

Foreningen af ejerlejlighedsejere i Gl. Christianshavn

Christianshavns Voldgade 13 - 25 og Prinsessegade 1

Matr.nr. 512, Christianshavn

Regnskab for perioden 1. januar - 31. december 2003

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger om ejendommen og ejerforeningen	1
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2003	2
Balance pr. 31. december 2003	3 - 4
Regnskabets godkendelse	5
Revisionspåtegning	6
Noter	7 - 10
Sammenligning mellem resultatopgørelse og budget	11

EJERFORENINGEN CHRISTIANSHAVNS VOLDGADE 13 - 25 OG PRINSESSEGADE 1:

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
Sortedam Dossering 43, 2200 København N
- Revision** : Kurt Hansen & Henrik Bojer
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Tuborgvej 32, 2900 Hellerup
- Vedtægter** : De seneste vedtægter er vedtaget den 23. juli 2003 og tinglyst 25. september 2003.

EJERFORENINGEN CHRISTIANSHAVNS VOLDGADE 13 - 25 OG PRINSESSEGADE 1:

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2003

<u>Note</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
1		
Skatter og afgifter	271.895	241.527
Ejendomsforsikring	31.247	28.363
2		
Ejendomspasning	124.115	119.409
3		
Renholdelse m.v.	152.679	127.981
4		
Abonnementer og kontingenter	20.446	20.190
El	27.606	60.224
Honorar varmeregnskab incl. kontrolmanual	13.427	11.141
5		
Reparation og vedligeholdelse	390.002	431.799
Renovering hovedtrapper m.v.	0	68.598
Administrationshonorar	138.596	135.056
Revision	12.000	11.600
6		
Andre driftsudgifter	13.514	13.655
Hesteskokarre'ens gårdlaug	70.356	79.746
7		
Renter og afdrag prioritetsgæld, saneringslån	9.830	9.624
8		
Renteudgifter	<u>38.200</u>	<u>60.882</u>
UDGIFTER I ALT	1.313.913	1.419.795
9		
Indtægter	<u>210.308</u>	<u>217.140</u>
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO	1.103.605	1.202.655
Henlæggelse til fornyelsesfond	<u>80.000</u>	<u>50.000</u>
ÅRETS FÆLLESUDGIFTER I ALT	1.183.605	1.252.655
Opkrævet fællesbidrag	<u>1.270.911</u>	<u>1.154.613</u>
ÅRETS RESULTAT	87.306	÷ 98.042
-----	-----	-----

EJERFORENINGEN CHRISTIANSHAVNS VOLDGADE 13 - 25 OG PRINSESSEGADE 1:

BALANCE pr. 31. december 2003

<u>Note</u>	<u>AKTIVER:</u>	<u>31/12 2002</u>	
	Andel i saneringsudgifter, viceværtlejlighed og kældre	219.754	219.754
	Viceværtlejlighed, lejl. nr. 47 af matr.nr. 512, Christianshavns Kvarter:		
	Købesum	130.000	130.000
	(kontant ejendomsværdi pr. 1. januar 2003 kr. 1.000.000)		
	Kældre, lejl. nr. 94, 95 og 96 af samme ejendom:		
	Købesum incl. omkostninger	52.601	52.601
	(kontant ejendomsværdi pr. 1. januar 2003 kr. 154.000)		
	Tilgodehavende fællesbidrag m.v.	8.907	6.665
	Nordea, konto 050.224	710.350	6.701
	Diverse tilgodehavender	716	14.471
	Forudbetalte omkostninger	0	14.208
	Tilgodehavende udlæg ekspedition pantebreve	0	4.400
	Mellemregning med restejendom	771	0
	Mellemregning A/B Den Gule Enke	0	456
10	Særopkrævning renovering af hovedtrapper m.v.	0	1.860.843
	AKTIVER I ALT	1.123.099	2.310.099

EJERFORENINGEN CHRISTIANSHAVNS VOLDGADE 13 - 25 OG PRINSESSEGADE 1:

