

**Ejerforeningen Krusågade 35 og Ingerslevgade 108  
1705 København V**

**Årsrapport for perioden  
1. januar - 31. december 2009**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Stamoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2009	7-8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter til regnskab	11-15

## **Stamoplysninger**

Foreningens navn:	Ejerforeningen Krusågade 35 og Ingerslevgade 108
Adresse:	Krusågade 35 Ingerslevgade 108 1705 København V
Antal lejligheder:	30 ejerlejligheder
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2009
Forsikringsforhold:	Ejendommen er bygningsforsikret hos Alm.Brand Forsikring
Bestyrelse:	Michael Brun Halfter Michael Wichmann Pedersen Jakob Olesen Louise Frevert
Administration:	Vest Administrationen A/S Vesterbrogade 12,2.tv. 1620 København V
Revision:	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge

## **Bestyrelsens påtegning**

Bestyrelsen aflægger årsrapport for regnskabsåret 2009 for Ejerforeningen Krusågade 58 og Ingerslevgade 108.

Vi erklærer:

At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. februar 2010.

Michael Brun Halfter

Michael Wichmann Pedersen

Jakob Olesen

Louise Frevert

## **Den uafhængige revisors påtegning**

### **Til foreningens medlemmer.**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Krusågade 35 og Ingerslevgade 108 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet indeholdte budgettal.

### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejl-information, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning**

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herfølge, den 15. februar 2010.

**ReviPartner**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

---

Karsten Christensen  
registreret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Ejerforeningen Krusågade 35 og Ingerslevgade 108 for 2009 er udarbejdet efter driftsøkonomiske principper i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabsprincipper som foregående år.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Indtægter**

Opkrævede á conto indbetalinger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen sammen med eventuelle øvrige periodiserede indtægter.

#### **Udgifter**

Regnskabsårets fælles periodiserede udgifter indgår i resultatopgørelsen.

### **Balancen**

#### **Anlægsaktiver**

Anlægsaktiver omfatter mellemværende med ejere vedrørende tidligere foretaget bygningsrenoveringer, som er finansieret ved fælleslån og måles til det beløb, der skal indbetales.

#### **Tilgodehavender**

Ejerforeningens tilgodehavender måles til det beløb, der skal indbetales.

#### **Langfristet gæld**

Posten består af fælleslån for finansiering af ovennævnte bygningsrenoveringer og måles til det beløb, der skal betales for at blive frigjort fra forpligtelsen.

#### **Kortfristet gæld**

Posten består af foreningens øvrige gældsposter, som måles til det beløb, der skal betales for at blive frigjort fra forpligtelsen.

#### **Sikkerhedsstillelser og garantiforpligtelser**

Bestyrelsen har oplyst, at foreningen ikke har foretaget sikkerhedsstillelser eller i øvrigt påtaget sig forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2009

	Note	2009 Regnskab	2009 Budget	2008 Regnskab
<b>Indtægter</b>				
A/conto indbetalinger fra ejere		340.796	340.650	329.652
<b>Indtægter i alt</b>		<b>340.796</b>	<b>340.650</b>	<b>329.652</b>
<b>Offentlige afgifter m.v.:</b>				
Renovation og elektricitet	1	38.459	51.300	65.669
Forsikringer	2	29.229	29.200	28.356
Renholdelse	3	80.293	72.000	75.760
Netværksudgift		30.750	30.750	0
<b>Offentlige afgifter m.v. i alt</b>		<b>178.731</b>	<b>183.250</b>	<b>169.785</b>
<b>Administrative udgifter:</b>				
Administrationshonorar		42.895	42.900	41.650
Advokat		1.094	0	1.324
Fotokopier, porto m.v.		1.274	0	1.443
Kontorhold, telefon m.v.		4.700	0	0
EDB-udgifter		0	0	1.710
Regnskab og revision		10.000	10.000	9.500
Øvrige administrations udgifter		281	6.500	3.390
<b>Administrative udgifter i alt</b>		<b>60.244</b>	<b>59.400</b>	<b>59.017</b>
<b>Mødeudgifter m.v.:</b>				
Generalforsamlingsudgifter		1.440	1.200	1.120
Øvrige mødeudgifter		2.297	2.800	2.769
<b>Mødeudgifter i alt</b>		<b>3.737</b>	<b>4.000</b>	<b>3.889</b>
<b>Vedligeholdelse m.v.:</b>				
Etablering af postkasseanlæg		13.853	15.000	0
Blikkenslager	4	2.503		5.356
Maler	5	11.500		14.500
Snedker	6	3.363		4.282
Elektriker	7	20.424		19.525
Varmeanlæg	8	5.863		45.586
Budgetteret vedligeholdelse		0	50.000	0
<b>Vedligeholdelse m.v. i alt</b>		<b>57.506</b>	<b>65.000</b>	<b>89.249</b>



