

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 2022

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 2022 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 19. april 2023

I bestyrelsen:

Knud Werlin
(Formand)

Lars Petersen

Maria Astrup Jensen

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 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 19. april 2023
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 2022

Budget (Ej revideret) 2023 kr.		Note	Budget (Ej revideret) 2022 kr.	Realiseret 2022 kr.	Budget sammen- ligning kr.
422.000	Skatter og afgifter	1	378.000	398.836	20.836
128.000	Ejendomsforsikring		116.100	117.293	1.193
117.000	Ejendomspasning	2	122.060	117.277	- 4.783
262.000	Renholdelse	3	247.000	227.319	- 19.681
20.000	Abonnementer og kontingenter	4	18.400	19.010	610
41.000	Gas		0	17.714	17.714
50.000	El		60.000	58.815	- 1.185
23.000	Honorar varmeregnskab		20.100	21.173	1.073
1.020.000	Reparation og vedligeholdelse	5	633.000	672.255	39.255
241.000	Administrationshonorar		215.822	219.232	3.410
21.000	Revision		19.000	17.500	- 1.500
46.000	Andre driftsudgifter	6	34.200	27.824	- 6.376
0	Finansielleposter		-500	6.860	7.360
210.000	Hesteskokarre'ens gårdlaug		208.800	206.793	- 2.007
2.601.000	UDGIFTER I ALT.....		2.071.982	2.127.901	55.919
-96.000	Indtægter	7	-86.000	- 121.290	- 35.290
2.505.000	ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		1.985.982	2.006.611	20.629
0	Henlæggelse til fornyelsesfond		363.000	363.000	0
2.505.000	ÅRETS FÆLLESUDGIFTER I ALT		2.348.982	2.369.611	20.629
2.505.000	Opkrævede fællesbidrag		2.348.982	2.347.729	- 1.253
0	ÅRETS RESULTAT.....		0	- 21.882	- 21.882

BALANCE pr. 31. december 2022

	31/12 2022	31/12 2021
<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	235.202
Kældre, lejl. nr. 94, 95, 96 og 98 af samme ejendom:		
Købesum incl. omkostninger	<u>970.472</u>	<u>970.472</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>1.425.428</u>	<u>1.425.428</u>
Diverse tilgodehavender	18.000	14.955
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>42.613</u>	<u>94.563</u>
TILGODEHAVENDER I ALT	<u>60.613</u>	<u>109.518</u>
Nordea, konto 050.224	1.456.599	1.623.244
Nordea, vaskeri	<u>147.033</u>	<u>32.492</u>
LIKVIDE BEHOLDNING I ALT	<u>1.603.632</u>	<u>1.655.736</u>
AKTIVER I ALT	<u>3.089.673</u>	<u>3.190.682</u>

BALANCE pr. 31. december 2022

		31/12 2022	31/12 2021
<u>PASSIVER:</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>EGENKAPITAL:</u>			
Henlæggelse til fornyelsesfond:			
Saldo primo		2.206.378	
Henlagt i året		<u>363.000</u>	
		2.569.378	
Anvendt i året jf. note 5		<u>- 363.000</u>	<u>2.206.378</u>
			<u>2.206.378</u>
Overført til næste år:			
Saldo primo		606.319	
Årets resultat		<u>- 21.882</u>	<u>584.437</u>
			<u>606.319</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.790.815</u>	<u>2.812.697</u>
Varmeregnskab:			
Indbetalt a'conto		657.450	
Afholdte udgifter		<u>430.318</u>	<u>227.132</u>
			<u>163.985</u>
		<u>227.132</u>	<u>163.985</u>
Skyldige omkostninger	8	70.726	212.900
Forudbetalt fællesbidrag		0	100
Deponering sikkerhedsstillelse		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
GÆLD I ALT		<u>298.858</u>	<u>377.985</u>
<u>PASSIVER I ALT.....</u>		<u>3.089.673</u>	<u>3.190.682</u>

