

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar - 31. december 2010**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Stamoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2010	7-8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter til regnskab	11-15

## **Stamoplysninger**

Foreningens navn:	Ejerforeningen Krusågade 35 og Ingerslevsgade 108
Adresse:	Krusågade 35 Ingerslevsgade 108 1705 København V
Antal lejligheder:	30 ejerlejligheder
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2010
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 2010 for Ejerforeningen Krusågade 35 og Ingerslevsgade 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 4. februar 2011.

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 Ingerslevsgade 108 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, 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 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herfølge, den 4. februar 2011.

### **ReviPartner**

### **Registreret revisionsanpartsselskab**

---

Karsten Christensen  
registreret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Ejerforeningen Krusågade 35 og Ingerslevsgade 108 for 2010 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 2010

	Note	2010 Regnskab	2010 Budget	2009 Regnskab
<b>Indtægter</b>				
A/conto indbetalinger fra ejere		346.368	346.300	340.796
<b>Indtægter i alt</b>		<b>346.368</b>	<b>346.300</b>	<b>340.796</b>
<b>Offentlige afgifter m.v.:</b>				
Renovation og el	1	39.956	48.300	38.459
Forsikringer	2	17.080	17.100	29.229
Renholdelse	3	68.048	82.000	80.293
Netværksudgift		26.673	26.700	30.750
<b>Offentlige afgifter m.v. i alt</b>		<b>151.757</b>	<b>174.100</b>	<b>178.731</b>
<b>Administrative udgifter:</b>				
Administrationshonorar		35.480	36.200	42.895
Advokat		0	0	1.094
Fotokopier, porto m.v.		1.594	0	1.274
Kontorhold, telefon m.v.		4.700	0	4.700
Teknik og brugertjek ingeniører		3.380	0	0
Regnskab og revision		10.300	10.200	10.000
Øvrige administrations udgifter		1.350	6.500	281
<b>Administrative udgifter i alt</b>		<b>56.804</b>	<b>52.900</b>	<b>60.244</b>
<b>Mødeudgifter m.v.:</b>				
Generalforsamlingsudgifter		1.300	1.500	1.440
Øvrige mødeudgifter		1.706	2.500	2.297
<b>Mødeudgifter i alt</b>		<b>3.006</b>	<b>4.000</b>	<b>3.737</b>
<b>Vedligeholdelse m.v.:</b>				
Etablering af postkasseanlæg		299		13.853
Udført duesikring i gården		17.113		0
Blikkenslager	4	36.025		2.503
Maler	5	9.185		11.500
Snedker	6	4.862		3.363
Elektriker	7	7.994		20.424
Varmeanlæg	8	11.088		5.863
Budgetteret vedligeholdelse		0	83.800	0
<b>Vedligeholdelse m.v. i alt</b>		<b>86.566</b>	<b>83.800</b>	<b>57.506</b>



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2010

	Note	2010 Regnskab	2010 Budget	2009 Regnskab
<b>Varmeregnskab:</b>				
Udarbejdelse af varmeregnskab		19.902	19.500	19.192
EMO-ordning		<u>8.146</u>	<u>8.000</u>	<u>7.986</u>
<b>Varmeregnskab i alt</b>		<b><u>28.048</u></b>	<b><u>27.500</u></b>	<b><u>27.178</u></b>
<b>Fællesudgifter før finansieringsomkostninger</b>				
		<b><u>326.181</u></b>	<b><u>342.300</u></b>	<b><u>327.396</u></b>
<b>Finansiering:</b>				
Finansieringsudgifter	9	<u>3.566</u>	<u>4.000</u>	<u>4.788</u>
<b>Finansiering, netto</b>		<b><u>3.566</u></b>	<b><u>4.000</u></b>	<b><u>4.788</u></b>
<b>Ekstraordinære poster:</b>				
Indtægtsført tidl. afsat godtgørelse bestyrelse		-10.000	0	0
Gevinst på debitorer		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-325</u>
<b>Fællesudgifter i alt</b>		<b><u>319.747</u></b>	<b><u>346.300</u></b>	<b><u>331.859</u></b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>26.621</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.937</u></b>

## Balance pr. 31. december 2010

### Aktiver

	Note	2010 Regnskab	2009 Regnskab
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Tilgodehavende anlægslån - omfangsdræn	10+20	44.065	64.185
Tilgodehavende anlægslån - facaderenovering	11+21	<u>897.303</u>	<u>907.844</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>941.368</u></b>	<b><u>972.029</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender:</b>			
Tilgodehavende fællesudgifter		9.788	0
Tilgodehavende Vest Administrationen A/S		3.470	0
Forudbetalte omkostninger		28.074	23.205
Antenne	13	12.492	8.515
Netværk	12	0	26.673
Vandregnskab	14	20.443	23.753
Varmeregnskab	18	64.206	14.687
Andre tilgodehavender		<u>13.354</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>151.827</u></b>	<b><u>96.833</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>151.827</u></b>	<b><u>96.833</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.093.195</u></b>	<b><u>1.068.862</u></b>

