

**Ejerforeningen  
Nørregade 24**

**Årsrapport for 2018**

**Budget for 2019**

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

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12
Nøgletal	13
Budget for 2019	14

## 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**

Mathias Kronow (formand)  
Anders Sjøstedt  
Cathrine Sadonlin  
Mikkel Larsen

**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**

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 2018. 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 2018.

København, den 12. februar 2019

---

CEJ Ejendomsadministration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 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 12. februar 2019

---

Anders Sjøstedt

---

Mathias Kronow  
(formand)

---

Cathrine Sadonlin

---

Mikkel Larsen

## 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 14 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 12. februar 2019  
Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89



---

Jørn Munch  
statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2018 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	2018 Budget (ej revideret)		2018 Regnskab	2017 Regnskab
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	31.000	Grundskyld	30.540	32.814
	3.000	Elforbrug	5.490	2.944
	44.500	Forsikringer	43.884	43.797
1	34.700	Serviceabonnementer m.v.	32.561	33.936
2	237.800	Viceværtsservice og renholdelse	243.104	228.098
3	150.000	Reparation og vedligeholdelse	92.589	287.329
4	135.000	Planlagt vedligeholdelse jfr. DV-plan	83.274	0
	66.000	Administrationshonorar	66.038	64.875
	18.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.500	18.300
5	68.000	Andre honorarer	73.509	34.885
	2.500	Kontorhold, porto og gebyrer	2.326	2.411
	0	Møder og foreningsomkostninger	0	1.556
	0	Tomgang prisgivet depotrum	8.760	8.283
	0	Fællesbidrag egen lejlighed	62.712	59.359
	791.000	<b>Omkostninger i alt</b>	763.287	818.587
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	15.000	Lejeindtægt, kælder	15.507	10.638
	0	Øvrige indtægter	5.000	33.668
	15.000	<b>Indtægter i alt</b>	20.507	44.306
	776.000	<b>Udgifter til fordeling</b>	742.780	774.281
	776.000	Fællesbidrag	776.184	734.631
	0	<b>Årets resultat</b>	33.404	-39.650



## Balance pr. 31. december

Aktiver		
Note	2018 kr.	2017 kr.
Lejlighed	1.200.000	1.200.000
<b>Udsolgte 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.	0	467
Tilgodehavende udlæg til opkrævning ejere	0	225
Tilgodehavende fælleslån	1.351.620	1.404.140
Tilgodehavende hos andre foreninger	0	15.631
Diverse tilgodehavender	2.606	0
Forudbetalte omkostninger	4.393	36.919
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.358.619</b>	<b>1.457.382</b>
Nykredit, driftskonto	340.303	287.186
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>340.303</b>	<b>287.186</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.698.922</b>	<b>1.744.568</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.898.922</b>	<b>2.944.568</b>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
	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>
	Egenkapital:		
	Saldo 1. januar	197.977	237.627
	Årets resultat	33.404	-39.650
	<b>Egenkapital (mellemværende med ejerne)</b>	<u>231.381</u>	<u>197.977</u>
	Forudbetalt fællesbidrag m.v.	19.547	0
	Nykredit, fælleslån	1.351.620	1.404.140
	Deposita, kælder	7.620	6.620
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a contobidrag	320.612	
	Afholdte varme udgifter	-286.481	
	Afholdte el udgifter	-17.028	
		<u>17.103</u>	54.309
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a contobidrag	101.288	
	Afholdte udgifter	-88.406	
		<u>12.882</u>	27.201
	Skyldige omkostninger	58.769	54.321
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<u>1.467.541</u>	<u>1.546.591</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>2.898.922</u></u>	<u><u>2.944.568</u></u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Ejernes sikkerhedsstillelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Nøgletal		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 1 - Serviceabonnementer m.v.:</b>		
Brandanlæg, lovpligtig serviceabonnement	13.164	16.065
Brandanlægsalarm, TDC	6.203	6.203
Elevator, lovpligtig serviceabonnement og faldprøver	7.899	5.376
Elevatorialarm, TDC	2.221	3.388
Graffiti afrensning	3.074	2.904
	32.561	33.936
<b>Note 2 - Viceværtsservice og renholdelse:</b>		
Dagrenovation	41.050	40.654
Container, afhentning af flasker og affald	2.034	1.925
Kørsel af affald	6.276	10.213
Fortovsrenholdelse	3.398	4.522
Vinduespolering	10.074	30.221
Køb af lyskilder	0	6.300
Snerydning og saltning	36.530	6.825
Viceværtsservice	143.742	127.438
	243.104	228.098
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Afløb og faldstammer	0	4.700
Dørtelefon, reparation af dørtelefoner	3.181	10.892
Elektriker, reparation af trappelys	4.840	693
Elevator, reparation af elevator	1.218	94.140
Fællesarealer udendørs, køb af havemøbler	0	7.198
Kloakarbejde, skade med delvis dækning af forsikring m.v.	0	92.799
Låse og nøgler, navneskilte	1.039	2.273
Montering af vand og varmemålere	55.444	0
Reparation af andre tekniske installationer, aba central	11.186	0
Selvrisiko og fugtskade uden dækning	0	12.267
Tag, udskiftning af tagplader, reparation af tagpap	0	39.311
Varmeanlæg, ny radiator i kælder	8.556	6.442
Varmecentral tilsyn	7.125	0
Ventilationsanlæg, tagudluftning	0	7.100
Vinduer og døre, reparation af terrassedør	0	2.124
VVS, isolering af vandrør m.v.	0	7.390
	92.589	287.329
<b>Note 4 - Planlagt vedligeholdelse jfr. DV-plan:</b>		
Rensning af køkkenfaldstammer	8.683	0
Rensning varmtvandsbeholder	11.091	0
Etablering af port automatik	63.500	0
	83.274	0