Indvendig vedligeholdelse pr. 31. december 2022, lejelovens §21 kr. 25.411

NOTER

Budget (Ej revideret)	Budget (Ej revideret)	Realiseret	Budget sammen- ligning
2023	2022	2022	
kr.	kr.	kr.	kr.
<u>Note 1 - Renovation og vand:</u>			
215.000 Renovation	168.000	202.685	34.685
200.000 Vand- og vandafledningsafgift	203.000	189.126	- 13.874
7.000 Skatter, kælderlokaler	7.000	7.025	25
<u>422.000</u>	<u>378.000</u>	<u>398.836</u>	<u>20.836</u>
<u>Note 2 - EjendomsPasning:</u>			
114.000 Lønninger incl. feriepenge	110.000	106.323	- 3.677
0 ATP mv.	1.000	1.230	230
3.000 Telefon	1.560	1.560	0
0 Lønsumsafgift	6.500	5.510	- 990
0 Dagpengeforsikring	1.100	0	- 1.100
0 Arbejdsskade-forsikring	1.900	2.654	754
<u>117.000</u>	<u>122.060</u>	<u>117.277</u>	<u>- 4.783</u>
<u>Note 3 - Renholdelse:</u>			
209.000 Trappevask og vinduespolering	188.000	218.155	30.155
40.000 Hovedrengøring	39.500	0	- 39.500
6.000 Renhold, fortov	3.000	2.932	- 68
2.000 Salt/snerydning og rengøringsartikler	1.500	188	- 1.312
0 Skorstensfejning	10.000	6.044	- 3.956
5.000 Skadedyrsbekæmpelse	5.000	0	- 5.000
<u>262.000</u>	<u>247.000</u>	<u>227.319</u>	<u>- 19.681</u>
<u>Note 4 - Abonnementer og kontingenter:</u>			
15.000 Grafittirens	13.800	14.390	590
5.000 Ejerlejlighedsforeningskontingent	4.600	4.620	20
<u>20.000</u>	<u>18.400</u>	<u>19.010</u>	<u>610</u>

NOTE R - fortsat

Budget (Ej revideret) 2023 kr.	Budget (Ej revideret) 2022 kr.	Realiseret 2022 kr.	Budget sammen- ligning kr.
<u>Note 5 – Reparation og vedligeholdelse:</u>			
Tømrer og snedker		66.788	
Maler, lift og materialer		125.809	
Blikkenslager og kloakservice.....		53.266	
Elektriker incl. el-pærer		39.581	
3.000 Centralvarme		33.984	
Låse og nøgler mv.		10.743	
Småanskaffelser		20.797	
20.000 Vaskeri		37.762	
Byggesag tag		646.525	
Anvendt henlæggelse		- 363.000	
<u>623.000</u> Budget ufordelt	<u>633.000</u>	<u>0</u>	
<u>646.000</u>	<u>633.000</u>	<u>672.255</u>	<u>39.255</u>
<u>Note 6 – Andre driftsudgifter:</u>			
23.000 Kontorhold og EDB-udgifter	5.500	4.939	- 561
0 Kontrolmanual	3.000	3.060	60
1.000 Gaver	0	939	939
14.000 Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv. ...	7.000	9.813	2.813
2.000 Porto og gebyrer mv.	12.700	5.642	- 7.058
4.000 Tomgangsvarme.....	4.000	3.431	0
<u>2.000</u> Diverse	<u>2.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>46.000</u>	<u>34.200</u>	<u>27.824</u>	<u>- 3.807</u>

NOTE R - fortsat

Budget (Ej revideret) 2023 kr.	Budget (Ej revideret) 2022 kr.	Realiseret 2022 kr.	Budget sammen- ligning kr.
<u>Note 7 – Indtægter:</u>			
-6.000 Diverse	-5.000	- 6.375	- 1.375
-90.000 Salg af vaskemønter	-81.000	- 114.915	- 33.915
- 96.000	- 86.000	- 121.290	- 35.290
		31/12 2022	31/12 2021
		kr.	kr.
<u>Note 8 – Skyldige omkostninger:</u>			
ATP, skatter mv.		7.024	8.285
Ørsted		14.383	13.226
Lønsumsafgift		0	2.924
Revision		20.000	22.200
Håndværkere mv.		13.616	45.140
Hofor		0	91.215
Ejendomsservice		15.703	29.910
		70.726	212.900