## Balance pr. 31. december 2010

### Passiver

	Note	2010 Regnskab	2009 Regnskab
<b>Egenkapital:</b>			
Mellemregning med ejere	19	<u>35.558</u>	<u>8.937</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>35.558</u></b>	<b><u>8.937</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>			
Anlægslån	15	<u>942.252</u>	<u>972.913</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>942.252</u></b>	<b><u>972.913</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>			
Bankgæld	16	91.431	30.600
Gæld Vest Administrationen A/S		0	927
Forudbetalt fællesudgifter		0	2.928
Skyldige omkostninger	17	<u>23.954</u>	<u>52.557</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>115.385</u></b>	<b><u>87.012</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.057.637</u></b>	<b><u>1.059.925</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.093.195</u></b>	<b><u>1.068.862</u></b>

## Noter til regnskab

	<b>2010</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 1, renovation og el</b>			
Renovation	39.156	39.200	36.506
Renovation regulering 2008	-8.222	0	0
Skorstensfejning	3.063	3.100	2.924
El regulering	0	0	-6.013
El	5.959	6.000	5.042
	<b>39.956</b>	<b>48.300</b>	<b>38.459</b>
<b>Note 2, forsikringer</b>			
Bygningsforsikring	25.757	26.000	24.777
Arbejdsskadeforsikring	-8.677	-8.900	4.452
	<b>17.080</b>	<b>17.100</b>	<b>29.229</b>
<b>Note 3, renholdelse</b>			
Trappevask	34.951		39.186
Vinduespolering og havearbejde	7.238		6.518
Snerydning	5.142		220
Rengøring	530		0
Gårdanlæg/gårdlaug	18.968		32.968
Skadedyrsbekæmpelse	1.069		0
Materialer vicevært (maling, el-pærer m.v.)	150		1.401
	<b>68.048</b>	<b>82.000</b>	<b>80.293</b>
<b>Note 4, blikkenslager</b>			
VVS udskiftning og murarbejde gulvafløb	16.447		
VVS i forbindelse med vandskade	11.092		
Utæt stigestreng	2.045		
Undersøgt ekspansionsbeholder	1.149		
Låseservice	1.772		
Nye låger skorstenslemme m.v.	3.520		
	<b>36.025</b>	<b>0</b>	<b>2.503</b>
<b>Note 5, maler</b>			
Maling af vinduer og døre kælder	<b>9.185</b>	<b>0</b>	<b>11.500</b>

## Noter til regnskab

	<b>2010</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 6, jord, beton</b>			
Murgennemføring	4.862	_____	_____
	<b>4.862</b>	<b>0</b>	<b>3.363</b>
<b>Note 7, elektriker</b>			
Manglende strøm varmecentral og vandvarmer	3.821	_____	_____
Efterset belysning	1.466	_____	_____
Diverse elarbejde	2.707	_____	_____
	<b>7.994</b>	<b>0</b>	<b>20.424</b>
<b>Note 8, varmeanlæg</b>			
Serviceabonnement	7.763	_____	5.863
Beholder desinfektion	1.250	_____	0
Servicemontering Doprimo	1.060	_____	0
Radiatorventiler	1.015	_____	0
	<b>11.088</b>	<b>0</b>	<b>5.863</b>
<b>Note 9, finansieringsudgifter</b>			
Renteudgifter, bank	3.364	8.000	4.666
Renteudgifter, Vest Administrationen A/S	202	0	122
	<b>3.566</b>	<b>8.000</b>	<b>4.788</b>
<b>Note 10, tilgodehavende vedr. anlægslån - omfangsdræn</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
		<b>Regnskab</b>	<b>Regnskab</b>
Saldo primo		64.185	82.348
Rentetilskrivning på tilhørende anlægslån		4.624	6.581
Ordinære ydelser		-24.744	-24.744
		<b>44.065</b>	<b>64.185</b>
<b>Note 11, tilgodehavende vedr. anlægslån - facaderenovering</b>			
Saldo primo		907.844	913.507
Rentetilskrivning på tilhørende anlægslån		63.707	68.585
Ordinære ydelser		-74.248	-74.248
		<b>897.303</b>	<b>907.844</b>

**Noter til regnskab**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>Regnskab</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 12, netværk</b>		
Saldo primo	26.673	56.443
Indbetalt fra deltagere	0	-2.890
Bredbånd TDC	0	3.870
Udgiftsført	<u>-26.673</u>	<u>-30.750</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>26.673</u></b>
<b>Note 13, antenneregnskab</b>		
Saldo primo	8.515	6.119
Indbetalt fra deltagere	-13.500	-13.500
YouSee	<u>17.477</u>	<u>15.896</u>
	<b><u>12.492</u></b>	<b><u>8.515</u></b>
<b>Note 14, vandregnskab</b>		
Vandudgifter	104.633	104.393
A/c indeværende år	<u>-84.190</u>	<u>-80.640</u>
	<b><u>20.443</u></b>	<b><u>23.753</u></b>
<b>Note 15, anlægslån</b>		
Danske Bank, 3672 070.228 omfangsdræn	44.906	65.026
Danske Bank, 4180 205.527 facadelån	<u>897.346</u>	<u>907.887</u>
	<b><u>942.252</u></b>	<b><u>972.913</u></b>
<b>Note 16, bankgæld</b>		
Danske Bank, 3124 016932	<b><u>91.431</u></b>	<b><u>30.600</u></b>
<b>Note 17, skyldige omkostninger</b>		
Henrik Salling	500	
Diverse udlæg	954	
Christianshavn Ejendomsservice	2.200	
Gårdlaug	10.000	
Revisionsfirmaet ReviPartner	<u>10.300</u>	
	<b><u>23.954</u></b>	<b><u>52.557</u></b>
<b>Note 18, varmeregnskab</b>		
Varmeudgifter	226.704	170.359
A/c varme indeværende år	<u>-162.498</u>	<u>-155.672</u>
	<b><u>64.206</u></b>	<b><u>14.687</u></b>