BALANCE pr. 31. december 2003 (fortsat)

<u>Note</u>	<u>PASSIVER:</u>	<u>31/12 2002</u>	
	<u>GÆLD:</u>		
	Lån administrator	0	1.405.538
11	Skyldige omkostninger	67.929	56.180
	Forudbetalt fællesbidrag	0	1.109
	Varmeregnskab 2003:		
	Indbetalt a'conto	414.915	
	Afholdte udgifter	<u>327.723</u>	74.942
12	Prioritetsgæld, saneringsudgifter	107.174	108.866
10	Renovering af hovedtrapper m.v.	<u>63.876</u>	<u>0</u>
	GÆLD I ALT	<u>326.171</u>	<u>1.646.635</u>
	 <u>EGENKAPITAL:</u>		
	Henlæggelse til fornyelsesfond:		
	Saldo 1. januar 2003	0	
	Henlagt i 2003	<u>80.000</u>	
		80.000	
	Anvendt ny tørretumbler incl. opsætning .	<u>÷ 35.534</u>	44.466
			0
	Saneringssag:		
	Saldo 1. januar 2003	311.402	311.402
	Afdrag på gæld:		
	Saldo 1. januar 2003	9.334	
	Afdrag i 2003	<u>1.692</u>	11.026
			9.334
	Overført til næste år:		
	Saldo 1. januar 2003	342.728	
	Årets resultat	<u>87.306</u>	<u>430.034</u>
			<u>342.728</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>796.928</u>	<u>663.464</u>
	 PASSIVER I ALT	<u>1.123.099</u>	<u>2.310.099</u>

Samtlige ejerlejlighedsejere samt restejeendommen har ved saneringens påbegyndelse underskrevet skadesløsbrev på i alt kr. 25 mio, som er lagt til sikkerhed for Københavns Kommune. Udgifter vedrørende sanering er anmeldt til kommunen, men det er muligt, at en del heraf ikke blive godkendt.

EJERFORENINGEN CHRISTIANSHAVNS VOLDGADE 13 - 25 OG PRINSESSEGADE 1:

Regnskabs godkendelse:

Foranstående regnskab godkendes hermed og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen:

Knud Werlin

Lars Abild

Birgit Hansen

Mogens Claesson

Lea Bentzen

Administrator: Qvortrup Administration A/S

EJERFORENINGEN CHRISTIANSHAVNS VOLDGADE 13 - 25 OG PRINSESSEGADE 1:

REVISIONSPÅTEGNING

Vi har revideret årsregnskabet for Foreningen af ejerlejlighedsejere i Gl. Christianshavn, matr. nr. 512 Christianshavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2003.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Forbehold

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold, bortset fra at revisionen ikke har omfattet sanerings sagen.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra ovenstående forbehold, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2003 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2003.

Supplerende oplysning

Det er oplyst af Københavns kommune, at ejerforeningen ifølge ordlyden af byggelånskontrakten hæfter for byggelånet. Til sikkerhed for byggelånet er der af ejerne udstedt skadesløsbrev, stort kr. 25.000.000, således at ejerforeningen som sådan ikke har stillet sikkerhed.

Københavns Kommune har dog i denne sag accepteret at frafalde kravet om solidarisk hæftelse, således at hver enkelt ejerlejlighedsejer i forhold til Københavns Kommune hæfter pro rata for byggelånet.

Hellerup, den 3. marts 2004

Kurt Hansen & Henrik Bojer
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Henrik Bojer
statsautoriseret revisor

EJERFORENINGEN CHRISTIANSHAVNS VOLDGADE 13 - 25 OG PRINSESSEGADE 1:

