



# Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Ejerforeningen  
Nørregade 24**

**Årsrapport for 2012**

**Budget for 2013**

**Administrator:**

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Telefon 33 33 82 82

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)

CVR.nr. 29442789

**Aalborg**

Hasseris 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

---

	<b>Side</b>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 9
Budget for 2013	10

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2012 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2013



CEJ Ejendomsadministration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejerforeningen Nørregade 24.

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

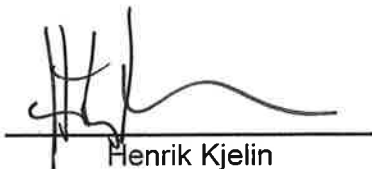
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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 tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2013

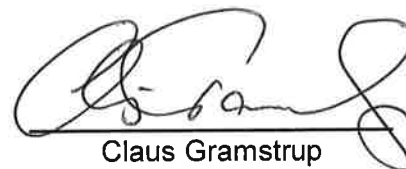


Henrik Kjelin

28/5-13



Philip Prochownik  
(formand)



Claus Gramstrup

## Den uafhængige revisors påtegning

---

**Til ejerne i Ejerforeningen Nørregade 24.**

### **Påtegning på årsregnskab**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Nørregade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budget og nøgletal 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.

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.

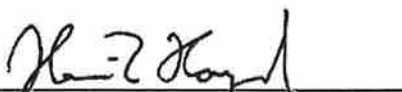
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 11. april 2013  
Nielsen & Christensen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Henrik Hougaard  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2012 er 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 og er delvist udlejet til foreningens medlemmer.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er optaget til nominel 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	2012 Budget (ej revideret)		2012 Regnskab	2011 Regnskab
		<b>UDGIFTER:</b>		
	33.000	Grundskyld	32.860	33.021
	34.500	Dagrenovation	34.594	34.600
	4.000	Fortovsrenholdelse	3.892	3.861
	6.000	Elforbrug	3.613	3.476
	30.000	Forsikringer	29.175	27.815
	3.000	Ejendommens andel af varme	0	2.793
1	40.000	Serviceabonnemeter m.v.	45.162	23.754
2	202.000	Viceværtsservice og renholdelse	162.104	195.972
3	125.000	Reparation og vedligeholdelse	146.422	126.925
	67.000	Administrationshonorar	60.275	59.213
	17.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.500	16.500
4	10.000	Andre honorarer	122.778	19.900
	2.000	Kontorhold, porto og gebyrer	3.132	1.891
	0	Gaver og repræsentation	1.000	0
	0	Renteudgifter	0	104
	26.000	Udgift til opvarmning af kælder	7.655	25.451
	<b>600.000</b>	<b>Udgifter i alt</b>	<b>670.162</b>	<b>575.276</b>
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	0	Renteindtægter	328	311
	5.000	Indtægtsført vedr. tidligere år	0	0
	0	Lejeindtægt, kælder	5.000	0
	0	Skat tidligere år	37.205	0
	0	Forlig vedr. facademangler	75.000	7.367
	<b>5.000</b>	<b>Indtægter i alt</b>	<b>117.533</b>	<b>7.678</b>
	595.000	<b>Udgifter til fordeling</b>	552.629	567.598
	595.000	Fællesbidrag	595.026	566.479
	<b>0</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>42.397</b>	<b>-1.119</b>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	Lejlighed	1.350.000	1.350.000
	Opskrivning til offentlig vurdering	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	<b>Udsolgte lejemål</b>	<u>1.400.000</u>	<u>1.350.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 1.400.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.400.000</u>	<u>1.350.000</u>
	Tilgodehavende fællesbidrag	8.553	4.757
	Forudbetalte omkostninger	31.916	34.700
	Andre tilgodehavender	0	2.814
	Elforbrug	15.845	20.864
	Varmeregnskab 2012/13:		
	Afholdte udgifter	289.228	
	Indgået a contobidrag	<u>-277.392</u>	<u>-27.564</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>68.150</u>	<u>35.571</u>
	Danske Bank	193.993	133.175
	Mellemregning med administrator	<u>8.591</u>	<u>6.468</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>202.584</u>	<u>139.643</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>270.734</u>	<u>175.214</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>1.670.734</u></u>	<u><u>1.525.214</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
	Lejlighedens opskrivningsfond:		
	Saldo 1. januar	1.350.000	1.350.000
	Opskrivning til offentlig vurdering 2012	50.000	0
	<b>Lejlighedens opskrivningsfond:</b>	<u>1.400.000</u>	<u>1.350.000</u>
	Saldo 1. januar	-1.267	-148
	Indbetalt ekstraordinært	0	0
	Årets resultat	42.397	-1.119
5	<b>Egenkapital (mellemværende med ejerne)</b>	<u>41.130</u>	<u>-1.267</u>
	Forudbetalt fællesbidrag	9.717	3.463
	Deposita, kælder	5.070	0
	Udskiftning af varmemålere		
	Indbetalt af ejerne	20.214	
	Afholdte udgifter	<u>0</u>	20.214
	Understrygning af tag		
	Indbetalt af ejerne	55.030	
	Afholdte udgifter	<u>0</u>	0
	Varmeregnskab 2011/12	6.571	6.613
	Vandregnskab 2011/12	23.293	-1.006
	Vandregnskab 2012/13:		
	Indgået a contobidrag	96.700	
	Afholdte udgifter	<u>-63.512</u>	38.974
	Skyldig skat	0	37.205
	Skyldige omkostninger	<u>76.521</u>	<u>71.018</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<u>229.604</u>	<u>176.481</u>
		<u>1.670.734</u>	<u>1.525.214</u>
	<b>Passiver i alt</b>		
6	Sikkerheder		
7	Forsikringsforhold		



