

**Ejerforeningen Matrikel 1386 Krusågade 35 og Ingerslevsgade 108
1705 København V**

**Årsrapport for perioden
1. januar - 31. december 2011**

Indholdsfortegnelse

	Side
Stamoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7-8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter til regnskab	11-14

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Ejerforeningen Matrikel 1386 Krusågade 35 og Ingerslevsgade 108
Adresse:	Krusågade 35 Ingerslevsgade 108 1705 København V
Antal lejligheder:	30 ejerlejligheder
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2011
Forsikringsforhold:	Ejendommen er bygningsforsikret hos Alm.Brand Forsikring
Bestyrelse:	Michael Brun Halfter Alexander Irschenberger 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 2011 for Ejerforeningen Matrikel 1386 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 3. februar 2012.

Michael Brun Halfter

Alexander Irschenberger

Jakob Olesen

Louise Frevert

Den uafhængige revisors påtegning

Til foreningens medlemmer.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Matrikel 1386 Krusågade 35 og Ingerslevsgade 108 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendigt for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores 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 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herfølge, den 3. februar 2012.

ReviPartner

Registreret revisionsanpartsselskab

Karsten Christensen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejerforeningen Matrikel 1386 Krusågade 35 og Ingerslevsgade 108 for 2011 er udarbejdet efter driftsøkonomiske principper i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, foreningens vedtægter og god regnskabs-skik.

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 a'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 2011

	Note	2011 Regnskab	2011 Budget	2010 Regnskab
Indtægter				
A/conto indbetalinger fra ejere		<u>346.368</u>	<u>346.300</u>	<u>346.368</u>
Indtægter i alt		<u>346.368</u>	<u>346.300</u>	<u>346.368</u>
Offentlige afgifter m.v.:				
Renovation og el	1	80.253	81.200	39.956
Forsikringer	2	30.644	30.600	17.080
Renholdelse	3	70.778	75.000	68.048
Netværksudgift		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>26.673</u>
Offentlige afgifter m.v. i alt		<u>181.675</u>	<u>186.800</u>	<u>151.757</u>
Administrative udgifter:				
Administrationshonorar		34.633	35.400	35.480
Fotokopier, porto m.v.		1.405	0	1.594
Kontorhold, telefon m.v.		4.700	0	4.700
Teknik og brugertjek ingeniører		0	0	3.380
Regnskab og revision		10.300	10.500	10.300
Øvrige administrations udgifter		<u>521</u>	<u>10.000</u>	<u>1.350</u>
Administrative udgifter i alt		<u>51.559</u>	<u>55.900</u>	<u>56.804</u>
Mødeudgifter m.v.:				
Generalforsamlingsudgifter		1.270	1.500	1.300
Øvrige mødeudgifter		<u>40</u>	<u>2.500</u>	<u>1.706</u>
Mødeudgifter i alt		<u>1.310</u>	<u>4.000</u>	<u>3.006</u>
Vedligeholdelse m.v.:				
Etablering af postkasseanlæg		0		299
Vedligeholdelse brandslukker		2.247		0
Selvrisiko skade		11.148		0
Udført duesikring i gården		0		17.113
Blikkenslager	4	6.708		36.025
Maler	5	0		9.185
Snedker	6	466		4.862
Elektriker	7	18.196		7.994
Varmeanlæg	8	25.379		11.088
Budgetteret vedligeholdelse		<u>0</u>	<u>67.400</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelse m.v. i alt		<u>64.144</u>	<u>67.400</u>	<u>86.566</u>

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2011

	Note	2011 Regnskab	2011 Budget	2010 Regnskab
Varmeregnskab:				
Udarbejdelse af varmeregnskab		19.029	20.200	19.902
EMO-ordning		<u>8.315</u>	<u>8.000</u>	<u>8.146</u>
Varmeregnskab i alt		<u>27.344</u>	<u>28.200</u>	<u>28.048</u>
Fællesudgifter før finansieringsomkostninger				
		<u>326.032</u>	<u>342.300</u>	<u>326.181</u>
Finansiering:				
Finansieringsudgifter	9	<u>1.238</u>	<u>4.000</u>	<u>3.566</u>
Finansiering, netto		<u>1.238</u>	<u>4.000</u>	<u>3.566</u>
Ekstraordinære poster:				
Indtægtsført tidl. afsat godtgørelse bestyrelse		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-10.000</u>
Fællesudgifter i alt		<u>327.270</u>	<u>346.300</u>	<u>319.747</u>
Årets resultat		<u>19.098</u>	<u>0</u>	<u>26.621</u>