NOTER

<u>Note 1 - Skatter og afgifter:</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Renovation	99.160	96.246
Renovation, regulering 2002.....	225	÷ 317
Vand- og vandafledningsafgift	165.574	163.741
Vand- og vandafledningsafgift, regulering 2002	5.028	÷ 19.935
Skatter, kælderlokaler	<u>1.908</u>	<u>1.792</u>
	271.895	241.527
	-----	-----
 <u>Note 2 - Ejendomspasning:</u>		
Lønninger incl. feriepenge	79.263	76.819
Ferieafløser	1.050	0
Fribolig	29.880	29.880
ATP	596	596
Telefon	7.189	6.038
Lønsumsafgift	4.255	4.068
Dagpengeforsikring	685	701
Arbejdsskadeforsikring	<u>1.197</u>	<u>1.307</u>
	124.115	119.409
	-----	-----
 <u>Note 3 - Renholdelse m.v.:</u>		
Trappevask og vinduespolering	121.314	117.850
Rengøring af kælderrum, håndværkere	0	1.050
Hovedrengøring køkkentrapper og loftsafsnit	22.011	0
Salt og rengøringsartikler	1.487	1.721
Skorstensfejning	<u>7.867</u>	<u>7.360</u>
	152.679	127.981
	-----	-----
 <u>Note 4 - Abonnementer og kontingenter:</u>		
Elektrolyseabonnement	6.331	6.075
Grafitirens	11.000	11.000
Ejerlejlighedsforeningskontingent	<u>3.115</u>	<u>3.115</u>
	20.446	20.190
	-----	-----

EJERFORENINGEN CHRISTIANSHAVNS VOLDGADE 13 - 25 OG PRINSESSEGADE 1:

NOTE R (fortsat)

<u>Note 5 - Reparation og vedligeholdelse:</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Murer	0	40.396
Murer, fugt i opgange	9.944	0
Murer, reparation af trappetrin	24.966	0
Murer, beboerrum - filtsning af vægge m.v.	16.107	0
Murer, terrazzoarbejde	0	57.125
Overført fra Fornyelsesfond	0	÷ 50.000
Tømrer og snedker	9.512	38.633
Tømrer og snedker, opsætning papirholdere i opgange	4.006	0
Tømrer og snedker, beboerrum - opsætning af lofter	10.947	0
Smed og blikkenslager	45.166	78.309
Centralvarme	13.845	19.349
Ingeniør, besigtigelsesrapporter baderum	17.595	0
Elektriker incl. el-pærer	10.854	11.252
Maler	3.517	11.816
Maling af køkkentrapper	20.000	0
Maling af vinduer	135.830	168.594
Maling af trappeopgange	30.000	0
Maling af hoveddør	0	20.000
Glarmester	4.832	4.175
Gård, vej og have	623	317
Vaskeri	21.107	8.908
Ny tørretumbler incl. opsætning	35.534	0
Låse og nøgler m.v.	8.050	3.097
Værktøj m.v.	3.101	8.499
Bekæmpelse af hvepse	0	812
Udtørring etageadskillelse efter vandskade m.v.	<u>0</u>	<u>10.517</u>
	425.536	431.799
Overført fra Fornyelsesfond - ny tørretumbler incl. opsætning	÷ <u>35.534</u>	<u>0</u>
	390.002	431.799
	-----	-----

EJERFORENINGEN CHRISTIANSHAVNS VOLDGADE 13 - 25 OG PRINSESSEGADE 1:

NOTE R (fortsat)

<u>Note 6 - Andre driftsudgifter:</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Oprettelse kontrolmanual varmfordelingsmålere	0	3.776
Kontorhold og foreningsblad	885	1.921
Gaver	667	0
Bestyrelsesmøder og generalforsamling m.v.	6.563	2.895
Porto og gebyrer m.v.	1.367	1.556
Tinglysning vedtægtsændringer	1.400	0
Sommerfest	<u>2.632</u>	<u>3.507</u>
	13.514	13.655
	-----	-----
 <u>Note 7 - Renter og afdrag prioritetsgæld, saneringslån:</u>		
Renter kreditforeningslån	10.030	10.173
Rentesikring	÷ 1.892	÷ 2.097
Afdrag kreditforeningslån	<u>1.692</u>	<u>1.548</u>
	9.830	9.624
	-----	-----
 <u>Note 8 - Renteudgifter:</u>		
Bank	0	344
Administrator	<u>38.200</u>	<u>60.538</u>
	38.200	60.882
	-----	-----
 <u>Note 9 - Indtægter:</u>		
Lejeindtægt for viceværtlejlighed	29.880	29.880
Renteindtægt, bank	10.072	0
Renteindtægt, fælleslån	50.165	127.986
Salg af vaskemønter	64.748	59.274
Varme fraflyttet ejer	304	0
Yderligere erstatning voldgiftssag	<u>55.139</u>	<u>0</u>
	210.308	217.140
	-----	-----