## Noter

	2012 kr.	2011 kr.
<b>Note 1 - Serviceabonnementer m.v.:</b>		
Elevatorialarm, TDC	2.427	6.725
Elevator, lovpligtig serviceabonnement og faldprøver	25.637	5.627
Brandanlægsalarm, TDC	6.058	0
Brandanlæg, lovpligtig serviceabonnement	11.040	11.402
	<u>45.162</u>	<u>23.754</u>
 <b>Note 2 - Viceværtsservice og renholdelse:</b>		
Viceværtsservice	113.018	111.779
Vinduespolering	37.212	36.237
Snerydning og saltning	1.301	2.859
Grafittiafrensning	2.323	2.266
Container, afhentning af flasker og affald	6.687	5.481
Container, rengøring af container	1.563	0
Rydning af kælder	0	6.250
Rydning og bortkørsel af reoler i kælder	0	31.100
	<u>162.104</u>	<u>195.972</u>
 <b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Tag, duesikring	0	9.216
Tag, reparation af tagrender/tagbrønde/afløb, liftleje. mv.	46.225	0
Kloak, rensning af tagrende	1.453	2.650
VVS, rettet faldstamme, rensning af rør og faldstammer	26.656	59.747
VVS, udskiftning vandmåler	1.468	0
Tømrer, isætning af port, opsætning af vandnæser	4.788	0
Varmeanlæg, udbedring af fejl på anlæg, skiftet tærret rør m.v.	0	19.633
Varme anlæg, genopstartning/rensning af anlæg	1.691	0
Elektriker, reparation af lampe ved port og postkasser	0	3.113
Elektriker, reparation af portsystem/alarmtavle mv.	22.168	0
Portanlæg, reparation af dørtelefon	784	1.044
Elevator, reparation efter hærværk, personudtagning mv.	9.838	27.649
Sprinkleranlæg, reparation af anlæg	5.481	0
Maler, opsætning af husnummer	0	1.250
Låse og nøgler, reparation af slutblik i port	1.502	2.623
Fællesanlæg, køb af cykelstativer, havemøbler mv.	20.373	0
Vandskade, selvrisiko	3.995	0
	<u>146.422</u>	<u>126.925</u>

