



**Ejerforeningen
Nørregade 24**

Årsrapport for 2015

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

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrators og bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	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) Martin Axelsen Henrik Kjeling
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlgade 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

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 2015. 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 2015.

København, den 10. marts 2016



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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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 10. marts 2016



Martin Axelsen



Claus Gramstrup
(formand)



~~Henrik Kjelling~~
WINNIE NIELSEN

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 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015 medtaget det godkendte resultatbudget for 2015. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 10. marts 2016
Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jørn Munch
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2015 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	2015 Budget (ej revideret)		2015 Regnskab	2014 Regnskab
		OMKOSTNINGER:		
	38.000	Grundskyld	36.116	35.054
	50.000	Dagrenovation	47.744	47.592
	6.000	Fortovsrenholdelse	4.057	4.005
	4.000	Elforbrug	3.049	4.253
	36.000	Forsikringer	46.860	33.149
1	45.000	Serviceabonnemeter m.v.	44.408	43.964
2	165.000	Viceværtsservice og renholdelse	152.745	169.332
3	100.000	Reparation og vedligeholdelse	87.119	78.669
	62.000	Administrationshonorar	62.781	61.975
	17.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.800	17.500
4	15.000	Andre honorarer	5.878	11.017
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.862	4.218
	1.000	Gaver og repræsentation	813	0
	0	Udgift til opvarmning af kælder	20.947	20.403
	<u>544.800</u>	Omkostninger i alt	<u>536.179</u>	<u>531.131</u>
		INDTÆGTER:		
	500	Renteindtægter	55	933
	11.000	Lejeindtægt, kælder	12.240	11.640
	0	Øvrige indtægter	27.121	578
	<u>11.500</u>	Indtægter i alt	<u>39.416</u>	<u>13.151</u>
	533.300	Udgifter til fordeling	496.763	517.980
	<u>629.000</u>	Fællesbidrag	<u>629.240</u>	<u>629.240</u>
	<u>95.700</u>	Årets resultat	<u>132.477</u>	<u>111.260</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Lejlighed	1.200.000	1.400.000
Nedskrivning til offentlig vurdering	0	-200.000
Usolgte lejemål	1.200.000	1.200.000
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2014, kr. 1.200.000)		
Anlægsaktiver i alt	1.200.000	1.200.000
Renovering Tag/facade	3.195.881	0
Forudbetalte omkostninger	39.547	33.416
Tilgodehavende hos anden forening	4.484	0
Elforbrug , til varmeanlæg	49.465	20.168
Varmeregnskab tidligere år	0	3.690
Varmeregnskab 2015/16:		
Afholdte udgifter	286.318	
Indgået a contobidrag	-282.892	
Tilgodehavender	96.922	93.922
Danske Bank	0	242.708
Nykredit	356.677	80.957
Mellemregning med administrator	6.649	5.070
Likvide beholdninger	363.326	328.735
Omsætningsaktiver i alt	3.656.129	422.657
Aktiver i alt	4.856.129	1.622.657

