

**Ejerforeningen  
Nørregade 24**

**Årsrapport for 2017**

**Budget for 2018**

**Administrator:**

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Telefon 33 33 82 82

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12
Nøgletal	13
Budget for 2018	14

## Foreningsoplysninger

---

<b>Ejerforening</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Frederik Meyer (formand) Anders Sjøstedt Cathrine Sadonlin
<b>Administrator</b>	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahls­gade 5 1613 København V Telefon 33 33 82 82
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
<b>Bankforbindelser</b>	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 2017. 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 2017.

København, den 23. marts 2018

---

CEJ Ejendomsadministration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for Ejerforeningen Nørregade 24.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder 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. 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 23. marts 2018

---

Anders Sjøstedt

---

Frederik Meyer  
(formand)

---

Cathrine Sadonlin

## 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere 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 23. marts 2018  
Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89



---

Jørn Munch  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2017 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 dagsværdi. 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.

#### **Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:**

Der er udarbejdet drifts og vedligeholdelsesplan i 2017.

## Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2017 Budget (ej revideret)		2017 Regnskab	2016 Regnskab
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	37.000	Grundskyld	32.814	36.722
	3.000	Elforbrug	2.944	2.794
	42.000	Forsikringer	43.797	44.555
1	32.400	Serviceabonnemeter m.v.	33.936	48.376
2	236.000	Viceværtsservice og renholdelse	228.098	204.031
3	206.094	Reparation og vedligeholdelse	287.329	343.806
	64.900	Administrationshonorar	64.875	63.725
	18.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.300	18.000
4	29.600	Andre honorarer	34.885	47.298
	2.500	Kontorhold, porto og gebyrer	2.411	5.550
	0	Møder og foreningsomkostninger	1.556	0
	8.000	Ejendommens andel af varmeregnskab	0	7.781
	<u>679.994</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>750.945</u>	<u>822.638</u>
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	13.000	Lejeindtægt, kælder	10.638	13.292
	0	Øvrige indtægter	33.668	27.537
	<u>13.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>44.306</u>	<u>40.829</u>
	666.994	<b>Udgifter til fordeling</b>	706.639	781.809
	<u>666.994</u>	Fællesbidrag	<u>666.989</u>	<u>666.983</u>
	<u>0</u>	<b>Årets resultat</b>	<u>-39.650</u>	<u>-114.826</u>



## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Lejlighed	1.200.000	1.200.000
<b>Usolgte lejemål</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2017, kr. 1.200.000)		
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
Tilgodehavende fællesbidrag m.v.	467	0
Tilgodehavende udlæg til opkrævning ejere	225	0
Forudbetalte omkostninger	36.919	33.916
Forsikrings sag, udbedring og oprensning af kloak	0	84.700
Tilgodehavende hos andre foreninger	15.631	0
Diverse tilgodehavender	0	13.659
Restancer	0	1.237
Elforbrug, til varme anlæg	17.532	25.729
Fælleslån	1.404.140	1.555.407
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.474.914</b>	<b>1.714.648</b>
Nykredit	287.186	55.726
Mellemregning med administrator	0	4.849
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>287.186</b>	<b>60.575</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.762.100</b>	<b>1.775.223</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.962.100</b>	<b>2.975.223</b>

## Balance pr. 31. december

<b>Passiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	Lejlighedens opskrivningsfond:		
	Saldo 1. januar	1.200.000	1.200.000
	<b>Lejlighedens opskrivningsfond:</b>	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
	Saldo 1. januar	237.627	352.453
	Årets resultat	-39.650	-114.826
	<b>Egenkapital (mellemværende med ejerne)</b>	<u>197.977</u>	<u>237.627</u>
	Forudbetalt fællesbidrag	0	778
	Byggelån	1.404.140	1.555.407
	Deposita, kælder	6.620	6.020
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a contobidrag	343.239	
	Afholdte udgifter	-271.398	-86.339
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a contobidrag	104.463	
	Afholdte udgifter	-77.262	25.572
	Skyldige omkostninger	54.321	36.158
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<u>1.564.123</u>	<u>1.537.596</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>2.962.100</u></u>	<u><u>2.975.223</u></u>
5	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
6	Ejernes sikkerhedsstillelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Nøgletal		

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 1 - Serviceabonnementer m.v.:</b>		
Brandanlægsalarm, TDC	6.203	6.158
Brandanlæg, lovpligtig serviceabonnement	16.065	16.714
Elevator, lovpligtig serviceabonnement og faldprøver	5.376	20.121
Elevatorialarm, TDC	3.388	2.753
Graffiti afrensning	2.904	2.630
	<u>33.936</u>	<u>48.376</u>
<b>Note 2 - Viceværtsservice og renholdelse:</b>		
Dagrenovation	40.654	45.562
Container, afhentning af flasker og affald	1.925	1.435
Kørsel af affald	10.213	7.279
Fortovsrenholdelse	4.522	4.134
Vinduespolering	30.221	29.340
Køb af lyskilder	6.300	0
Snerydning og saltning	6.825	2.602
Viceværtsservice	127.438	113.679
	<u>228.098</u>	<u>204.031</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Afløb og faldstammer	4.700	0
Dørtelefon, reparation af dørtelefoner	10.892	7.123
Elektriker, defekt slutbrik	693	17.217
Elevator, levering og montering af elevatorstyring, udkald m.v.	94.140	109.705
Facader, omlægning af varmerør	0	43.687
Fællesarealer indendørs, vand i kælder, m.v.	0	15.026
Fællesarealer udendørs, køb af havemøbler	7.198	18.311
Kloakarbejde, skade med delvis dækning af forsikring m.v.	92.799	4.250
Låse og nøgler, navneskilte	2.273	7.008
Reparation af faldstamme, defekt faldstamme i varmecentral m.v.	0	18.272
Selvrisiko og fugtskade uden dækning	12.267	0
Tag, udskiftning af tagplader, reparation af tagpap m.v.	39.311	0
Varmeanlæg	6.442	88.635
Ventilationsanlæg, tagudluftning	7.100	496
Vinduer og døre, reparation af terrassedør	2.124	12.440
VVS, isolering af vandrør m.v.	7.390	1.636
	<u>287.329</u>	<u>343.806</u>

