice og renholdelse	195.972	213.169
3	120.000	Reparation og vedligeholdelse	126.925	111.618
	62.500	Administrationshonorar	59.213	46.350
	16.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.500	16.000
4	5.000	Andre honorarer	19.900	4.750
	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	1.891	3.562
	15.000	Renteudgifter	104	12.465
	10.000	Tab forbrugsregnskaber	25.451	21.856
	<u>567.000</u>	Udgifter i alt	<u>575.276</u>	<u>556.099</u>
		INDTÆGTER:		
	0	Renteindtægter	311	0
	0	Indtægtsført vedr. tidligere år	0	6.273
	0	Andre indtægter	7.367	10.467
	<u>0</u>	Indtægter i alt	<u>7.678</u>	<u>16.740</u>
	567.000	Udgifter til fordeling	567.598	539.359
	<u>567.000</u>	Fællesbidrag	<u>566.479</u>	<u>539.211</u>
	<u>0</u>	Årets resultat	<u>-1.119</u>	<u>-148</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		
Note	2011 kr.	2010 kr.
Lejlighed	1.350.000	1.550.000
Nedskrivning til offentlig vurdering	0	-200.000
Usolgte lejemål	1.350.000	1.350.000
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2010, kr. 1.350.000)		
Anlægsaktiver i alt	1.350.000	1.350.000
Tilgodehavende fællesbidrag	4.757	2.136
Forudbetalte omkostninger	34.700	44.402
Andre tilgodehavender	2.814	0
Elforbrug	20.864	20.647
Vandregnskab 2010/11	1.006	-17.893
Tilgodehavender	64.141	49.292
Danske Bank	133.175	5.048
Mellemregning med administrator	6.468	-3.823
Likvide beholdninger	139.643	1.225
Omsætningsaktiver i alt	203.784	50.518
Aktiver i alt	1.553.784	1.400.518

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2011 kr.	2010 kr.
	Lejlighedens opskrivningsfond:		
	Saldo 1. januar	1.350.000	1.550.000
	Nedskrivning til offentlig vurdering	0	-200.000
	Lejlighedens opskrivningsfond:	1.350.000	1.350.000
	Saldo 1. januar	-148	-138.732
	Indbetalt ekstraordinært	0	138.732
	Årets resultat	-1.119	-148
5	Egenkapital (mellemværende med ejerne)	-1.267	-148
	Forudbetalt fællesbidrag	3.463	2.429
	Udskiftning af varmemålere		
	Indbetalt af ejerne	47.008	
	Afholdte udgifter	-26.794	0
	Varmeregnskab 2010/11	6.613	-690
	Varmeregnskab 2011/12:		
	Indgået a contobidrag	283.093	
	Afholdte udgifter	-255.529	-79.976
	Vandregnskab 2011/12:		
	Indgået a contobidrag	97.900	
	Afholdte udgifter	-58.926	30.103
	Skyldig skat	37.205	37.205
	Skyldige omkostninger	71.018	61.595
	Gældsforpligtelser	205.051	50.666
	Passiver i alt	1.553.784	1.400.518
6	Sikkerheder		
7	Forsikringsforhold		

Noter

	kr.
Note 1 - Serviceabonnemeter m.v.:	
Elevatorialarm, TDC	6.725
Elevator, lovpligtig serviceabonnement og faldprøver	5.627
Brandanlæg, lovpligtig inspektion, administration af anlæg	11.402
	23.754
 Note 2 - Viceværtsservice og renholdelse:	
Viceværtsservice	111.779
Vinduespolering	36.237
Snerydning og saltning	2.859
Grafittiafrensning	2.266
Container, levering af tømmekar og afhentning af flasker og affald	5.481
Rydning af kælder	6.250
Rydning og bortkørsel af reoler i kælder	31.100
	195.972
 Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:	
Tag, duesikring	9.216
Kloak, rensning af stoppet faldstamme	2.650
VVS, udskiftet tærret rør samt reparation efter vandskade	59.747
Varmeanlæg, fejlfinding og udbedring på anlæg, skiftet tærret rør m.v.	19.633
Elektriker, reparation af lampe ved port og postkasser	3.113
Portanlæg, reparation af dørtelefon	1.044
Elevator, reparation efter skybrud, samt afsat til kommende regninger	27.649
Maler, opsætning af husnummer	1.250
Låse og nøgler, skiftet cylindre og køb af nøgler	2.623
	126.925
 Note 4 - Andre honorarer:	
Kontrolmanual	4.750
Advokat, bistand ved inddragelse af ejerlejlighed nr. 3	11.400
CEJ, assistance ved klage over offentlig vurdering	3.750
	19.900

