

**Ejerforeningen  
Nørregade 24**

**Årsrapport for 2020**

**Budget for 2021**

**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	12
Budget for 2021	13

## 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**

Morten Lauritsen (formand)  
Anders Sjøstedt  
Cathrine Sadolin  
Oliver Willacy

**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

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

### Administrators påtegning:

Som administrator i Ejerforeningen Nørregade 24 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2020. 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 2020.

København, den 5. marts 2021

---

CEJ Ejendomsadministration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 5. marts 2021

---

Anders Sjøstedt

---

Morten Lauritsen  
(formand)

---

Cathrine Sadolin

---

Oliver Willacy

## 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 13 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 5. marts 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2020 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	2020 Budget (ej revideret)		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	34.000	Grundskyld	34.085	32.216
	0	Bankrenter	2.057	0
	6.500	Elforbrug	3.750	6.558
	42.100	Forsikringer	45.572	43.916
1	31.100	Serviceabonnementer m.v.	30.755	26.335
2	226.000	Viceværtsservice og renholdelse	230.123	236.302
3	175.000	Reparation og vedligeholdelse	92.145	160.373
	175.000	Planlagt vedligeholdelse jfr. DV-plan	0	27.931
	69.000	Administrationshonorar	68.911	67.559
	19.100	Revision og regnskabsudarbejdelse	19.100	18.800
4	60.000	Andre honorarer	71.138	61.748
	2.500	Kontorhold, porto og gebyrer	2.348	2.749
	10.600	Tomgang prisgivet depotrum	10.632	10.632
	76.100	Fællesbidrag egen lejlighed	76.116	76.116
	8.500	Ejendommens andel af varmeregnskab	0	0
	<u>935.500</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>686.732</u>	<u>771.235</u>
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	16.500	Lejeindtægt, kælder	17.000	14.773
	0	Flyttegebyr	25.000	5.000
	0	Refusion fortorvrenholdelse	0	3.644
	<u>16.500</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>42.000</u>	<u>23.417</u>
	919.000	<b>Udgifter til fordeling</b>	644.732	747.818
	<u>943.000</u>	Fællesbidrag	<u>942.120</u>	<u>942.120</u>
	<u>24.000</u>	<b>Årets resultat</b>	<u>297.388</u>	<u>194.302</u>



## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		kr.	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. oktober 2019, kr. 1.200.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
	Tilgodehavende fælleslån	1.145.602	1.297.084
	Tilgodehavende fællesbidrag m.v.	18.368	0
	Tilgodehavende CEJ ejendomsinspektørhonorar	0	16.850
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte el udgifter	16.896	
	Afholdte varme udgifter	265.640	
	Indgået a contobidrag	-268.951	
		13.585	22.434
	Tilgodehavende forsikringssag	3.590	0
	Tilgodehavende refusion for torvrenholdelse	0	3.644
	Forudbetalte omkostninger	4.938	4.558
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.186.083</b>	<b>1.344.570</b>
	Nykredit, driftskonto	750.519	436.897
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>750.519</b>	<b>436.897</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.936.602</b>	<b>1.781.467</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.136.602</b>	<b>2.981.467</b>

## Balance pr. 31. december

<b>Passiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		kr.	kr.
	Lejlighedens opskrivningsfond:		
	Saldo 1. januar	1.200.000	1.200.000
	<b>Lejlighedens opskrivningsfond</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
	Egenkapital:		
	Saldo 1. januar	425.683	231.381
	Årets resultat	297.388	194.302
	<b>Egenkapital (mellemværende med ejerne)</b>	<b>723.071</b>	<b>425.683</b>
	Forudbetalt fællesbidrag m.v.	14.711	0
	Nykredit, fælleslån	1.145.603	1.297.085
	Deposita, kælder	7.400	8.420
	Igangværende vandregnskab:		
	Indgået a contobidrag	90.641	
	Afholdte udgifter	-81.426	13.890
	Skyldige omkostninger	36.602	36.389
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.213.531</b>	<b>1.355.784</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.136.602</b>	<b>2.981.467</b>
5	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
6	Ejernes sikkerhedsstillelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Nøgletal		

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>Note 1 - Serviceabonnementer m.v.:</b>		
Brandanlæg, lovpligtig serviceabonnement	13.717	9.695
Brandanlægsalarm, TDC	6.231	6.203
Elevator, lovpligtig serviceabonnement og faldprøver	4.825	4.725
Elevatorialarm, TDC	2.731	2.575
Graffiti afrensning	3.251	3.137
	<u>30.755</u>	<u>26.335</u>
<b>Note 2 - Viceværtsservice og renholdelse:</b>		
Dagrenovation	39.025	37.366
Kørsel af affald	10.613	6.459
Køb af lyskilder	0	5.599
Fortovsrenholdelse	1.592	2.154
Vinduespolering	10.375	10.074
Ugentlig kontrol af brandalarm	15.218	13.879
Snerydning og saltning	5.711	14.095
Viceværtsservice	147.589	146.676
	<u>230.123</u>	<u>236.302</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Dørtelefon, fejlfinding og udskiftning af dørtelefoner	0	4.366
Elektriker, Fejlfinding og udskiftning ABDL	5.529	6.057
Elevator, udkald kreditnota	-3.963	11.888
Fællesarealer udendørs, nedfaldet tagsten	3.108	9.199
Fællesarealer, indendørs, reparationer efter vandskade	8.583	0
Hovedstadens beredskab, udrykning til blind alarm	0	6.091
Låse og nøgler, ny nøgle og ny cylinder i porten.	9.334	4.979
Materialer og småanskaffelser, køb af haveslange m.v.	0	930
Montering af vand og varmemålere	0	34.305
Selvrisiko, forsikringssag	0	7.748
Tag, reparation af tagterrasse, efter vandskade	45.647	0
Varmecentral tilsyn	7.750	7.750
Ventilationsanlæg, eftersat ventilationsmotor m.v.	0	11.153
VVS, reparation af faldstamme m.v.	16.157	55.907
	<u>92.145</u>	<u>160.373</u>
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
CEJ, juridisk bistand	0	8.750
CEJ, digital postkasse	688	625
CEJ, inspektørbistand inkl. refusion	62.608	44.531
Minol, varme- og vandregnskabshonorar	7.842	7.842
	<u>71.138</u>	<u>61.748</u>