Balance pr. 31. december 2011

Aktiver

	Note	2011 Regnskab	2010 Regnskab
Anlægsaktiver:			
Tilgodehavende anlægslån - omfangsdræn	10+18	22.351	44.065
Tilgodehavende anlægslån - facaderenovering	11+19	<u>776.707</u>	<u>897.303</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>799.058</u>	<u>941.368</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende fællesudgifter		0	9.788
Tilgodehavende Vest Administrationen A/S		6.863	3.470
Forudbetalte omkostninger		28.269	28.074
Antenne	12	25.690	12.492
Vandregnskab	13	4.732	20.443
Varmeregnskab	17	33.913	64.206
Andre tilgodehavender		<u>1.702</u>	<u>13.354</u>
Tilgodehavender i alt		<u>101.169</u>	<u>151.827</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>101.169</u>	<u>151.827</u>
Aktiver i alt		<u>900.227</u>	<u>1.093.195</u>

Balance pr. 31. december 2011

Passiver

	Note	2011 Regnskab	2010 Regnskab
Egenkapital:			
Mellemregning med ejere		<u>54.656</u>	<u>35.558</u>
Egenkapital i alt		<u>54.656</u>	<u>35.558</u>
Gældsforpligtelser:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Anlægslån	15	<u>802.002</u>	<u>942.252</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>802.002</u>	<u>942.252</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Bankgæld	16	<u>21.221</u>	<u>91.431</u>
Skyldige omkostninger	17	<u>22.348</u>	<u>23.954</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>43.569</u>	<u>115.385</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>845.571</u>	<u>1.057.637</u>
Passiver i alt		<u>900.227</u>	<u>1.093.195</u>

Noter til regnskab

	2011	2011	2010
	Regnskab	Budget	Regnskab
Note 1, renovation og el			
Renovation	46.475	47.500	39.156
Renovation regulering 2010	1.861	1.900	-8.222
Renholdelse af fortorve	20.640	20.600	0
Skorstensfejning	3.188	3.200	3.063
El	8.089	8.000	5.959
	80.253	81.200	39.956
Note 2, forsikringer			
Bygningsforsikring	30.644	30.600	25.757
Arbejdsskadeforsikring	0	0	-8.677
	30.644	30.600	17.080
Note 3, renholdelse			
Trappevask	35.709		34.951
Vinduespolering og havearbejde	6.350		7.238
Snerydning	192		5.142
Rengøring	100		530
Gårdanlæg/gårdlaug	28.110		18.968
Skadedyrsbekæmpelse	0		1.069
Materialer vicevært (maling, skilte m.v.)	317		150
	70.778	75.000	68.048
Note 4, blikkenslager			
Kuglehane	2.607		
Renset blandingsbatteri	313		
Vandmåler udskiftet	2.188		
Låseservice	1.600		
	6.708	0	36.025
Note 5, maler			
Maling af vinduer og døre kælder	0	0	9.185

Noter til regnskab

	2011	2011	2010
	Regnskab	Budget	Regnskab
Note 6, jord, beton			
Reparation af tagsten	466		
	466	0	4.862
Note 7, elektriker			
Ændringer installation opgang	10.688		
Diverse elarbejde	6.332		
Elpærer og lys i kælder	1.176		
	18.196	0	7.994
Note 8, varmeanlæg, dørtelefon			
Serviceabonnement	7.975		
Tømning af beholder	709		
Reparation dørtelefon	3.894		
Nyt trykmodul dørtelefon	2.958		
Udskiftet defekt motor dørtelefon	9.843		
	25.379	0	11.088
Note 9, finansieringsudgifter			
Renteudgifter, bank	1.239	0	3.364
Renteudgifter, Vest Administrationen A/S	-1	0	202
	1.238	0	3.566
Note 10, tilgodehavende vedr. anlægslån - omfangsdræn		2011	2010
		Regnskab	Regnskab
Saldo primo		44.065	64.185
Rentetilskrivning på tilhørende anlægslån		3.030	4.624
Ordinære ydelser		-24.744	-24.744
		22.351	44.065

