

**Ejerforeningen
Nørregade 24**

Årsrapport for 2019

Budget for 2020

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
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 2020	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

Frederik Meyer (formand)
Anders Sjøstedt
Cathrine Sadolin
Mikkel Larsen

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrators påtegning:

Som administrator i Ejerforeningen Nørregade 24 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2019. 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 2019.

København, den 24. juni 2020

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 24. juni 2020

Anders Sjøstedt

Frederik Meyer
(formand)

Cathrine Sadolin

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 24. juni 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2019 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.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2019 Budget <small>(ej revideret)</small>		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		OMKOSTNINGER:		
	32.200	Grundskyld	32.216	30.540
	5.000	Elforbrug	6.558	5.490
	45.000	Forsikringer	43.916	43.884
1	38.900	Serviceabonnementer m.v.	26.335	32.561
2	261.600	Viceværtsservice og renholdelse	236.302	243.104
3	150.000	Reparation og vedligeholdelse	160.373	92.589
4	240.000	Planlagt vedligeholdelse jfr. DV-plan	27.931	83.274
	67.600	Administrationshonorar	67.559	66.038
	18.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.800	18.500
5	61.400	Andre honorarer	61.748	73.509
	2.500	Kontorhold, porto og gebyrer	2.749	2.326
	10.600	Tomgang prisgivet depotrum	10.632	8.760
	76.100	Fællesbidrag egen lejlighed	76.116	62.712
	7.000	Ejendommens andel af varmeregnskab	0	0
	<u>1.016.700</u>	Omkostninger i alt	<u>771.235</u>	<u>763.287</u>
		INDTÆGTER:		
	15.000	Lejeindtægt, kælder	14.773	15.507
	0	Øvrige indtægter	8.644	5.000
	<u>15.000</u>	Indtægter i alt	<u>23.417</u>	<u>20.507</u>
	1.001.700	Udgifter til fordeling	747.818	742.780
	<u>942.000</u>	Fællesbidrag	<u>942.120</u>	<u>776.184</u>
	<u><u>-59.700</u></u>	Årets resultat	<u><u>194.302</u></u>	<u><u>33.404</u></u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2019	2018
<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 2018, kr. 1.200.000)		
	Anlægsaktiver i alt	1.200.000	1.200.000
	Tilgodehavende fælleslån	1.297.084	1.351.620
	Tilgodehavende CEJ ejendomsinspektørhonorar	16.850	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte el udgifter	16.985	
	Afholdte varme udgifter	285.795	
	Indgået a contobidrag	-280.346	-17.103
	Diverse tilgodehavender	3.644	2.606
	Forudbetalte omkostninger	4.558	4.393
	Tilgodehavender	1.344.570	1.341.516
	Nykredit, driftskonto	436.897	340.303
	Likvide beholdninger	436.897	340.303
	Omsætningsaktiver i alt	1.781.467	1.681.819
	Aktiver i alt	2.981.467	2.881.819

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
	Lejlighedens opskrivningsfond:		
	Saldo 1. januar	1.200.000	1.200.000
	Lejlighedens opskrivningsfond	1.200.000	1.200.000
	Egenkapital:		
	Saldo 1. januar	231.381	197.977
	Årets resultat	194.302	33.404
	Egenkapital (mellemværende med ejerne)	425.683	231.381
	Forudbetalt fællesbidrag m.v.	0	19.547
	Nykredit, fælleslån	1.297.085	1.351.620
	Deposita, kælder	8.420	7.620
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a contobidrag	94.481	
	Afholdte udgifter	-80.591	12.882
	Skyldige omkostninger	36.389	58.769
	Gældsforpligtelser	1.355.784	1.450.438
	Passiver i alt	2.981.467	2.881.819
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Ejernes sikkerhedsstillelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Nøgletal		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 1 - Serviceabonnementer m.v.:		
Brandanlæg, lovpligtig serviceabonnement	9.695	13.164
Brandanlægsalarm, TDC	6.203	6.203
Elevator, lovpligtig serviceabonnement og faldprøver	4.725	7.899
Elevatorialarm, TDC	2.575	2.221
Graffiti afrensning	3.137	3.074
	<u>26.335</u>	<u>32.561</u>
Note 2 - Viceværtsservice og renholdelse:		
Dagrenovation inkl. refusion 2016-2019	37.366	41.050
Container, afhentning af flasker og affald	0	2.034
Kørsel af affald	6.459	6.276
Køb af lyskilder	5.599	0
Fortovsrenholdelse	2.154	3.398
Vinduespolering	10.074	10.074
Ugentlig kontrol af brandalarm	13.879	0
Snerydning og saltning	14.095	36.530
Viceværtsservice	146.676	143.742
	<u>236.302</u>	<u>243.104</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Dørtelefon, fejlfinding og udskiftning af dørtelefoner	4.366	3.181
Elektriker, nøgleafbryder udskiftet m.v.	6.057	4.840
Elevator, reparation og udkald	11.888	1.218
Fællesarealer udendørs, reparation af port m.v.	9.199	0
Hovedstadens beredskab, udrykning til blind alarm	6.091	0
Låse og nøgler, køb af navneskilte m.v.	4.979	1.039
Montering af vand og varmemålere	34.305	55.444
Reparation af andre tekniske installationer, aba central	0	11.186
Selvrisiko, forsikringssag	7.748	0
Materialer og småanskaffelser, køb af haveslange m.v.	930	0
Varmeanlæg, ny radiator i kælder	0	8.556
Varmecentral tilsyn	7.750	7.125
Ventilationsanlæg, eftersat ventilationsmotor m.v.	11.153	0
VVS, udskiftning af tæret vandledning, gennemgang af toiletter m.v.	55.907	0
	<u>160.373</u>	<u>92.589</u>
Note 4 - Planlagt vedligeholdelse jfr. DV-plan:		
Rensning af faldstammer	27.931	8.683
Rensning varmtvandsbeholder	0	11.091
Etablering af port automatik	0	63.500
	<u>27.931</u>	<u>83.274</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 5 - Andre honorarer:		
CEJ, juridisk bistand	8.750	0
CEJ, digital postkasse	625	625
CEJ, teknisk Bistand	0	1.100
CEJ, inspektørbistand inkl. refusion	44.531	50.000
CEJ, databehandler aftale	0	1.475
Minol, varmeregnskabshonorar	7.842	5.309
TBL Consult, udenretslig syn og skøn	0	15.000
	61.748	73.509

Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Der er på foreningens fælleslokale ikke tinglyst andre hæftelser end til foreningen selv på 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.

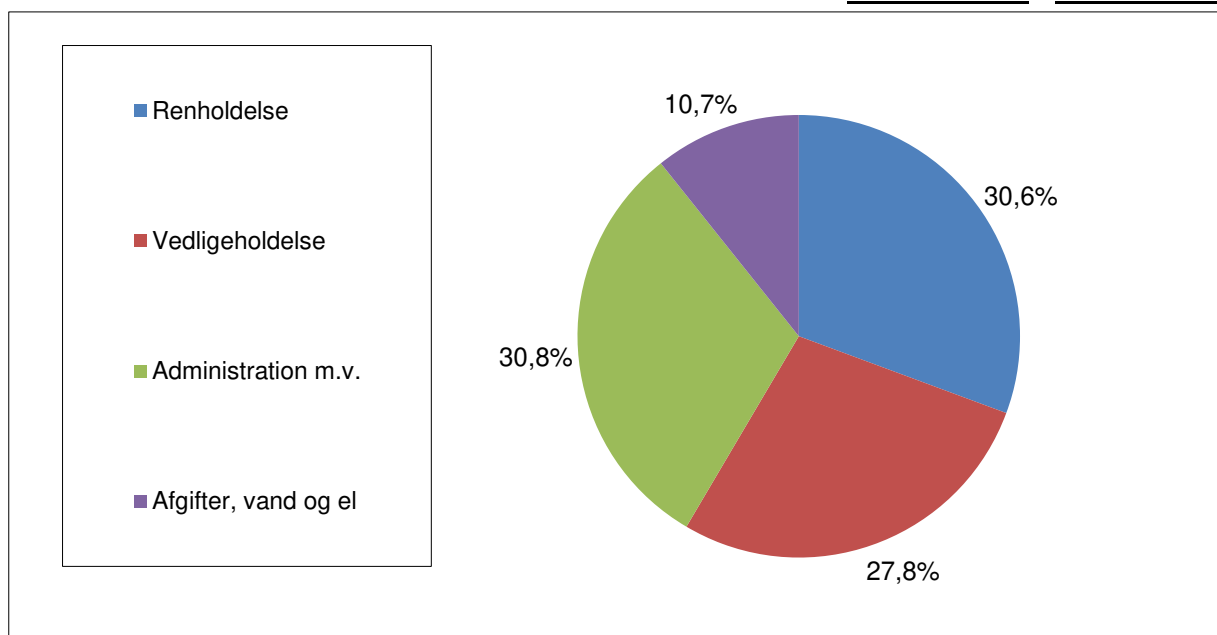
Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Note 8 - Forsikringsforhold:

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

Noter

Note 9 - Nøgletal:	2019	2018
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	30,64	31,85
Vedligeholdelse	27,83	27,31
Administration m.v.	30,81	30,37
Afgifter, vand og el	10,72	10,47
Udgifter i alt:	100,00	100,00



Bestyrelsens budget for 2020

	Regnskab 2019	Budget 2020 (ej revideret)
OMKOSTNINGER:		
Grundskyld	32.216	34.000
Elforbrug	6.558	6.500
Forsikringer	43.916	42.100
Serviceabonnemeter m.v.	26.335	31.100
Viceværtsservice og renholdelse	236.302	226.000
Reparation og vedligeholdelse	160.373	175.000
Planlagt vedligeholdelse jfr. DV-plan	27.931	175.000
Administrationshonorar	67.559	69.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.800	19.100
Andre honorarer	61.748	60.000
Kontorhold, porto og gebyrer	2.749	2.500
Tomgang prisgivet depotrum	10.632	10.600
Fællesbidrag egen lejlighed	76.116	76.100
Ejendommens andel af varmeregnskab	0	8.500
Omkostninger i alt	771.235	935.500
INDTÆGTER:		
Lejeindtægt, kælder	14.773	16.500
Øvrige indtægter	8.644	0
Indtægter i alt	23.417	16.500
Udgifter til fordeling	747.818	919.000
Fællesbidrag	942.120	943.000
Årets resultat	194.302	24.000

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i fællesbidraget

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 2019.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Ralph Hansen

Administrator

På vegne af:

Serienummer: CVR:29803250-RID:17278567

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-11-12 14:15:43Z

NEM ID 

Søren Ralph Hansen

Dirigent

På vegne af:

Serienummer: CVR:29803250-RID:17278567

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-11-12 14:15:43Z

NEM ID 

Anne Cathrine von Hausen Sadolin

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-723830600481

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-11-16 14:14:08Z

NEM ID 

Claes Anders Erik Sjøstedt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-422058085445

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-11-23 21:16:33Z

NEM ID 

Frederik Nicolas Meyer

Bestyrelsesformand

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-737278496764

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-11-24 09:06:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5AGDD-4NCMU-KOENO-H5EEZ-X4MSK-GLLYD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>