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
2T Arkitekter og Ingeniører, udlæg og anvisningsgebyr	1.500	0
CEJ, digital postkasse	625	625
CEJ, drift og vedligeholdelsesplan	20.000	0
CEJ, energimærkning	0	18.743
CEJ, inspektørbistand	7.525	0
CEJ, tilbud energimærkning	0	2.000
CEJ, tilbud og indstilling af varmemålere	0	6.250
CEJ, vedrørende ekstraordinær generalforsamling	0	3.750
Bendtsen vedrørende varmecentralsprojekt	0	10.442
Minol, varmeregnskabshonorar	5.235	5.488
	34.885	47.298

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

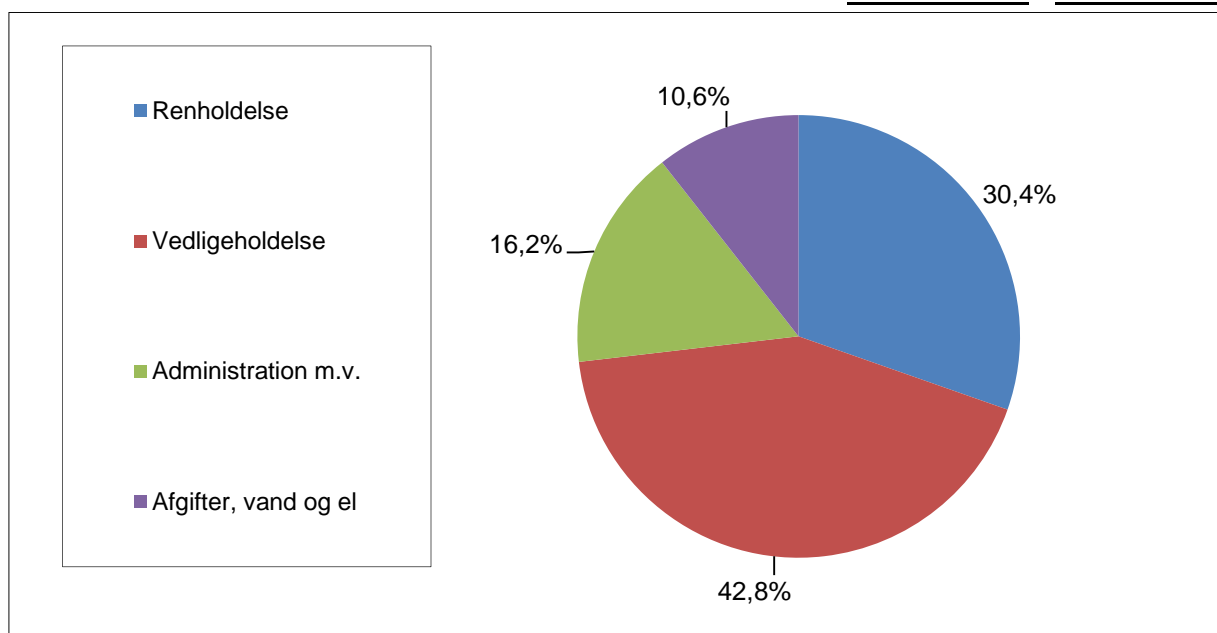
### Note 7 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret hos Alm Brand. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

---oooOooo---

## Noter

<b>Note 8 - Nøgletal:</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	30,37	24,80
Vedligeholdelse	42,78	47,67
Administration m.v.	16,25	17,30
Afgifter, vand og el	10,59	10,22
Renteudgifter	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Udgifter i alt:	<u><u>100,00</u></u>	<u><u>100,00</u></u>



## Bestyrelsens budget for 2018

	Regnskab 2017	Budget 2018 <small>(ej revideret)</small>
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Grundskyld	32.814	31.000
Elforbrug	2.944	3.000
Forsikringer	43.797	44.500
Serviceabonnemeter m.v.	33.936	34.700
Viceværtsservice og renholdelse	228.098	237.800
Reparation og vedligeholdelse	287.329	150.000
Planlagt vedligeholdelse jfr. DV-plan	0	135.000
Administrationshonorar	64.875	66.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.300	18.500
Andre honorarer	34.885	68.000
Kontorhold, porto og gebyrer	2.411	2.500
Møder og foreningsomkostninger	1.556	0
Ejendommens andel af varmeregnskab	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>750.945</b>	<b>791.000</b>
<b>INDTÆGTER:</b>		
Lejeindtægt, kælder	10.638	15.000
Øvrige indtægter	33.668	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>44.306</b>	<b>15.000</b>
<b>Udgifter til fordeling</b>	<b>706.639</b>	<b>776.000</b>
Fællesbidrag	666.989	776.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-39.650</b>	<b>0</b>

**Budgetforudsætninger:**

Der er indregnet stigning i fællesbidraget på 16%, som opkræves med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2018.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

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 2017.