Noter til regnskab

	2011	2010
	Regnskab	Regnskab
Note 11, tilgodehavende vedr. anlægslån - facaderenovering		
Saldo primo	897.303	907.844
Rentetilskrivning på tilhørende anlægslån	62.931	63.707
Gebyr indfrielse	3.200	0
Delindfrielse	-106.631	0
Ordinære ydelser	-80.096	-74.248
	<u>776.707</u>	<u>897.303</u>
Note 12, antenneregnskab		
Saldo primo	12.492	8.515
Indbetalt fra deltagere	-13.500	-13.500
YouSee	26.698	17.477
	<u>25.690</u>	<u>12.492</u>
Note 13, vandregnskab		
Vandudgifter	90.772	104.633
A/c indeværende år	-86.040	-84.190
	<u>4.732</u>	<u>20.443</u>
Note 14, anlægslån		
Danske Bank, 3672 070.228 omfangsdræn	23.192	44.906
Danske Bank, 4180 205.527 facadelån	778.810	897.346
	<u>802.002</u>	<u>942.252</u>
Note 15, bankgæld		
Danske Bank, 3124 016932	<u>21.221</u>	<u>91.431</u>
Note 16, skyldige omkostninger		
Gebyrer indfrielse m.fl.	900	
Skadeservice Danmark	11.148	
Revisionsfirmaet ReviPartner	10.300	
	<u>22.348</u>	<u>23.954</u>
Note 17, varmeregnskab		
Varmeudgifter	203.247	226.704
A/c varme indeværende år	-169.334	-162.498
	<u>33.913</u>	<u>64.206</u>

Note 18, fordelingsregnskab over renter/restgæld - omfangsdræn

Nr. Beliggenhed	Forde- lings- tal	Andel renter 2011	Mellemv. 31/12 11
1. Krusågade 35, st. tv.	6	371	2.735
4. Krusågade 35, 1. th.	14	868	6.409
12. Ingerslevsgade 108, st. th.	12	742	5.471
13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	742	5.471
28. Ingerslevsgade 108, kld. th.	5	307	2.265
	49	3.030	22.351

Note 19 fordelingsregnskab over renter/restgæld - facaderenovering

Nr. Beliggenhed	Forde- lings- tal	Andel renter 2011	Mellemv. 31/12 11
1. Krusågade 35, st. tv.	6	2.011	25.606
2. Krusågade 35, st. th.	14	4.692	59.747
4. Krusågade 35, 1. th.	14	4.692	59.747
6. Krusågade 35, 2. th.	14	4.692	59.747
7. Krusågade 35, 3. tv.	12	4.022	51.211
8. Krusågade 35, 3. th.	14	4.692	59.747
9. Krusågade 35, 4. tv.	12	4.022	51.211
10. Krusågade 35, 4. th.	14	356	0
12. Ingerslevsgade 108, st. th.	12	4.021	51.211
13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	4.021	51.211
16. Ingerslevsgade 108, 2. th.	12	4.021	51.211
18. Ingerslevsgade 108, 3. th.	12	4.021	51.211
21. Ingerslevsgade 108, 5. tv.	10	1.583	0
26. Krusågade 35, kld.	9	3.016	38.409
27. Ingerslevsgade 108, kld. tv.	16	5.362	68.282
28. Ingerslevsgade 108, kld. th.	5	1.675	21.338
32. Ingerslevsgade 108, 5. tv.	9	3.016	38.409
33. Ingerslevsgade 108, 5. th.	9	3.016	38.409
	206	62.931	776.707