



**Ejerforeningen
Nørregade 24**

Årsrapport for 2014

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

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29442789
redmark.dk



Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrators og bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6 - 7
Noter	8 - 9
Nøgletal	10

Foreningsoplysninger

Ejerforening	Ejerforeningen Nørregade 24 Nørregade 24 1165 København K
	CVR nr. 32 05 34 59 Matr. nr.: 11cr Hjemsted: Klædebo Kvarter, København 236 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Gramstrup (formand) Martin Axelsen Henrik Kjeling
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsvej 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	Danske Bank Nykredit

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Som administrator i Ejerforeningen Nørregade 24 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014. 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 2014.

København, den 6. maj 2015

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Nørregade 24.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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 6. maj 2015

Martin Axelsen

Claus Gramstrup
(formand)

Henrik Kjeling

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 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 6. maj 2015

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren K. Bünger

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2014 er aflagt i overens stemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens 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 indregnes til seneste kendte offentlige vurdering. Der afskrives ikke på lejemålet. Lejemålet 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.

Vedligeholdelsesplan:

Foreningen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2014 Budget (ej revideret)		2014 Regnskab	2013 Regnskab
		OMKOSTNINGER:		
	35.000	Grundskyld	35.054	34.631
	47.000	Dagrenovation	47.592	40.840
	4.000	Fortovsrenholdelse	4.005	3.977
	4.000	Elforbrug	4.253	3.503
	34.000	Forsikringer	33.149	32.034
1	45.000	Serviceabonnemeter m.v.	43.964	42.977
2	165.000	Viceværtsservice og renholdelse	169.332	159.863
3	192.500	Reparation og vedligeholdelse	78.669	126.106
	62.000	Administrationshonorar	61.975	61.181
	17.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.500	17.500
4	20.000	Andre honorarer	11.017	63.314
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	4.218	3.860
	1.000	Gaver og repræsentation	0	0
	8.000	Udgift til opvarmning af kælder	20.403	7.970
	<u>640.000</u>	Omkostninger i alt	<u>531.131</u>	<u>597.756</u>
		INDTÆGTER:		
	0	Renteindtægter	933	448
	11.000	Lejeindtægt, kælder	11.640	10.440
	<u>0</u>	Andre indtægter	<u>578</u>	<u>25.214</u>
	<u>11.000</u>	Indtægter i alt	<u>13.151</u>	<u>36.102</u>
	629.000	Udgifter til fordeling	517.980	561.654
	<u>629.000</u>	Fællesbidrag	<u>629.240</u>	<u>629.240</u>
	<u><u>0</u></u>	Årets resultat	<u><u>111.260</u></u>	<u><u>67.586</u></u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2014	2013
<u>Note</u>		kr.	kr.
	Lejlighed	1.400.000	1.400.000
	Nedskrivning til offentlig vurdering	-200.000	0
	Usolgte lejemål	<u>1.200.000</u>	<u>1.400.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 1.200.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.200.000</u>	<u>1.400.000</u>
	Tilgodehavende fællesbidrag	0	3.610
	Forudbetalte omkostninger	33.416	27.984
	Elforbrug , til varmeanlæg	20.168	17.699
	Varmeregnskab tidligere år	3.690	4.800
	Varmeregnskab 2014/15:		
	Afholdte udgifter	310.390	
	Indgået a contobidrag	-273.742	
		<u>36.648</u>	<u>27.766</u>
	Tilgodehavender	<u>93.922</u>	<u>81.859</u>
	Danske Bank	242.708	244.144
	Nykredit	80.957	0
	Mellemregning med administrator	5.070	8.667
	Likvide beholdninger	<u>328.735</u>	<u>252.811</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>422.657</u>	<u>334.670</u>
	Aktiver i alt	<u><u>1.622.657</u></u>	<u><u>1.734.670</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
	Lejlighedens opskrivningsfond:		
	Saldo 1. januar	1.400.000	1.400.000
	Nedskrivning til offentlig vurdering	-200.000	0
	Lejlighedens opskrivningsfond:	<u>1.200.000</u>	<u>1.400.000</u>
	Saldo 1. januar	108.716	41.130
	Årets resultat	111.260	67.586
5	Egenkapital (mellemværende med ejerne)	<u>219.976</u>	<u>108.716</u>
	Forudbetalt fællesbidrag	6.237	2.090
	Deposita, kælder	5.670	5.670
	Understrygning af tag		
	Primo 1. januar	55.030	
	Ekstraopkrævning ejere	297.039	
	Afholdte udgifter	-293.751	55.030
	Vandregnskab tidligere år	22.121	22.121
	Vandregnskab 2014/15:		
	Indgået a contobidrag	97.800	
	Afholdte udgifter	-64.906	31.950
	Skyldige omkostninger	77.441	109.093
	Gældsforpligtelser	<u>202.681</u>	<u>225.954</u>
	Passiver i alt	<u><u>1.622.657</u></u>	<u><u>1.734.670</u></u>
6	Ejernes sikkerhedsstillelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Nøgletal		

