

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 2020**

-----

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 2020 .....	6
Balance pr. 31. december 2020 .....	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 2020 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 4. marts 2021

I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Knud Werlin  
(Formand)

\_\_\_\_\_  
Kristina Thomsen

\_\_\_\_\_  
Lars Petersen

\_\_\_\_\_  
Karen Christensen

\_\_\_\_\_  
Frederik Manderup Olsen

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 4. marts 2021  
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

Optrævede 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 2020**

		Budget (Ej revideret)	Realiseret	Budget sammen- ligning
	Note	2020	2020	
Skatter og afgifter .....	1	376.000	359.593	- 16.407
Ejendomsforsikring .....		70.000	137.651	67.651
EjendomsPasning .....	2	153.600	146.488	- 7.112
Renholdelse .....	3	256.000	234.558	- 21.442
Abonnementer og kontingenter .....	4	52.700	48.810	- 3.890
El .....		75.000	64.104	- 10.896
Honorar varmeregnskab .....		19.100	19.094	- 6
Reparation og vedligeholdelse .....	5	597.000	437.878	- 159.122
Administrationshonorar .....		213.900	213.280	- 620
Revision .....		19.500	19.000	- 500
Andre driftsudgifter .....	6	26.100	39.152	13.052
Finansielleomkostninger .....		16.000	16.484	484
Hesteskokarre'ens gårdlaug .....		101.000	160.483	59.483
UDGIFTER I ALT.....		1.975.900	1.896.575	- 79.325
Indtægter .....	7	131.500	98.724	- 32.776
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO .....		1.844.400	1.797.851	- 46.549
Henlæggelse til fornyelsesfond .....		342.000	342.000	0
ÅRETS FÆLLESUDGIFTER I ALT .....		2.186.400	2.139.851	- 46.549
Opkrævede fællesbidrag .....		2.186.400	2.186.395	- 5
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>0</b>	<b>46.544</b>	<b>46.544</b>



**BALANCE pr. 31. december 2020**

	<b>Note</b>	<b>31/12 2020</b>	<b>31/12 2019</b>
<b><u>AKTIVER:</u></b>		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andel i saneringsudgifter, viceværtlejlighed og kældre .....		219.754	219.754
Viceværtlejlighed, lejl. Nr. 47 af matr.nr. 512, Christianshavns Kvarter:			
Købesum .....		235.202	235.202
(kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019 kr. 1.350.000)			
Kældre, lejl. nr. 94, 95, 96 og 98 af samme ejendom:			
Købesum incl. omkostninger .....		970.471	970.472
(kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019 kr. 330.000)			
Tilgodehavender fællesbidrag, restance .....		0	6.087
Diverse tilgodehavender .....		15.700	24.270
Mellemregning administrator .....		3.985	9.983
EMO-mærkning .....		2.580	5.160
Periodeafgrænsningsposter.....		2.426	200
Kassebeholdning .....		0	32
Indestående i Nordea, konto 050.224 .....		<u>1.248.029</u>	<u>1.492.185</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....		<u><u>2.698.147</u></u>	<u><u>2.963.345</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2020**

		<b>31/12 2020</b>	<b>31/12 2019</b>
<b><u>PASSIVER:</u></b>	<b><u>Note</u></b>	<b><u>kr.</u></b>	<b><u>kr.</u></b>
<b><u>GÆLD:</u></b>			
Skyldige omkostninger .....	8	66.451	57.039
Bankgæld .....		0	477.667
Forudbetalt fællesbidrag .....		101	4.354
Deponering sikkerhedsstillelse .....		1.000	1.000
Varmeregnskab:			
Indbetalt a'conto .....		634.320	
Afholdte udgifter .....		<u>520.774</u>	<u>99.780</u>
<b>GÆLD I ALT .....</b>		<b><u>181.098</u></b>	<b><u>639.840</u></b>
 <b><u>EGENKAPITAL:</u></b>			
Henlæggelse til fornyelsesfond:			
Saldo primo .....		1.777.378	
Henlagt i året .....		<u>342.000</u>	
		2.119.378	
Anvendt i året jf. note 5 .....		<u>- 195.000</u>	1.924.378
			1.777.378
Overført til næste år:			
Saldo primo .....		546.127	
Årets resultat .....		<u>46.544</u>	<u>546.127</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>		<b><u>2.517.049</u></b>	<b><u>2.323.505</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT.....</b>		 <b><u>2.698.147</u></b>	 <b><u>2.963.345</u></b>