Noter

Note 5 - Mellemværende med ejere:

						kr.
Bolig nr.	Nørregade	Forde- lings- tal	Mellem- værende 1/1 2011	Opkrævet andel af fællesbidrag	Andel i fælles- omkostninger	Mellem- værende 31/12 2011
01	24 L, st.	113	-5	20.098	-20.138	-45
02	24 K, st.	115	-5	20.454	-20.494	-45
03	24 A, st.	36	-2	6.403	-6.416	-15
04	24 A, 1.	218	-10	38.773	-38.850	-87
05	24 A, 2.	92	-4	16.363	-16.395	-36
06	24 A, 3.	92	-4	16.363	-16.395	-36
07	24 A, 4.	188	-9	33.437	-33.503	-75
08	24 G, st.	34	-2	6.047	-6.059	-14
09	24 F, st.	139	-6	24.722	-24.771	-55
10	24 E, st.	258	-12	45.887	-45.978	-103
11	24 D, 1. tv.	54	-3	9.604	-9.623	-22
12	24 D, 1. th.	107	-5	19.031	-19.068	-43
13	24 D, 2. tv.	90	-4	16.007	-16.039	-36
14	24 D, 2. th.	85	-4	15.118	-15.148	-34
15	24 D, 3. tv.	90	-4	16.007	-16.039	-36
16	24 D, 3. th.	84	-4	14.940	-14.970	-34
17	24 C, st.	184	-9	32.726	-32.791	-74
18	24 B, 1. tv.	94	-4	16.719	-16.752	-37
19	24 B, 1. th.	147	-7	26.145	-26.197	-59
20	24 B, 2. tv.	93	-4	16.541	-16.574	-37
21	24 B, 2. th.	135	-6	24.011	-24.058	-53
22	24 B, 3. tv.	94	-4	16.719	-16.752	-37
23	24 B, 3. th.	134	-6	23.833	-23.880	-53
24	24 B, 4.	257	-12	45.710	-45.800	-102
25	24 A, 2. th.	126	-6	22.410	-22.454	-50
26	24 A, 3. th.	126	-6	22.410	-22.454	-50
		3.185	-148	566.479	-567.598	-1.267

Note 6 - Sikkerheder:

Jævnfør vedtægternes §15, stk. 1 er vedtægterne lyst pantstiftende for kr. 25.000 pr. lejlighed. Panteretten indeksreguleres og forhøjes én gang årligt pr. 31/12.

Note 7 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Købstædernes Forsikringsselskab. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Budget for 2012

	Regnskab 2011	Budget 2012
UDGIFTER:		(ej revideret)
Grundskyld	33.021	33.000
Dagrenovation	34.600	34.500
Fortovsrenholdelse	3.861	4.000
Elforbrug	3.476	6.000
Forsikringer	27.815	30.000
Ejendommens andel af varme	2.793	3.000
Serviceabonnementer m.v.	23.754	40.000
Viceværtsservice og renholdelse	195.972	202.000
Reparation og vedligeholdelse	126.925	125.000
Administration, tillæg for kælderrum	59.213	67.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.500	17.500
Andre honorarer	19.900	10.000
Kontorhold, porto og gebyrer	1.891	2.000
Renteudgifter	104	0
Tab forbrugsregnskaber	25.451	26.000
Udgifter i alt	575.276	600.000
INDTÆGTER:		
Renteindtægter	311	0
Lejeindtægter kælder	0	5.000
Andre indtægter	7.367	0
Indtægter i alt	7.678	5.000
Udgifter til fordeling	567.598	595.000
Fællesbidrag	566.479	595.000
Årets resultat	-1.119	0

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i fællesbidraget.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2011.