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2009

	Note	2009 Regnskab	2009 Budget	2008 Regnskab
<b>Varmeregnskab:</b>				
Udarbejdelse af varmeregnskab		19.192	19.000	18.816
EMO-ordning		<u>7.986</u>	<u>0</u>	<u>10.976</u>
<b>Varmeregnskab i alt</b>		<b><u>27.178</u></b>	<b><u>19.000</u></b>	<b><u>29.792</u></b>
<b>Fællesudgifter før finansieringsomkostninger</b>				
		<b><u>327.396</u></b>	<b><u>330.650</u></b>	<b><u>351.732</u></b>
<b>Finansiering:</b>				
Finansieringsudgifter	9	<u>4.788</u>	<u>10.000</u>	<u>9.309</u>
<b>Finansiering, netto</b>		<b><u>4.788</u></b>	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>9.309</u></b>
<b>Ekstraordinære poster:</b>				
Gevinst på debitorer		<u>-325</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Fællesudgifter i alt</b>		<b><u>331.859</u></b>	<b><u>340.650</u></b>	<b><u>361.041</u></b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>8.937</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-31.389</u></b>

## Balance pr. 31. december 2009

### Aktiver

	Note	2009 Regnskab	2008 Regnskab
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Tilgodehavende anlægslån - omfangsdræn	10+20	64.185	82.348
Tilgodehavende anlægslån - facaderenovering	12+21	<u>907.844</u>	<u>913.507</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>972.029</u></b>	<b><u>995.855</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender:</b>			
Tilgodehavende fællesudgifter		0	9.321
Forudbetalte omkostninger		23.205	22.668
Antenne		8.515	6.119
Netværk	13	26.673	56.443
Vandregnskab	14	23.753	25.845
Varmeregnskab	18	14.687	18.778
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.075</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>96.833</u></b>	<b><u>142.249</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>96.833</u></b>	<b><u>142.249</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.068.862</u></b>	<b><u>1.138.104</u></b>

## Balance pr. 31. december 2009

### Passiver

	Note	2009 Regnskab	2008 Regnskab
<b>Egenkapital:</b>			
Mellemregning med ejere	19	<u>8.937</u>	<u>-31.389</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>8.937</u></b>	<b><u>-31.389</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>			
Anlægs lån	15	<u>972.913</u>	<u>996.739</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>972.913</u></b>	<b><u>996.739</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>			
Bankgæld	16	30.600	76.836
Gæld til Vest Administrationen A/S		927	14.675
Forudbetalt fællesudgifter		2.928	0
Skyldige omkostninger	17	<u>52.557</u>	<u>81.243</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>87.012</u></b>	<b><u>172.754</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.059.925</u></b>	<b><u>1.169.493</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.068.862</u></b>	<b><u>1.138.104</u></b>

## Noter til regnskab

	<b>2009</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 1, renovation og elektricitet</b>			
Renovation	36.506	43.300	52.278
Skorstensfejning	2.924	3.000	2.691
Elektricitet regulering 2007/2008	-6.013	0	0
Elektricitet	<u>5.042</u>	<u>5.000</u>	<u>10.700</u>
	<b><u>38.459</u></b>	<b><u>51.300</u></b>	<b><u>65.669</u></b>
<b>Note 2, forsikringer</b>			
Bygningsforsikring	24.777		23.279
Arbejdsskade-forsikring	<u>4.452</u>		<u>5.077</u>
	<b><u>29.229</u></b>	<b><u>29.200</u></b>	<b><u>28.356</u></b>
<b>Note 3, renholdelse</b>			
Trappevask	39.186		30.762
Vinduespolering og havearbejde	6.518		6.781
Snerydning	220		0
Hovedrengøring	0		10.375
Gårdanlæg/gårdlaug	32.968		25.686
Materialer vicevært (maling, el-pærer, røgalarmer)	1.401		1.206
Oprydning i storskrald	<u>0</u>		<u>950</u>
	<b><u>80.293</u></b>	<b><u>72.000</u></b>	<b><u>75.760</u></b>
<b>Note 4, blikkenslager</b>			
Udskriftning målere og greb	<u>2.503</u>	<u>0</u>	<u>5.356</u>
<b>Note 5, maler</b>			
Reparationer af lofter, trappe og vægge	<u>11.500</u>	<u>0</u>	<u>14.500</u>
<b>Note 6, snedker</b>			
Reparation af dørautomatik	1.319		
Udskiftning af nøgler	<u>2.044</u>		
	<b><u>3.363</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.282</u></b>

