

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 2023

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 2023 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 21. februar 2024

I bestyrelsen:

Knud Werlin
(Formand)

Frederik Manderup Olsen

Maria Astrup Jensen

Frederik Lemche

Nikolaj Le Fevre Honoré Pedersen

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 21. februar 2024
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 2023

		Budget (Ej revideret) 2023	Realiseret 2023	Budget sammen- ligning
	Note	kr.	kr.	kr.
Skatter og afgifter	1	428.000	438.188	10.188
Ejendomsforsikring		128.000	138.701	10.701
EjendomsPasning	2	117.000	135.722	18.722
Renholdelse	3	256.000	216.665	- 39.335
Abonnementer og kontingenter	4	20.000	26.861	6.861
Gas		41.000	31.333	- 9.667
El		50.000	43.187	- 6.813
Honorar varmeregnskab		26.000	57.108	31.108
Reparation og vedligeholdelse	5	1.020.000	735.539	- 284.461
Administrationshonorar		241.000	241.833	833
Revision		21.000	20.500	- 500
Andre driftsudgifter	6	43.000	64.823	21.823
Finansielle poster		0	513	513
Hesteskokarre'ens gårdlaug		210.000	177.965	- 32.035
UDGIFTER I ALT.....		2.601.000	2.328.938	- 272.062
Indtægter	7	-96.000	- 133.078	- 37.078
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		2.505.000	2.195.860	- 309.140
Henlæggelse til fornyelsesfond		0	374.000	374.000
ÅRETS FÆLLESUDGIFTER I ALT		2.505.000	2.569.860	64.860
Opkrævede fællesbidrag		2.505.000	2.505.078	78
ÅRETS RESULTAT.....		0	- 64.782	- 64.782

BALANCE pr. 31. december 2023

	Note	31/12 2023	31/12 2022
<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
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		1.395	18.000
Restance		2.599	0
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>472</u>	<u>42.613</u>
TILGODEHAVENDER I ALT		<u>4.466</u>	<u>60.613</u>
Nordea, konto 050.224		1.792.311	1.456.599
Nordea, vaskeri		<u>272.783</u>	<u>147.033</u>
LIKVIDE BEHOLDNING I ALT		<u>2.065.094</u>	<u>1.603.632</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>3.494.988</u></u>	<u><u>3.089.673</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2023

		31/12 2023	31/12 2022
<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>374.000</u>	
		2.580.378	
Anvendt i året jf. note 5		<u>0</u>	<u>2.206.378</u>
Overført til næste år:			
Saldo primo		584.437	
Årets resultat		<u>- 64.782</u>	<u>584.437</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.100.033</u>	<u>2.790.815</u>
Varmeregnskab:			
Indbetalt a'conto		668.621	
Afholdte udgifter		<u>484.417</u>	<u>227.132</u>
		<u>184.204</u>	<u>227.132</u>
Skyldige omkostninger	8	194.748	70.726
Mellemregning Qvortrup Administration		15.003	0
Deponering sikkerhedsstillelse		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
GÆLD I ALT		<u>394.955</u>	<u>298.858</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.494.988</u>	<u>3.089.673</u>

Indvendig vedligeholdelse pr. 31. december 2023, lejelovens §21 kr. 28.511

NOTER

	Budget (Ej revideret)	Realiseret	Budget sammen- ligning
	2023	2023	
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 1 - Renovation og vand:</u>			
Renovation og renhold fortov	221.000	251.534	30.534
Vand- og vandaflødningsafgift	200.000	179.432	- 20.568
Skatter, kælderlokaler	7.000	7.222	222
	<u>428.000</u>	<u>438.188</u>	<u>10.188</u>
<u>Note 2 - Ejendomspasning:</u>			
Lønninger incl. feriepenge	114.000	114.015	15
Telefon	3.000	5.205	2.205
Lønsumsafgift	0	11.100	11.100
Arbejdsskadebæring	0	2.701	2.701
	<u>117.000</u>	<u>135.722</u>	<u>18.722</u>
<u>Note 3 - Renholdelse:</u>			
Trappevask og vinduespolering	209.000	214.384	5.384
Hovedrengøring	40.000	0	- 40.000
Salt/snerydning og rengøringsartikler	2.000	675	- 1.325
Skadedyrbekæmpelse	5.000	1.606	- 3.394
	<u>256.000</u>	<u>216.665</u>	<u>- 39.335</u>
<u>Note 4 - Abonnementer og kontingenter:</u>			
Graffitirens	15.000	22.241	7.241
Ejerlejlighedsforeningskontingent	5.000	4.620	- 380
	<u>20.000</u>	<u>26.861</u>	<u>6.861</u>

NOTE R - fortsat

	Budget (Ej revideret) 2023 kr.	Realiseret 2023 kr.	Budget sammen- ligning kr.
<u>Note 5 – Reparation og vedligeholdelse:</u>			
Tømrer og snedker		20.286	
Maler		135.375	
Glarmester		30.928	
Murer		279.585	
Blikkenslager og kloakservice.....		108.513	
Elektriker incl. el-pærer		34.956	
Centralvarme	3.000	36.121	
Låse og nøgler mv.		14.866	
Energimærke.		12.800	
Vaskeri	20.000	50.625	
Småanskaffelser.....		11.484	
Budget ufordelt - genopretning	374.000		
Budget ufordelt - løbende vedligeholdelse	623.000	0	
	<u>1.020.000</u>	<u>735.539</u>	<u>- 284.461</u>
<u>Note 6 – Andre driftsudgifter:</u>			
Kontorhold og EDB-udgifter	20.000	23.507	3.507
Selvrisiko forsikring	0	3.948	3.948
Gaver	1.000	0	- 1.000
Bestyrelsesmøder og generalforsamling mv. ...	14.000	21.378	7.378
Porto og gebyrer mv.	2.000	4.970	2.970
Tomgangsvarme.....	4.000	3.778	0
Diverse	2.000	7.242	0
	<u>43.000</u>	<u>64.823</u>	<u>16.803</u>

NOTE R - fortsat

	Budget (Ej revideret)	Realiseret	Budget sammen-
	2023	2023	ligning
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 7 – Indtægter:</u>			
Diverse	-6.000	- 7.328	- 1.328
Salg af vaskemønter	-90.000	- 125.750	- 35.750
	<u>- 96.000</u>	<u>- 133.078</u>	<u>- 37.078</u>

	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
<u>Note 8 – Skyldige omkostninger:</u>		
ATP, skatter mv.	13.425	7.024
Ørsted	3.519	14.383
Revision	20.500	20.000
Håndværkere mv.	114.056	13.616
Hofor	26.761	0
Ejendomsservice	16.487	15.703
	<u>194.748</u>	<u>70.726</u>