

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

E/F Gl. Christianshavn

Årsregnskab for 2019

Administrator:

Qvortrup Administration A/S
Lyngbyvej 28, 2. Tv.
2100 København Ø
Telefon: 35 35 43 00

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger om ejendommen og ejerforeningen	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31. december 2019	7 - 8
Noter	9 - 11

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN OG EJERFORENINGEN

Matr. nr. : 512 Christianshavn

Beliggenhed : Christianshavns Voldgade 13 - 25 og Prinsessegade 1

Antal lejligheder : 89, 2 loftslokaler og 7 kælderlokaler

Opførelsesår : 1913

Administrator : Qvortrup Administration A/S
Lyngbyvej 28, 2. Tv, 2100 København Ø

Revision : BHA STATS AUTORISERET REVISION A/S
Tuborgvej 32, 2900 Hellerup

Vedtægter : De seneste vedtægter er vedtaget den 23. juli 2003 og tinglyst 25. september 2003.

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2019 for E/F Gl. Christianshavn skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver, egenkapital samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsregnskabet.
- At årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker ejerforeningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsregnskabet.

Vi indstiller således årsregnskabet for Ejerforeningen Gl. Christianshavn til generalforsamlingens godkendelse:

København, den 12. marts 2020

I bestyrelsen:

Knud Werlin
(Formand)

Kristina Thomsen

Lars Petersen

Karen Christensen

Thomas Støvelbæk

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Gl. Christianshavn

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Gl. Christianshavn for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

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 ejerforeningen 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for ejerboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, 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. Fejlinformationer 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.

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 tilside-sættelse 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 ejerforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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 den øverste ledelse 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.

Hellerup, den 12. marts 2020
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Gl. Christianshavn er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og den beskrevne anvendte regnskabspraksis.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om de hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelse

Indtægter

Optrædende a conto fællesydelse vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Fællesudgifter

Fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Køb af lejligheder

Køb af lejligheder er optaget til kostpris.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris svarende til nominel værdi på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Hensættelser

Hensættelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med vedtægterne og det af generalforsamlingens vedtagne budget.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar – 31. december 2019

Budget (Ej revideret)		Budget (Ej revideret)	Realiseret	Budget sammen-	
2020	Note	2019	2019	ligning	
376.000	Skatter og afgifter	1	381.000	342.546	- 38.454
70.000	Ejendomsforsikring		70.000	67.496	- 2.504
153.600	EjendomsPasning	2	146.500	151.174	4.674
256.000	Renholdelse	3	252.700	191.801	- 60.899
52.700	Abonnementer og kontingenter	4	51.700	51.401	- 299
75.000	El, årsforbrug 25.755 kwh		75.000	59.461	- 15.539
19.100	Honorar varmeregnskab		19.100	18.753	- 347
597.000	Reparation og vedligeholdelse	5	580.000	644.419	64.419
213.900	Administrationshonorar		208.000	211.840	3.840
19.500	Revision		18.800	19.000	200
26.100	Andre driftsudgifter	6	24.600	34.093	9.493
16.000	Renteudgifter		16.000	14.057	- 1.943
101.000	Hesteskokarre'ens gårdlaug		101.000	61.145	- 39.855
1.975.900	UDGIFTER I ALT.....		1.944.400	1.867.186	- 77.214
131.500	Indtægter	7	131.500	130.375	- 1.125
1.844.400	ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		1.812.900	1.736.811	- 76.089
342.000	Henlæggelse til fornyelsesfond		332.500	332.500	0
2.186.400	ÅRETS FÆLLESUDGIFTER I ALT		2.145.400	2.069.311	- 76.089
2.186.400	Opkrævede fællesbidrag		2.145.400	2.145.352	- 48
0	ÅRETS RESULTAT.....		0	76.041	76.041

BALANCE pr. 31. december 2019

	31/12 2019	31/12 2018
<u>AKTIVER:</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>
Andel i saneringsudgifter, viceværtlejlighed og kældre	219.754	219.754
Viceværtlejlighed, lejl. Nr. 47 af matr.nr. 512, Christianshavns Kvarter:		
Købesum	235.202	130.000
(kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019 kr. 1.350.000)		
Kældre, lejl. nr. 94, 95, 96 og 98 af samme ejendom:		
Købesum incl. omkostninger	970.472	1.075.674
(kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019 kr. 330.000)		
Tilgodehavender fællesbidrag, restance	6.087	4.175
Diverse tilgodehavender	24.270	15.988
Mellemregning administrator	9.983	2.418
EMO-mærkning	5.160	7.740
Tilgodehavender Hofor, vand	0	9.230
Periodeafgrænsningsposter.....	200	0
Kassebeholdning	32	32
Indestående i Nordea, konto 050.224	<u>1.492.185</u>	<u>1.286.893</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>2.963.345</u></u>	<u><u>2.751.904</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2019

