

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

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

BHA :
REVISION

E/F Gl. Christianshavn

Årsregnskab for 2021

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	6
Balance	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 2021 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.
- At vi anerkender vores ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontroller for at forebygge og opdage besvigelser, herunder at der er den nødvendige funktionsadskillelse vedrørende betalinger fra foreningens konto.

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

København, den 4. marts 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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 2022
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 sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelse

Indtægter

Opkrævede 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

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 2021

Budget (Ej revideret) 2022 kr.		Note	Budget (Ej revideret) 2021 kr.	Realiseret 2021 kr.	Budget sammen- ligning kr.
378.000	Skatter og afgifter	1	372.000	372.835	835
116.100	Ejendomsforsikring		111.000	112.024	1.024
122.060	Ejendomspasning	2	117.300	110.898	- 6.402
247.000	Renholdelse	3	261.800	215.382	- 46.418
18.400	Abonnementer og kontingenter	4	18.400	18.475	75
60.000	El		70.000	58.444	- 11.556
20.100	Honorar varmeregnskab		19.100	20.090	990
633.000	Reparation og vedligeholdelse	5	615.000	695.426	80.426
215.822	Administrationshonorar		213.685	213.684	- 1
19.000	Revision		19.000	19.700	700
34.200	Andre driftsudgifter	6	35.000	30.186	- 4.814
-500	Finansielleposter		-500	10.820	11.320
208.800	Hesteskokarre'ens gårdlaug		208.800	195.012	- 13.788
2.071.982	UDGIFTER I ALT.....		2.060.585	2.072.976	12.391
-86.000	Indtægter	7	-85.000	- 111.039	- 26.039
1.985.982	ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		1.975.585	1.961.937	- 13.648
363.000	Henlæggelse til fornyelsesfond		282.000	282.000	0
2.348.982	ÅRETS FÆLLESUDGIFTER I ALT		2.257.585	2.243.937	- 13.648
2.348.982	Opkrævede fællesbidrag		2.257.585	2.257.585	0
0	ÅRETS RESULTAT.....		0	13.648	13.648

BALANCE pr. 31. december 2021

	Note	31/12 2021	31/12 2020
<u>AKTIVER:</u>		kr.	kr.
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 2020 kr. 1.350.000)			
Kældre, lejl. nr. 94, 95, 96 og 98 af samme ejendom:			
Købesum incl. omkostninger		970.472	970.471
(kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 330.000)			
ANLÆGSAKTIVER I ALT		1.425.428	1.425.427
Diverse tilgodehavender		14.955	15.700
Mellemregning administrator		0	3.985
EMO-mærkning		0	2.580
Periodeafgrænsningsposter.....		94.563	2.426
TILGODEHAVENDER I ALT		109.518	24.691
Nordea, konto 050.224		1.623.244	1.248.029
Nordea, vaskeri		32.492	0
LIKVIDEBEHOLDNING I ALT		1.655.736	1.248.029
AKTIVER I ALT		3.190.682	2.698.147

BALANCE pr. 31. december 2021

		31/12 2021	31/12 2020
<u>PASSIVER:</u>	Note	kr.	kr.
<u>EGENKAPITAL:</u>			
Henlæggelse til fornyelsesfond:			
Saldo primo		1.924.378	
Henlagt i året		282.000	
		<u>2.206.378</u>	
Anvendt i året jf. note 5		0	
		<u>2.206.378</u>	<u>1.924.378</u>
Overført til næste år:			
Saldo primo		592.671	
Årets resultat		13.648	
		<u>606.319</u>	<u>592.671</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.812.697</u>	<u>2.517.049</u>
Varmeregnskab:			
Indbetalt a'conto		639.850	
Afholdte udgifter		475.865	
		<u>163.985</u>	<u>113.546</u>
		<u>163.985</u>	<u>113.546</u>
Skyldige omkostninger	8	212.900	66.451
Forudbetalt fællesbidrag		100	101
Deponering sikkerhedsstillelse		1.000	1.000
		<u>377.985</u>	<u>181.098</u>
GÆLD I ALT		<u>377.985</u>	<u>181.098</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.190.682</u>	<u>2.698.147</u>