## Noter

	2012 kr.	2011 kr.
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
Kontrolmanual	4.750	4.750
Varme-/vandregnskab, honorar	5.053	0
Advokat, bistand ved inddragelse af ejerlejlighed nr. 3	0	11.400
Advokat, bistand ved mangelsag facade	87.350	0
CEJ, assistance ved facadeinspektion	5.125	0
CEJ, assistance ved klage over offentlig vurdering	0	3.750
CEJ, inspektion af tag	4.100	0
CEJ, facadetilsyn	16.400	0
	122.778	19.900

### Note 5 - Mellemværende med ejere:

Bolig nr.	Nørregade	Forde- lings- tal	Mellem- værende 1/1 2012	Opkrævet andel af fællesbidrag	Andel i fælles- omkostninger	Mellem- værende 31/12 2012
01	24 L, st.	113	-45	21.111	-19.607	1.459
02	24 K, st.	115	-45	21.484	-19.954	1.486
03	24 A, st.	36	-15	6.726	-6.246	464
04	24 A, 1.	218	-87	40.727	-37.825	2.815
05	24 A, 2.	92	-36	17.188	-15.963	1.189
06	24 A, 3.	92	-36	17.188	-15.963	1.189
07	24 A, 4.	188	-75	35.122	-32.620	2.428
08	24 G, st.	34	-14	6.352	-5.899	439
09	24 F, st.	139	-55	25.968	-24.118	1.795
10	24 E, st.	258	-103	48.200	-44.766	3.331
11	24 D, 1. tv.	54	-22	10.088	-9.370	697
12	24 D, 1. th.	107	-43	19.990	-18.566	1.381
13	24 D, 2. tv.	90	-36	16.814	-15.616	1.162
14	24 D, 2. th.	85	-34	15.880	-14.748	1.097
15	24 D, 3. tv.	90	-36	16.814	-15.616	1.162
16	24 D, 3. th.	84	-34	15.693	-14.575	1.084
17	24 C, st.	184	-74	34.375	-31.926	2.375
18	24 B, 1. tv.	94	-37	17.561	-16.310	1.214
19	24 B, 1. th.	147	-59	27.463	-25.506	1.898
20	24 B, 2. tv.	93	-37	17.374	-16.136	1.201
21	24 B, 2. th.	135	-53	25.221	-23.424	1.744
22	24 B, 3. tv.	94	-37	17.561	-16.310	1.214
23	24 B, 3. th.	134	-53	25.034	-23.250	1.731
24	24 B, 4.	257	-102	48.013	-44.592	3.319
25	24 A, 2. th.	126	-50	23.539	-21.862	1.627
26	24 A, 3. th.	126	-50	23.539	-21.862	1.627
		3.185	-1.267	595.026	-552.629	41.130

## Noter

---

**Note 6 - Ejernes sikkerhedstillelse:**

Jævnfør vedtægternes §15, stk. 1 er vedtægterne lyst pantstiftende for kr. 25.000 pr. lejlighed. Panteretten indeksreguleres 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 2013

	Regnskab 2012	Budget 2013 (ej revideret)
<b>UDGIFTER:</b>		
Grundskyld	32.860	34.000
Dagrenovation	34.594	45.000
Fortovsrenholdelse	3.892	4.000
Elforbrug	3.613	4.000
Forsikringer	29.175	32.000
Serviceabonnementer m.v.	45.162	50.000
Viceværtsservice og renholdelse	162.104	175.000
Reparation og vedligeholdelse	146.422	135.500
Administrationshonorar	60.275	69.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.500	17.500
Andre honorarer	122.778	40.000
Kontorhold, porto og gebyrer	3.132	3.000
Gaver og repræsentation	1.000	0
Renteudgifter	0	0
Udgift til opvarmning af kælder	7.655	26.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>670.162</b>	<b>635.000</b>
<b>INDTÆGTER:</b>		
Renteindtægter	328	0
Lejeindtægt, kælder	5.000	5.000
Forlig vedr. facademæ	75.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>80.328</b>	<b>5.000</b>
<b>Udgifter til fordeling</b>	<b>589.834</b>	<b>630.000</b>
Fællesbidrag	595.026	630.000
<b>Årets resultat</b>	<b>5.192</b>	<b>0</b>

**Budgetforudsætninger:**

Der er indregnet en stigning i fællesbidraget på 5,75%.

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 2012.