		31/12 2019	31/12 2018
<u>PASSIVER:</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>GÆLD:</u>			
Skyldige omkostninger	8	57.039	184.084
Bankgæld		477.667	531.605
Forudbetalt fællesbidrag		4.354	7.734
Deponering sikkerhedsstillelse		1.000	1.000
Varmeregnskab:			
Indbetalt a'conto		634.440	
Afholdte udgifter		<u>534.660</u>	<u>112.517</u>
GÆLD I ALT		<u>639.840</u>	<u>836.940</u>
 <u>EGENKAPITAL:</u>			
Henlæggelse til fornyelsesfond:			
Saldo primo		1.444.878	
Henlagt i året		<u>332.500</u>	
		1.777.378	
Anvendt i året jf. note 5		<u>0</u>	1.444.878
Overført til næste år:			
Saldo primo		470.086	
Årets resultat		<u>76.041</u>	<u>470.086</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.323.505</u>	<u>1.914.964</u>
 PASSIVER I ALT.....		 <u>2.963.345</u>	 <u>2.751.904</u>

Indvendig vedligeholdelse pr. 31. december 2019, lejelovens §21 kr. 29.152,86

NOTER

Budget		Budget	Budget	
(Ej revideret)		(Ej revideret)	Realiseret	
2020	Note 1 - Renovation og vand:	2019	2019	
			sammen-	
			ligning	
155.000	Renovation	155.000	149.327	- 5.673
215.000	Vand- og vandafledningsafgift	220.000	187.247	- 32.753
6.000	Skatter, kælderlokaler	6.000	5.972	- 28
<u>376.000</u>		<u>381.000</u>	<u>342.546</u>	<u>- 38.454</u>
	Årsforbrug vand		<u>4.769 m³</u>	
<u>Note 2 - Ejendomsopsætning:</u>				
110.000	Lønninger incl. feriepenge	103.500	108.874	5.374
31.000	Fribolig	31.000	30.120	- 880
1.000	ATP mv.	800	1.935	1.135
2.500	Telefon og bredbånd	2.100	2.000	- 100
6.500	Lønsumsafgift	6.500	5.949	- 551
1.100	Dagpengeforsikring	1.100	757	- 343
1.500	Arbejdsskade-forsikring	1.500	1.539	39
<u>153.600</u>		<u>146.500</u>	<u>151.174</u>	<u>4.674</u>
<u>Note 3 - Renholdelse:</u>				
192.000	Trappevask og vinduespolering	179.700	181.197	1.497
40.500	Hovedrengøring	39.500	2.650	- 36.850
9.000	Renhold, fortov	20.000	8.832	- 11.168
0	Renhold, fortov, reg. tidligere år	0	- 15.677	- 15.677
2.500	Salt/snerydning og rengøringsartikler	2.500	2.700	200
10.000	Skorstensfejning	10.000	9.275	- 725
2.000	Skadedyrsbekæmpelse	1.000	2.824	1.824
<u>256.000</u>		<u>252.700</u>	<u>191.801</u>	<u>- 60.899</u>

NOTE R - fortsat

Budget (Ej revideret)		Budget (Ej revideret)	Realiseret	Budget sammen- ligning
2020	<u>Note 4 - Abonnementer og kontingenter:</u>	2019	2019	
12.200	Elektrolyseabonnement	11.900	11.872	- 28
23.400	Serviceabonnement, vaskeri	23.000	22.846	- 154
13.600	Grafittirens	13.300	13.257	- 43
3.500	Ejerlejlighedsforeningskontingent	3.500	3.426	- 74
<u>52.700</u>		<u>51.700</u>	<u>51.401</u>	<u>- 299</u>
 <u>Note 5 – Reparation og vedligeholdelse:</u>				
	Murer		56.147	
	Tømrer og snedker		50.059	
	Blikkenslager		46.870	
	Altanrenovering		260.863	
	Elektriker incl. el-pærer		22.710	
	Maler og malermaterialer		24.047	
	Maling af vinduer		110.875	
	Gård, vej og have		5.740	
	Glarmester		250	
	Vaskeri		10.444	
	Centralvarme		4.572	
	Teknikerhonorar		16.118	
	Gulvbehandling		25.100	
	Låse og nøgler mv.		6.558	
	Småanskaffelser		4.066	
<u>597.000</u>	Budget ufordelt	<u>580.000</u>	<u>0</u>	
<u>597.000</u>		<u>580.000</u>	<u>644.419</u>	<u>64.419</u>

NOTE R - fortsat

Budget (Ej revideret)		Budget (Ej revideret)	Realiseret	Budget sammen- ligning
2020	Note 6 – Andre driftsudgifter:	2019	2019	
3.000	Kontorhold og EDB-udgifter	2.500	4.392	1.892
2.600	Kontrolmanual	2.600	2.725	125
6.500	Drift af fælleslokaler	6.000	8.985	2.985
1.000	Gaver	1.000	60	- 940
7.000	Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv.	7.000	8.954	1.954
2.000	Porto og gebyrer mv.	1.500	3.622	2.122
4.000	Arrangementer	4.000	5.355	1.355
26.100		24.600	34.093	9.493
Note 7 – Indtægter:				
30.000	Lejeindtægt for viceværtlejlighed	30.000	30.120	120
5.000	Altan opkrævning	5.000	5.200	200
500	Diverse	500	100	- 400
96.000	Salg af vaskemønter	96.000	94.955	- 1.045
131.500		131.500	130.375	- 1.125
Note 8 – Skyldige omkostninger:				
	Udlæg Knud		0	375
	ATP, skatter mv.		4.218	4.092
	Ørsted		7.223	12.928
	Lønsumsafgift		4.211	4.226
	Revision		21.500	21.300
	Håndværkere mv.		4.155	141.163
	Hofor		1.357	0
	Ejendomsservice		14.375	0
			57.039	184.084