

**Ejerforeningen
Nørregade 24**

Årsrapport for 2016

Administrator:
CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter	9 - 10
Nøgletal	11

Foreningsoplysninger

Ejerforening	Ejerforeningen Nørregade 24 Nørregade 24 1165 København K
	CVR nr. 32 05 34 59 Matr. nr.: 236 Hjemsted: Klædebo Kvarter, København 236 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Gramstrup (formand) Anders Sjøstedt Winnie Nielsen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V Telefon 33 33 82 82
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Nykredit

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrators påtegning:

Som administrator i Ejerforeningen Nørregade 24 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

København, den 6. marts 2017



CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for Ejerforeningen Nørregade 24.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virk-somheder samt 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. Forening-ens 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 ekstra-ordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af forening-ens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2017



Anders Sjøstedt



Claus Gramstrup
(formand)



Winnie Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Nørregade 24

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Nørregade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. 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.

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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.

København, den 6. marts 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Omkostninger:

Udgiftsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Fællesbidrag:

Indtægtsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Balancen:

Ejendom:

Foreningens lejlighed indregnes til seneste kendte offentlige vurdering. Der afskrives ikke på lejligheden. Lejligheden er inddraget til nye kælderrum og er delvist udlejet til foreningens medlemmer.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet 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.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>Budget</u> (ej revideret)		<u>2016</u> <u>Regnskab</u>	<u>2015</u> <u>Regnskab</u>
		OMKOSTNINGER:		
	36.000	Grundskyld	36.722	36.116
	3.000	Elforbrug	2.794	3.049
	40.000	Forsikringer	44.555	46.860
1	45.000	Serviceabonnemeter m.v.	48.376	46.927
2	217.000	Viceværtsservice og renholdelse	204.031	202.027
3	220.000	Reparation og vedligeholdelse	343.806	87.119
	63.000	Administrationshonorar	63.725	62.781
	18.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000	17.800
4	5.000	Andre honorarer	47.298	5.878
	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.550	5.862
	0	Gaver og repræsentation	0	813
	21.000	Ejernes andel	7.781	20.947
	<u>678.000</u>	Omkostninger i alt	<u>822.638</u>	<u>536.179</u>
		INDTÆGTER:		
	0	Renteindtægter	0	55
	12.000	Lejeindtægt, kælder	13.292	12.240
	0	Øvrige indtægter	27.537	27.121
	<u>12.000</u>	Indtægter i alt	<u>40.829</u>	<u>39.416</u>
	666.000	Udgifter til fordeling	781.809	496.763
	<u>666.994</u>	Fællesbidrag	<u>666.983</u>	<u>629.240</u>
	<u>994</u>	Årets resultat	<u>-114.826</u>	<u>132.477</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	kr.
	Lejlighed	1.200.000	1.200.000
	Udsolgte lejemål	1.200.000	1.200.000
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2016, kr. 1.200.000)		
	Anlægsaktiver i alt	1.200.000	1.200.000
	Forudbetalte omkostninger	33.916	39.547
	Forsikringsag, udbedring og oprensning af kloak	84.700	0
	Tilgodehavende hos anden forening	0	4.484
	Diverse tilgodehavender	13.659	0
	Restancer	1.237	0
	Elforbrug, til varmeanlæg	25.729	49.465
	Fælleslån	1.555.407	3.143.034
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	388.621	
	Indgået a contobidrag	-302.282	3.426
	Tilgodehavender	1.800.987	3.239.956
	Nykredit	55.726	356.677
	Mellemregning med administrator	4.849	6.649
	Likvide beholdninger	60.575	363.326
	Omsætningsaktiver i alt	1.861.562	3.603.282
	Aktiver i alt	3.061.562	4.803.282

Balance pr. 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	Lejlighedens opskrivningsfond:		
	Saldo 1. januar	1.200.000	1.200.000
	Lejlighedens opskrivningsfond:	1.200.000	1.200.000
	Saldo 1. januar	352.453	219.976
	Årets resultat	-114.826	132.477
	Egenkapital (mellemværende med ejerne)	237.627	352.453
	Forudbetalt fællesbidrag	778	5.873
	Byggelån	1.555.407	3.143.338
	Deposita, kælder	6.020	5.670
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a contobidrag	96.122	
	Afholdte udgifter	-70.550	29.278
	Skyldige omkostninger	36.158	66.670
	Gældsforpligtelser	1.623.935	3.250.829
	Passiver i alt	3.061.562	4.803.282
5	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
6	Ejernes sikkerhedsstillelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Nøgletal		

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 1 - Serviceabonnementer m.v.:		
Brandanlægsalarm, TDC	6.158	6.113
Brandanlæg, lovpligtig serviceabonnement	16.714	11.579
Elevator, lovpligtig serviceabonnement og faldprøver	20.121	24.002
Elevatorialarm, TDC	2.753	2.714
Graffiti afrensning	2.630	2.519
	<u>48.376</u>	<u>46.927</u>
Note 2 - Viceværtsservice og renholdelse:		
Container, afhentning af flasker og affald	1.435	3.452
Dagrenovation	45.562	47.744
Kørsel af affald	7.279	0
Snerydning og saltning	2.602	811
Fortovsrenholdelse	4.134	4.057
Viceværtsservice	113.679	117.478
Vinduespolering	29.340	28.485
	<u>204.031</u>	<u>202.027</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Diverse vedligeholdelse, reparation af gelænder m.v.	0	3.073
Dørtelefon, reparation af dørtelefon	7.123	0
Elektriker, reparation af trappeinstallation, ny lampe, m.v.	17.217	2.339
Elevator, reparationer	109.705	10.674
Facader, omlægning af varmerør	43.687	0
Fællesarealer indendørs, vand i kælder, m.v.	15.026	19.296
Fællesarealer udendørs, justering af terrassedør m.v.	18.311	0
Kloakarbejde, spuling af kloak fra brønd til bygning	4.250	0
Låse og nøgler, navneskilte	7.008	6.311
Materialer og småanskaffelser, muldjord	0	1.600
Port anlæg, reparation af port	0	3.662
Reparation af faldstamme, defekt faldstamme i varmecentral m.v.	18.272	0
Vand, sprunget vandrør problemer med faldstamme m.v.	0	16.303
Varmeanlæg, nye ventiler og pumpe, m.v.	88.635	22.189
Ventilationsanlæg, nye ventilationsriste	496	1.672
Vinduer og døre, udskiftning af ruder m.v.	12.440	0
VVS, udskiftning af vandnæse	1.636	0
	<u>343.806</u>	<u>87.119</u>

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 4 - Andre honorarer:		
CEJ, oprettelse af digital postkasse	625	625
CEJ, energimærkning	18.743	0
CEJ, tilbud energimærkning	2.000	0
CEJ, tilbud og indstilling af varmemålere	6.250	0
CEJ, vedrørende ekstraordinær generalforsamling	3.750	0
Bendtsen vedrørende varmecentralsprojekt	10.442	0
Varme-/vandregnskab, honorar	5.488	5.253
	47.298	5.878

Note 5 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Der er tinglyst anden hæftelse kr. 25.000.

Note 6 - Ejernes sikkerhedsstillelse:

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

Medlemmerne hæfter subsidært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Note 7 - Forsikringsforhold:

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

Noter

Note 8 - Nøgletal:

	2016	2015
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	24,80	31,53
Vedligeholdelse	47,67	27,15
Administration m.v.	17,30	23,55
Afgifter, vand og el	10,22	17,76
Renteudgifter	0,00	0,00
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