## Noter til regnskab

	<b>2009 Regnskab</b>	<b>2009 Budget</b>	<b>2008 Regnskab</b>
<b>Note 7, elektriker</b>			
Reparartion manglende strøm	8.278		
Elreparationer ved trapper	9.900		
Diverse reparationer af installationer	2.246		
	<u>20.424</u>	<u>0</u>	<u>19.525</u>
<b>Note 8, varmeanlæg</b>			
Serviceabonnement	5.863		5.631
Udskiftning af varmemålere	0		39.955
	<u>5.863</u>	<u>0</u>	<u>45.586</u>
<b>Note 9, finansieringsudgifter</b>			
Renteudgifter, bank	4.666	8.000	9.178
Renteudgifter, Vest Administrationen A/S	122	0	131
	<u>4.788</u>	<u>8.000</u>	<u>9.309</u>
		<b>2009 Regnskab</b>	<b>2008 Regnskab</b>
<b>Note 10, tilgodehavende vedr. anlægslån - omfangsdræn</b>			
Saldo primo		82.348	99.005
Rentetilskrivning på tilhørende anlægslån		6.581	8.087
Ordinære ydelser		<u>-24.744</u>	<u>-24.744</u>
		<u>64.185</u>	<u>82.348</u>
<b>Note 11, tilgodehavende vedr. anlægslån - fjernvarme</b>			
Saldo primo		0	2.524
Gebyrer		0	500
Ordinære ydelser		<u>0</u>	<u>-3.024</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 12, tilgodehavende vedr. anlægslån - facaderenovering</b>			
Saldo primo		913.507	918.375
Rentetilskrivning på tilhørende anlægslån		68.585	69.380
Ordinære ydelser		<u>-74.248</u>	<u>-74.248</u>
		<u>907.844</u>	<u>913.507</u>

**Noter til regnskab**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>Regnskab</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 13, netværk</b>		
Saldo primo	56.443	49.819
Indbetalt fra deltagere	-2.890	-11.530
Bredbånd TDC	3.870	8.339
Support	0	9.815
Udgiftsført	<u>-30.750</u>	<u>0</u>
	<b><u>26.673</u></b>	<b><u>56.443</u></b>
<b>Note 14, vandregnskab</b>		
Vandudgifter	104.393	101.433
A/c indeværende år	-80.640	-79.640
Vandafregningskonto	<u>0</u>	<u>4.052</u>
	<b><u>23.753</u></b>	<b><u>25.845</u></b>
<b>Note 15, anlægs lån</b>		
Danske Bank, 3672 070.228 omfangsdræn	65.026	83.189
Danske Bank, 4180 205.527 facadelån	<u>907.887</u>	<u>913.550</u>
	<b><u>972.913</u></b>	<b><u>996.739</u></b>
<b>Note 16, bankgæld</b>		
Danske Bank, 3124 016932	<b><u>30.600</u></b>	<b><u>76.836</u></b>
<b>Note 17, skyldige omkostninger</b>		
Elreparationer ved trappe	9.900	
Diverse udlæg	957	
Bestyrelsen	14.700	
Gårdlaug	17.000	
Revisionsfirmaet ReviPartner	<u>10.000</u>	
	<b><u>52.557</u></b>	<b><u>81.243</u></b>
<b>Note 18, varmeregnskab</b>		
Varmeudgifter	170.359	163.314
A/c varme indeværendse år	-155.672	-155.672
Varmaefregningskonto	<u>0</u>	<u>11.136</u>
	<b><u>14.687</u></b>	<b><u>18.778</u></b>