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
2T Arkitekter og Ingeniører, udlæg og anvisningsgebyr	0	1.500
CEJ, digital postkasse	625	625
CEJ, drift og vedligeholdelsesplan	0	20.000
CEJ, teknisk Bistand	1.100	0
CEJ, inspektørbistand	50.000	7.525
CEJ, databehandler aftale	1.475	0
Minol, varmeregnskabshonorar	5.309	5.235
TBL Consult, udenretslig syn og skøn	15.000	0
	73.509	34.885

**Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:**

Der er tinglyst anden hæftelse kr. 25.000.

**Note 7 - 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.

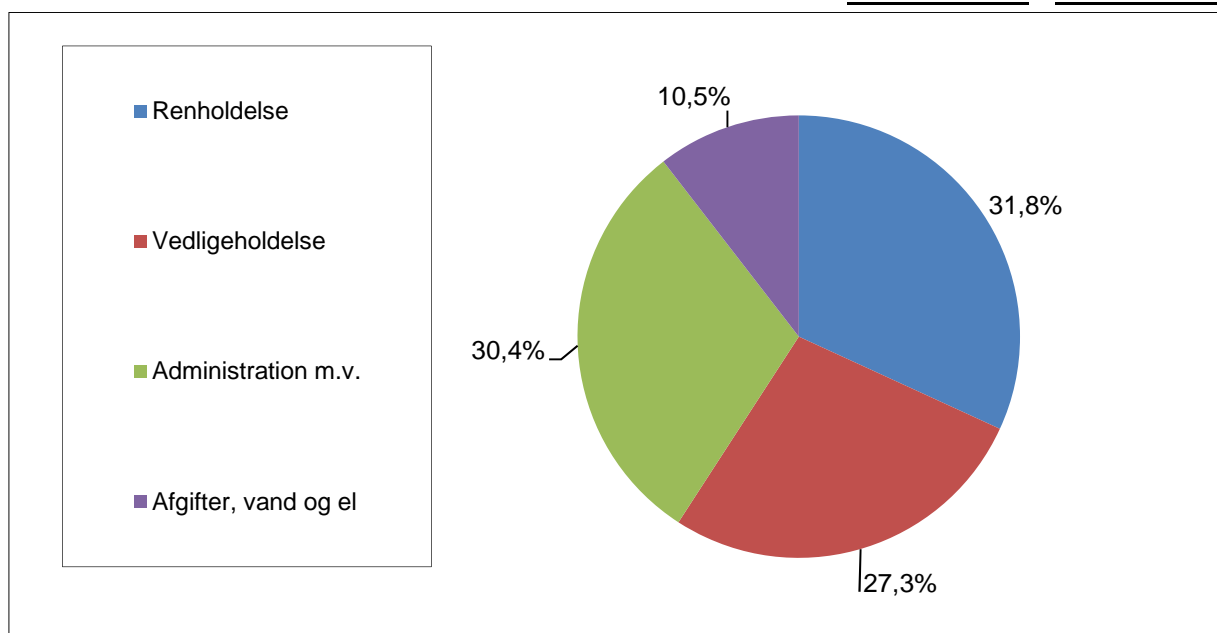
**Note 8 - Forsikringsforhold:**

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

## Noter

### Note 9 - Nøgletal:

	2018	2017
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	31,85	27,86
Vedligeholdelse	27,31	39,25
Administration m.v.	30,37	23,17
Afgifter, vand og el	10,47	9,72
Renteudgifter	0,00	0,00
Udgifter i alt:	100,00	100,00



## Bestyrelsens budget for 2019

	Regnskab 2018	Budget 2019 (ej revideret)
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Grundskyld	30.540	32.200
Elforbrug	5.490	5.000
Forsikringer	43.884	45.000
Serviceabonnemeter m.v.	32.561	38.900
Viceværtsservice og renholdelse	243.104	261.600
Reparation og vedligeholdelse	92.589	150.000
Planlagt vedligeholdelse jfr. DV-plan	83.274	240.000
Administrationshonorar	66.038	67.600
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.500	18.800
Andre honorarer	73.509	61.400
Kontorhold, porto og gebyrer	2.326	2.500
Tomgang prisgivet depotrum	8.760	10.600
Fællesbidrag egen lejlighed	62.712	76.100
Ejendommens andel af varmeregnskab	0	7.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>763.287</b>	<b>1.016.700</b>
<b>INDTÆGTER:</b>		
Lejeindtægt, kælder	15.507	15.000
Øvrige indtægter	5.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>20.507</b>	<b>15.000</b>
<b>Udgifter til fordeling</b>	<b>742.780</b>	<b>1.001.700</b>
Fællesbidrag	776.184	942.000
<b>Årets resultat</b>	<b>33.404</b>	<b>-59.700</b>

**Budgetforudsætninger:**

Der er indregnet stigning i fællesbidraget på ca. 21%, som opkræves med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2019.

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 2018.