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
	Lejlighedens opskrivningsfond:		
	Saldo 1. januar	1.200.000	1.400.000
	Nedskrivning til offentlig vurdering	0	-200.000
	Lejlighedens opskrivningsfond:	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
	Saldo 1. januar	219.976	108.716
	Årets resultat	132.477	111.260
5	Egenkapital (mellemværende med ejerne)	<u>352.453</u>	<u>219.976</u>
	Forudbetalt fællesbidrag	5.873	6.237
	Byggelån	3.143.338	0
	Deposita, kælder	5.670	5.670
	Understrygning af tag		
	Primo 1. januar	58.318	
	Afholdte udgifter	-5.471	58.318
	Vandregnskab tidligere år	0	22.121
	Vandregnskab 2015/16:		
	Indgået a contobidrag	98.468	
	Afholdte udgifter	-69.190	32.894
	Skyldige omkostninger	66.670	77.441
	Gældsforpligtelser	<u>3.303.676</u>	<u>202.681</u>
	Passiver i alt	<u><u>4.856.129</u></u>	<u><u>1.622.657</u></u>
6	Ejernes sikkerhedsstillelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Nøgletal		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
Note 1 - Serviceabonnementer m.v.:		
Brandanlægsalarm, TDC	6.113	6.051
Brandanlæg, lovpligtig serviceabonnement	11.579	11.451
Elevator, lovpligtig serviceabonnement og faldprøver	24.002	23.840
Elevatorialarm, TDC	2.714	2.622
	<u>44.408</u>	<u>43.964</u>
Note 2 - Viceværtsservice og renholdelse:		
Container, afhentning af flasker og affald	3.452	5.723
Grafittiafrensning	2.519	2.542
Skadedyrsbekæmpelse	0	4.418
Snerydning og saltning	811	6.889
Viceværtsservice	117.478	112.885
Vinduespolering	28.485	36.875
	<u>152.745</u>	<u>169.332</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, reparation af cylinder ved port	2.339	1.028
Elevator, reparationer	10.674	5.937
Diverse vedligeholdelse, reparation ad gelænder m.v.	3.073	0
Kloak, rensning af faldstamme	0	8.116
Fællesarealer indendørs, male taglejlighed	19.296	0
Materialer og småanskaffelser, muldjord	1.600	0
Låse og nøgler, navneskilte, dørskilte og hængelås	6.311	1.462
Portanlæg, reparation af port	3.662	7.010
Sprinkleranlæg, reparation af anlæg	0	17.374
Tag, reparation af tagrender/tagbrønde/afløb, liftleje. mv.	0	16.055
Vandskade, selvrisiko	0	3.178
Vand, sprunget vandrør problemer med faldstamme m.v.	16.303	0
Varmeanlæg, nye pumper	22.189	13.484
Ventilationsanlæg, nyt rør	1.672	0
VVS, udskiftet fordelerrør/radiator	0	5.025
	<u>87.119</u>	<u>78.669</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
CEJ, entreprise kontrakt	0	2.563
CEJ, tilsyn vandskade	0	2.625
CEJ, oprettelse af digital postkasse	625	625
Varme-/vandregnskab, honorar	5.253	5.204
	<u>5.878</u>	<u>11.017</u>

Noter

						kr.
Note 5 - Mellemværende med ejere:						
Bolig nr.	Nørregade	Forde- lingstal	Mellem- værende 1/1 2015	Opkrævet andel af fællesbidrag	Andel i fællesom- kostninger	Mellem- værende 31/12 2015
01	24 L, st.	113	7.804	22.325	-17.625	12.505
02	24 K, st.	115	7.943	22.720	-17.936	12.726
03	24 A, st.	36	2.486	7.112	-5.615	3.984
04	24 A, 1.	218	15.056	43.069	-34.001	24.124
05	24 A, 2.	92	6.354	18.176	-14.349	10.181
06	24 A, 3.	92	6.354	18.176	-14.349	10.181
07	24 A, 4.	188	12.984	37.142	-29.322	20.804
08	24 G, st.	34	2.348	6.717	-5.303	3.762
09	24 F, st.	139	9.600	27.461	-21.680	15.382
10	24 E, st.	258	17.819	50.971	-40.240	28.550
11	24 D, 1. tv.	54	3.730	10.668	-8.422	5.976
12	24 D, 1. th.	107	7.390	21.139	-16.689	11.841
13	24 D, 2. tv.	90	6.216	17.781	-14.037	9.959
14	24 D, 2. th.	85	5.871	16.793	-13.257	9.406
15	24 D, 3. tv.	90	6.216	17.781	-14.037	9.959
16	24 D, 3. th.	84	5.802	16.595	-13.101	9.295
17	24 C, st.	184	12.708	36.352	-28.698	20.361
18	24 B, 1. tv.	94	6.492	18.571	-14.661	10.402
19	24 B, 1. th.	147	10.153	29.042	-22.928	16.267
20	24 B, 2. tv.	93	6.423	18.373	-14.505	10.291
21	24 B, 2. th.	135	9.324	26.671	-21.056	14.939
22	24 B, 3. tv.	94	6.492	18.571	-14.661	10.402
23	24 B, 3. th.	134	9.255	26.474	-20.900	14.828
24	24 B, 4.	257	17.750	50.774	-40.084	28.440
25	24 A, 2. th.	126	8.702	24.893	-19.652	13.943
26	24 A, 3. th.	126	8.702	24.893	-19.652	13.943
		3.185	219.976	629.240	-496.763	352.453

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 Forsikringsselskab. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Noter

Note 8 - Nøgletal:

	2015	2014
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	29,24	32,64
Vedligeholdelse	24,53	23,09
Administration m.v.	21,28	21,67
Afgifter, vand og el	24,95	22,60
Renteudgifter	0,00	0,00
Udgifter i alt:	100,00	100,00