EJERFORENINGEN CHRISTIANSHAVNS VOLDGADE 13 - 25 OG PRINSESSEGADE 1:

NOTE R (fortsat)

<u>Note 10 - Særopkrævning reovering hovedtrapper m.v.:</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo 1. januar	1.860.843	2.145.224
Indbetalinger og indfrielse	÷ 395.726	÷ 412.367
Renter	<u>107.395</u>	<u>127.986</u>
	1.572.512	1.860.843
Bankgæld Nykredit Bank	÷ <u>1.636.388</u>	<u>0</u>
	÷ 63.876	1.860.843
	-----	-----

<u>Note 11 - Skyldige omkostninger:</u>	<u>31/12-2003</u>
Renholdelse	8.777
ATP	224
Lønsumsafgift	1.057
Revision	12.000
Håndværkere	39.939
Diverse administrationsomkostninger m.v.	<u>5.932</u>
	67.929

Note 12 - Prioritetsgæld, saneringsudgifter:

	<u>Hovedstol</u>	<u>Restgæld</u> <u>31/12-2002</u>	<u>Afdrag</u> <u>2003</u>	<u>Restgæld</u> <u>31/12-2003</u>
Nykredit, 8,9384%	118.200	108.866	1.692	107.174
	-----	-----	-----	-----

EJERFORENINGEN CHRISTIANSHAVNS VOLDGADE 13 - 25 OG PRINSESSEGADE 1:

SAMMENLIGNING mellem resultatopgørelse og budget

(1. januar - 31. december 2003)

	<u>Resultat-</u> <u>opgørelse</u>	<u>Budget</u>		<u>Afvigelse</u>
Ejendomsskat	1.908	1.800	÷	108
Renovation	99.385	98.200	÷	1.185
Vandafgift	170.602	168.200	÷	2.402
Ejendomsforsikring.....	31.247	33.000	+	1.753
EjendomsPasning	124.115	127.900	+	3.785
Renholdelse	152.679	162.000	+	9.321
Abonnementer og kontingenter	20.446	21.300	+	854
El	27.606	55.000	+	27.394
Honorar varmeregnskab incl. kontrolmanual	13.427	13.000	÷	427
Almindelig vedligeholdelse	390.002	350.000	÷	40.002
Administrationshonorar	138.596	138.000	÷	596
Revision	12.000	12.000		0
Andre driftsudgifter	13.514	22.500	+	8.986
Hesteskokarre'ens gårdlaug	70.356	73.300	+	2.944
Henlæggelse til fornyelsesfond	80.000	80.000		0
Renter og afdrag, prioritetsgæld, saneringslån	9.830	9.800	÷	30
Renter	<u>38.200</u>	<u>0</u>	÷	<u>38.200</u>
	1.393.913	1.366.000	÷	27.913
Lejeindtægt, viceværtlejlighed	29.880	30.000	÷	120
Renteindtægter, bank	10.072	5.000	+	5.072
Renteindtægter, fælleslån	50.165	0	+	50.165
Salg af vaskemønter m.v.	64.748	60.000	+	4.748
Varmer fraflyttet ejere	304	0	+	304
Yderligere erstatning voldgiftssag	<u>55.139</u>	<u>0</u>	+	<u>55.139</u>
	<u>1.183.605</u>	<u>1.271.000</u>	+	<u>87.395</u>