Indvendig vedligeholdelse pr. 31. december 2021, lejelovens §21 kr. 31.942,86

NOTER

Budget (Ej revideret) 2022 kr.	Budget (Ej revideret) 2021 kr.	Realiseret 2021 kr.	Budget sammen- ligning kr.
<u>Note 1 - Renovation og vand:</u>			
168.000 Renovation	166.000	166.953	953
203.000 Vand- og vandafledningsafgift	200.000	199.151	- 849
7.000 Skatter, kælderlokaler	6.000	6.731	731
<u>378.000</u>	<u>372.000</u>	<u>372.835</u>	<u>835</u>
<u>Note 2 - EjendomsPasning:</u>			
110.000 Lønninger incl. feriepenge	105.000	97.567	- 7.433
1.000 ATP mv.	800	1.404	604
1.560 Telefon	2.100	1.300	- 800
6.500 Lønsumsafgift	6.500	4.200	- 2.300
1.100 Dagpengeforsikring	1.100	552	- 548
1.900 Arbejdsskade-forsikring	1.800	5.875	4.075
<u>122.060</u>	<u>117.300</u>	<u>110.898</u>	<u>- 6.402</u>
<u>Note 3 - Renholdelse:</u>			
188.000 Trappevask og vinduespolering	188.000	194.873	6.873
39.500 Hovedrengøring	39.500	1.138	- 38.362
3.000 Renhold, fortov	20.000	2.928	- 17.072
1.500 Salt/snerydning og rengøringsartikler	1.500	2.693	1.193
10.000 Skorstensfejning	10.000	8.666	- 1.334
5.000 Skadedyrsbekæmpelse	2.800	5.084	2.284
<u>247.000</u>	<u>261.800</u>	<u>215.382</u>	<u>- 46.418</u>
<u>Note 4 - Abonnementer og kontingenter:</u>			
13.800 Grafittirens	13.800	13.855	55
4.600 Ejerlejlighedsforeningskontingent	4.600	4.620	20
<u>18.400</u>	<u>18.400</u>	<u>18.475</u>	<u>75</u>

NOTE R - fortsat

Budget (Ej revideret) 2022 kr.	Budget (Ej revideret) 2021 kr.	Realiseret 2021 kr.	Budget sammen- ligning kr.
<u>Note 5 – Reparation og vedligeholdelse:</u>			
Tømrer og snedker		29.489	
Gulvbehandling		26.629	
Maler, lift og materialer		189.183	
Blikkenslager og kloakservice.....		73.273	
Elektriker incl. el-pærer		19.778	
Gård, vej og have		5.731	
Glarmester		13.200	
Centralvarme		3.204	
Låse og nøgler mv.		3.193	
Småanskaffelser		1.194	
Murer		4.617	
Vaskeri		11.601	
Installation af nyt vaskeri		313.335	
Mobilepay installation		999	
<u>633.000</u> Budget ufordelt	<u>615.000</u>	<u>0</u>	
<u>633.000</u>	<u>615.000</u>	<u>695.426</u>	<u>80.426</u>
<u>Note 6 – Andre driftsudgifter:</u>			
5.500 Kontorhold og EDB-udgifter	5.500	6.895	1.395
3.000 Kontrolmanual	2.800	2.920	120
0 Gaver	0	1.693	1.693
7.000 Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv.	7.000	1.605	- 5.395
12.700 Porto og gebyrer mv.	13.700	10.837	- 2.863
4.000 Tomgangsvarme.....	4.000	4.171	0
2.000 Diverse	2.000	2.065	0
<u>34.200</u>	<u>35.000</u>	<u>30.186</u>	<u>- 5.050</u>

NOTE R - fortsat

Budget (Ej revideret) 2022 kr.	Budget (Ej revideret) 2021 kr.	Realiseret 2021 kr.	Budget sammen- ligning kr.
<u>Note 7 – Indtægter:</u>			
-5.000 Diverse	-4.000	- 8.122	- 4.122
-81.000 Salg af vaskemønter	-81.000	- 102.917	- 21.917
- 86.000	- 85.000	- 111.039	- 26.039

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<u>Note 8 – Skyldige omkostninger:</u>		
ATP, skatter mv.	8.285	15.782
Ørsted	13.226	4.520
Lønsumsafgift	2.924	3.745
Revision	22.200	21.500
Håndværkere mv.	45.140	4.366
Hofor	91.215	0
Ejendomsservice	29.910	14.663
Forsikring	0	1.875
	212.900	66.451