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
Note 1 - Serviceabbonnementer m.v.:		
Brandanlægsalarm, TDC	6.051	5.970
Brandanlæg, lovpligtig serviceabbonnement	11.451	11.249
Elevator, lovpligtig serviceabbonnement og faldprøver	23.840	23.326
Elevatorialarm, TDC	2.622	2.432
	<u>43.964</u>	<u>42.977</u>
Note 2 - Viceværtsservice og renholdelse:		
Container, afhentning af flasker og affald	5.723	2.988
Grafittiafrensning	2.542	2.442
Skadedyrsbekæmpelse	4.418	0
Snerydning og saltning	6.889	8.593
Viceværtsservice	112.885	113.329
Vinduespolering	36.875	32.511
	<u>169.332</u>	<u>159.863</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, udskiftning af lampe	1.028	2.587
Elevator, reparation efter hærværk, personudtagning mv.	5.937	29.304
Kloak, rensning af faldstamme	8.116	2.641
Loft, gipsning og fugning	0	4.813
Låse og nøgler, udskiftning slutblik, navneskilte	1.462	4.814
Murer, pudsreparation af facade	0	2.513
Portanlæg, reparation af dørtelefon	7.010	10.073
Sprinkleranlæg, reparation af anlæg	17.374	0
Tag, reparation af tagrender/tagbrønde/afløb, liftleje. mv.	16.055	0
Tømrer, isætning af port, opsætning af vandnæser	0	0
Vandskade, selvrisiko	3.178	0
Varme anlæg, udsyning, reparation mv.	13.484	46.505
VVS, reparation faldstamme	0	22.856
VVS, udskiftet fordelerrør/radiator	5.025	0
	<u>78.669</u>	<u>126.106</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
Carlson, vedligeholdelsesplan	0	39.750
CEJ, entreprise kontrakt	2.563	0
CEJ, tilsyn vandskade	2.625	0
CEJ, ekstraordinær generalforsamling	0	11.675
CEJ, oprettelse af digital postkasse	625	2.000
Kontrolmanual	0	4.750
Varme-/vandregnskab, honorar	5.204	5.139
	<u>11.017</u>	<u>63.314</u>

Noter

						kr.
Note 5 - Mellemværende med ejere:						
Bolig nr.	Nørregade	Forde- lingstal	Mellem- værende 1/1 2014	Opkrævet andel af fællesbidrag	Andel i fællesom- kostninger	Mellem- værende 31/12 2014
01	24 L, st.	113	3.857	22.325	-18.377	7.804
02	24 K, st.	115	3.925	22.720	-18.703	7.943
03	24 A, st.	36	1.229	7.112	-5.855	2.486
04	24 A, 1.	218	7.441	43.069	-35.454	15.056
05	24 A, 2.	92	3.140	18.176	-14.962	6.354
06	24 A, 3.	92	3.140	18.176	-14.962	6.354
07	24 A, 4.	188	6.417	37.142	-30.575	12.984
08	24 G, st.	34	1.161	6.717	-5.529	2.348
09	24 F, st.	139	4.745	27.461	-22.606	9.600
10	24 E, st.	258	8.807	50.971	-41.959	17.819
11	24 D, 1. tv.	54	1.843	10.668	-8.782	3.730
12	24 D, 1. th.	107	3.652	21.139	-17.402	7.390
13	24 D, 2. tv.	90	3.072	17.781	-14.637	6.216
14	24 D, 2. th.	85	2.901	16.793	-13.824	5.871
15	24 D, 3. tv.	90	3.072	17.781	-14.637	6.216
16	24 D, 3. th.	84	2.867	16.595	-13.661	5.802
17	24 C, st.	184	6.281	36.352	-29.924	12.708
18	24 B, 1. tv.	94	3.209	18.571	-15.287	6.492
19	24 B, 1. th.	147	5.018	29.042	-23.907	10.153
20	24 B, 2. tv.	93	3.174	18.373	-15.125	6.423
21	24 B, 2. th.	135	4.608	26.671	-21.955	9.324
22	24 B, 3. tv.	94	3.209	18.571	-15.287	6.492
23	24 B, 3. th.	134	4.574	26.474	-21.793	9.255
24	24 B, 4.	257	8.772	50.774	-41.796	17.750
25	24 A, 2. th.	126	4.301	24.893	-20.492	8.702
26	24 A, 3. th.	126	4.301	24.893	-20.492	8.702
		<u>3.185</u>	<u>108.716</u>	<u>629.240</u>	<u>-517.980</u>	<u>219.976</u>

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.

Note 7 - Forsikringsforhold:

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

Noter

Note 8 - Nøgletal:

	2014	2013
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	32,64	27,41
Vedligeholdelse	23,09	28,29
Administration m.v.	21,67	25,73
Afgifter, vand og el	22,60	18,57
Renteudgifter	0,00	0,00
Udgifter i alt:	100,00	100,00