## Note 19, mellemregning med ejere

Nr. Beliggenhed	Forde- lings- tal	Ejere tilgode 1/1 2009	Ejere indbet. underskud	Fælles- udgifter 2009	Opkrævet a/conto 2009	Ejere tilgode 31/12 09
1. Krusågade 35, st. tv.	6	-611	611	6.465	6.600	135
2. Krusågade 35, st. th.	14	-1.427	1.427	15.085	15.396	311
3. Krusågade 35, 1. tv.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
4. Krusågade 35, 1. th.	14	-1.427	1.427	15.085	15.396	311
5. Krusågade 35, 2. tv.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
6. Krusågade 35, 2. th.	14	-1.427	1.427	15.085	15.396	311
7. Krusågade 35, 3. tv.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
8. Krusågade 35, 3. th.	14	-1.427	1.427	15.085	15.396	311
9. Krusågade 35, 4. tv.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
10. Krusågade 35, 4. th.	14	-1.427	1.427	15.085	15.396	311
11. Ingerslevsgade 108, st. tv.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
12. Ingerslevsgade 108, st. th.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
14. Ingerslevsgade 108, 1. th.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
15. Ingerslevsgade 108, 2. tv.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
16. Ingerslevsgade 108, 2. th.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
17. Ingerslevsgade 108, 3. tv.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
18. Ingerslevsgade 108, 3. th.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
19. Ingerslevsgade 108, 4. tv.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
20. Ingerslevsgade 108, 4. th.	12	-1.223	1.223	12.930	13.188	258
21. Krusågade 35, 5. tv.	10	-917	917	10.775	11.004	229
22. Krusågade 35, 5. th.	9	-917	917	9.697	9.896	199
26. Krusågade 35, kld.	9	-917	917	9.697	9.896	199
27. Ingerslevsgade 108, kld. tv.	16	-1.630	1.630	17.231	17.584	353
28. Ingerslevsgade 108, kld. th.	5	-510	510	5.387	7.708	2.321
29. Ingerslevsgade 108, kld.	3	0	0	0	0	0
30. Krusågade 35, kld. 2	6	0	0	0	0	0
31. Krusågade 35, kld. 2	6	0	0	0	0	0
32. Ingerslevsgade 108, 5. tv.	9	-1.019	1.019	9.697	9.896	199
33. Ingerslevsgade 108, 5. th.	6	-611	611	6.465	6.600	135
	<b>323</b>	<b>-31.389</b>	<b>31.389</b>	<b>331.859</b>	<b>340.796</b>	<b>8.937</b>

**Note 20, fordelingsregnskab over renter/restgæld - omfangsdræn**

<b>Nr. Beliggenhed</b>	<b>Forde- lings- tal</b>	<b>Andel renter 2009</b>	<b>Mellemv. 31/12 09</b>
1. Krusågade 35, st. tv.	6	806	7.858
4. Krusågade 35, 1. th.	14	1.882	18.355
12. Ingerslevsgade 108, st. th.	12	1.611	15.717
13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	1.611	15.717
28. Ingerslevsgade 108, kld. th.	<u>5</u>	<u>671</u>	<u>6.538</u>
	<b>49</b>	<b>6.581</b>	<b>64.185</b>

**Note 21 fordelingsregnskab over renter/restgæld - facaderenovering**

<b>Nr. Beliggenhed</b>	<b>Forde- lings- tal</b>	<b>Andel renter 2009</b>	<b>Mellemv. 31/12 09</b>
1. Krusågade 35, st. tv.	6	1.998	26.443
2. Krusågade 35, st. th.	14	4.661	61.698
4. Krusågade 35, 1. th.	14	4.661	61.698
6. Krusågade 35, 2. th.	14	4.661	61.698
7. Krusågade 35, 3. tv.	12	3.995	52.884
8. Krusågade 35, 3. th.	14	4.661	61.698
9. Krusågade 35, 4. tv.	12	3.995	52.884
10. Krusågade 35, 4. th.	14	4.661	61.698
12. Ingerslevsgade 108, st. th.	12	3.995	52.884
13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	3.995	52.884
16. Ingerslevsgade 108, 2. th.	12	3.995	52.884
18. Ingerslevsgade 108, 3. th.	12	3.995	52.884
21. Ingerslevsgade 108, 5. tv.	10	3.330	44.070
26. Krusågade 35, kld.	9	2.997	39.663
27. Ingerslevsgade 108, kld. tv.	16	5.327	70.512
28. Ingerslevsgade 108, kld. th.	5	1.664	22.036
32. Ingerslevsgade 108, 5. tv.	9	2.997	39.663
33. Ingerslevsgade 108, 5. th.	<u>9</u>	<u>2.997</u>	<u>39.663</u>
	<b>206</b>	<b>68.585</b>	<b>907.844</b>