## Note 19, mellemregning med ejere

Nr. Beliggenhed	Forde- lings- tal	Ejere tilgode 1/1 2010	Ejere indbet. underskud	Fælles- udgifter 2010	Opkrævet a/conto 2010	Ejere tilgode 31/12 10
1. Krusågade 35, st. tv.	6	135	0	6.229	6.708	614
2. Krusågade 35, st. th.	14	311	0	14.534	15.648	1.425
3. Krusågade 35, 1. tv.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
4. Krusågade 35, 1. th.	14	311	0	14.534	15.648	1.425
5. Krusågade 35, 2. tv.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
6. Krusågade 35, 2. th.	14	311	0	14.534	15.648	1.425
7. Krusågade 35, 3. tv.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
8. Krusågade 35, 3. th.	14	311	0	14.534	15.648	1.425
9. Krusågade 35, 4. tv.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
10. Krusågade 35, 4. th.	14	311	0	14.534	15.648	1.425
11. Ingerslevsgade 108, st. tv.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
12. Ingerslevsgade 108, st. th.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
14. Ingerslevsgade 108, 1. th.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
15. Ingerslevsgade 108, 2. tv.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
16. Ingerslevsgade 108, 2. th.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
17. Ingerslevsgade 108, 3. tv.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
18. Ingerslevsgade 108, 3. th.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
19. Ingerslevsgade 108, 4. tv.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
20. Ingerslevsgade 108, 4. th.	12	258	0	12.458	13.404	1.204
21. Krusågade 35, 5. tv.	10	229	0	10.381	11.184	1.032
22. Krusågade 35, 5. th.	9	199	0	9.343	6.708	-2.436
26. Krusågade 35, kld.	9	199	0	9.343	10.056	912
27. Ingerslevsgade 108, kld. tv.	16	353	0	16.606	17.868	1.615
28. Ingerslevsgade 108, kld. th.	5	2.321	0	5.191	7.836	4.966
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	199	0	9.343	10.056	912
33. Ingerslevsgade 108, 5. th.	6	135	0	6.229	10.056	3.962
	<b>323</b>	<b>8.937</b>	<b>0</b>	<b>319.747</b>	<b>346.368</b>	<b>35.558</b>

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

<b>Nr. Beliggenhed</b>	<b>Forde- lings- tal</b>	<b>Andel renter 2010</b>	<b>Mellemv. 31/12 10</b>
1. Krusågade 35, st. tv.	6	566	5.395
4. Krusågade 35, 1. th.	14	1.323	12.609
12. Ingerslevsgade 108, st. th.	12	1.132	10.789
13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	1.132	10.789
28. Ingerslevsgade 108, kld. th.	5	471	4.483
	<b>49</b>	<b>4.624</b>	<b>44.065</b>

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

<b>Nr. Beliggenhed</b>	<b>Forde- lings- tal</b>	<b>Andel renter 2010</b>	<b>Mellemv. 31/12 10</b>
1. Krusågade 35, st. tv.	6	1.856	26.135
2. Krusågade 35, st. th.	14	4.330	60.982
4. Krusågade 35, 1. th.	14	4.330	60.982
6. Krusågade 35, 2. th.	14	4.330	60.982
7. Krusågade 35, 3. tv.	12	3.711	52.270
8. Krusågade 35, 3. th.	14	4.330	60.982
9. Krusågade 35, 4. tv.	12	3.711	52.270
10. Krusågade 35, 4. th.	14	4.330	60.982
12. Ingerslevsgade 108, st. th.	12	3.711	52.270
13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	3.711	52.270
16. Ingerslevsgade 108, 2. th.	12	3.711	52.270
18. Ingerslevsgade 108, 3. th.	12	3.711	52.270
21. Ingerslevsgade 108, 5. tv.	10	3.092	43.558
26. Krusågade 35, kld.	9	2.783	39.203
27. Ingerslevsgade 108, kld. tv.	16	4.948	69.694
28. Ingerslevsgade 108, kld. th.	5	1.546	21.779
32. Ingerslevsgade 108, 5. tv.	9	2.783	39.202
33. Ingerslevsgade 108, 5. th.	9	2.783	39.202
	<b>206</b>	<b>63.707</b>	<b>897.303</b>