## Noter

### Note 5 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

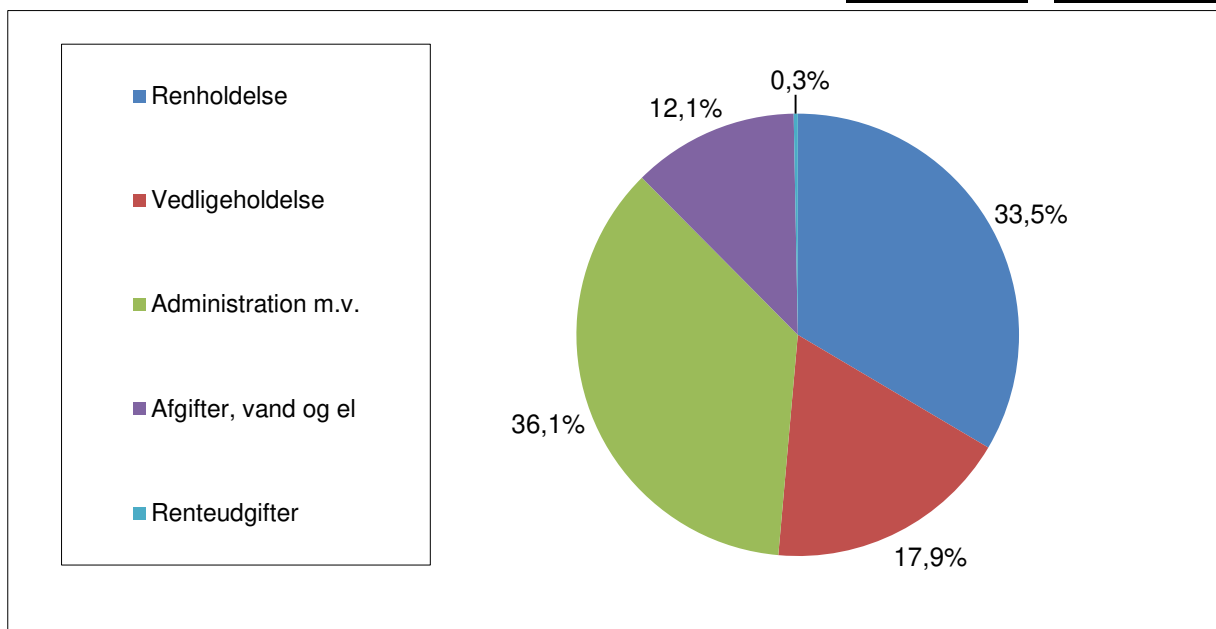
Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand. Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

### Note 7 - Forsikringsforhold:

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

### Note 8 - Nøgletal:

	2020	2019
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	33,51	30,64
Vedligeholdelse	17,90	27,83
Administration m.v.	36,15	30,81
Afgifter, vand og el	12,15	10,72
Renteudgifter	0,30	0,00
Udgifter i alt:	100,00	100,00



## Bestyrelsens budget for 2021

	Regnskab 2020	Budget 2021 (ej revideret)
<b>OMKOSTNINGER:</b>		
Grundskyld	34.085	34.000
Bankrenter	2.057	3.000
Elforbrug	3.750	4.000
Forsikringer	45.572	156.500
Serviceabonnemeter m.v.	30.755	31.100
Viceværtsservice og renholdelse	230.123	231.000
Reparation og vedligeholdelse	92.145	325.000
Planlagt vedligeholdelse jfr. DV-plan	0	350.000
Administrationshonorar	68.911	69.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	19.100	19.500
Andre honorarer	71.138	60.000
Kontorhold, porto og gebyrer	2.348	2.500
Tomgang prisgivet depotrum	10.632	10.600
Fællesbidrag egen lejlighed	76.116	76.100
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>686.732</b>	<b>1.372.300</b>
<b>INDTÆGTER:</b>		
Lejeindtægt, kælder	17.000	17.170
Flyttegebyr	25.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>42.000</b>	<b>17.170</b>
<b>Udgifter til fordeling</b>	<b>644.732</b>	<b>1.355.130</b>
Fællesbidrag	942.120	942.000
<b>Årets resultat</b>	<b>297.388</b>	<b>-413.130</b>

**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 2020.

# PENNEO

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

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

## Søren Ralph Hansen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-932298092427

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-04-08 10:40:45Z

NEM ID 

## Søren Ralph Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-932298092427

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-04-08 10:40:45Z

NEM ID 

## Anne Cathrine von Hausen Sadolin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-723830600481

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-04-09 14:23:50Z

NEM ID 

## Morten Linnemann Lauritsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-481376159492

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-04-10 17:23:41Z

NEM ID 

## Claes Anders Erik Sjostedt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-422058085445

IP: 109.59.xxx.xxx

2021-04-11 16:52:09Z

NEM ID 

## Nilas Oliver Willacy

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-647655072483

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-04-13 06:31:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7X8DW-VVAAO-CHZAD-EQ4KI-EUJF66-GGBUM

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](mailto: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>