Indvendig vedligeholdelse pr. 31. december 2020, lejelovens §21 kr. 31.942,86

**NOTER**

<b>Budget</b>		<b>Budget</b>	<b>Budget</b>	
(Ej revideret)		(Ej revideret)	<b>Realiseret</b>	
<b>2021</b>	<b>Note 1 - Renovation og vand:</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	
			<b>sammen-</b>	
			<b>ligning</b>	
166.000	Renovation .....	155.000	166.033	11.033
200.000	Vand- og vandafledningsafgift .....	215.000	187.237	- 27.763
6.000	Skatter, kælderlokaler .....	6.000	6.323	323
<u>372.000</u>		<u>376.000</u>	<u>359.593</u>	<u>- 16.407</u>
<b><u>Note 2 - EjendomsPasning:</u></b>				
134.500	Lønninger incl. feriepenge .....	110.000	103.435	- 6.565
0	Fribolig .....	31.000	30.120	- 880
800	ATP mv. ....	1.000	1.524	524
2.100	Telefon og bredbånd .....	2.500	2.200	- 300
6.500	Lønsumsafgift .....	6.500	6.648	148
1.100	Dagpengeforsikring .....	1.100	925	- 175
1.500	Arbejdsskadeforsikring .....	1.500	1.636	136
<u>146.500</u>		<u>153.600</u>	<u>146.488</u>	<u>- 7.112</u>
<b><u>Note 3 - Renholdelse:</u></b>				
188.000	Trappevask og vinduespolering .....	192.000	188.359	- 3.641
39.500	Hovedrengøring .....	40.500	31.453	- 9.047
20.000	Renhold, fortov .....	9.000	2.899	- 6.101
2.500	Salt/snerydning og rengøringsartikler .....	2.500	507	- 1.993
10.000	Skorstensfejning .....	10.000	8.515	- 1.485
1.000	Skadedyrsbekæmpelse .....	2.000	2.825	825
<u>261.000</u>		<u>256.000</u>	<u>234.558</u>	<u>- 21.442</u>

**NOTE R - fortsat**

<b>Budget</b> (Ej revideret)		<b>Budget</b> (Ej revideret)	<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b> <b>sammen-</b> <b>ligning</b>
<b>2021</b>	<b><u>Note 4 - Abonnementer og kontingenter:</u></b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	
11.900	Elektrolyseabonnement .....	12.200	12.174	- 26
23.000	Serviceabonnement, vaskeri .....	23.400	18.277	- 5.123
13.300	Grafittirens .....	13.600	13.739	139
3.500	Ejerlejlighedsforeningskontingent .....	3.500	4.620	1.120
<u>51.700</u>		<u>52.700</u>	<u>48.810</u>	<u>- 3.890</u>
 <b><u>Note 5 – Reparation og vedligeholdelse:</u></b>				
	Tømrer og snedker .....		99.235	
	Gulvbehandling .....		25.853	
	Blikkenslager .....		159.615	
	Elektriker incl. el-pærer .....		17.482	
	Maler og malermaterialer .....		97.523	
	Gård, vej og have .....		211.340	
	Anvendt henlæggelse til hegn .....		- 195.000	
	Glarmester .....		5.533	
	Centralvarme .....		5.977	
	Låse og nøgler mv. ....		7.659	
	Småanskaffelser .....		2.661	
0	Budget ufordelt .....	597.000	0	
<u>912.500</u>		<u>597.000</u>	<u>437.878</u>	<u>- 159.122</u>

**NOTE R - fortsat**

<b>Budget</b> (Ej revideret)		<b>Budget</b> (Ej revideret)	<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b> <b>sammen-</b> <b>ligning</b>
<b>2021</b>	<b>Note 6 – Andre driftsudgifter:</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	
2.500	Kontorhold og EDB-udgifter .....	3.000	3.859	859
2.600	Kontrolmanual .....	2.600	2.794	194
6.000	Drift af fælleslokaler .....	6.500	688	- 5.812
4.000	Gaver .....	1.000	399	- 601
7.000	Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv. ....	7.000	2.354	- 4.646
1.500	Porto og gebyrer mv. ....	2.000	9.236	7.236
0	Arrangementer .....	4.000	0	- 4.000
0	Tomgangsvarme.....	0	5.166	0
0	Advokat .....	0	14.656	0
1.000	Diverse .....	0	0	0
<b>24.600</b>		<b>26.100</b>	<b>39.152</b>	<b>- 6.770</b>

**Note 7 – Indtægter:**

30.000	Lejeindtægt for viceværtlejlighed .....	30.000	30.220	220
5.000	Altan opkrævning .....	5.000	5.379	379
0	Diverse .....	500	0	- 500
<b>96.000</b>	<b>Salg af vaskemønter .....</b>	<b>96.000</b>	<b>63.125</b>	<b>- 32.875</b>
<b>131.000</b>		<b>131.500</b>	<b>98.724</b>	<b>- 32.776</b>

**Note 8 – Skyldige omkostninger:**

ATP, skatter mv. ....	15.782	4.218
Ørsted .....	4.520	7.223
Lønsumsafgift .....	3.745	4.211
Revision .....	21.500	21.500
Håndværkere mv. ....	4.366	4.155
Hofor .....	0	1.357
Ejendomsservice .....	14.663	14.375
Forsikring .....	1.875	0
	<b>66.451</b>	<b>57.039</b>