

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

**Årsrapport for perioden
1. januar - 31. december 2012**

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:	28 ejerlejligheder
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2012
Forsikringsforhold:	Ejendommen er bygningsforsikret hos Alm.Brand Forsikring
Bestyrelse:	Michael Brun Halfter Alexander Irschenberger Jakob Olesen Kenneth Fischer Damgaard
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 2012 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 6. februar 2013.

Michael Brun Halfter

Alexander Irschenberger

Jakob Olesen

Kenneth Fischer Damgaard

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 2012, 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Herfølge, den 6. februar 2013.

ReviPartner

Registreret revisionsanpartsselskab

Karsten Christensen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejerforeningen Matrikel 1386 Krusågade 35 og Ingerslevsgade 108 for 2012 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.

Ejerne hæfter personligt for fælleslån.

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 2012

	Note	2012 Regnskab	2012 Budget	2011 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	81.922	79.600	80.253
Forsikringer	2	30.941	31.000	30.644
Renholdelse	3	<u>64.656</u>	<u>75.000</u>	<u>70.778</u>
Offentlige afgifter m.v. i alt		<u>177.519</u>	<u>185.600</u>	<u>181.675</u>
Administrative udgifter:				
Administrationshonorar		33.156	33.000	34.633
Fotokopier, porto m.v.		1.889	0	1.405
Kontorhold, telefon m.v.		3.525	0	4.700
Regnskab og revision		10.500	10.500	10.300
Øvrige administrations udgifter		<u>2.600</u>	<u>10.000</u>	<u>521</u>
Administrative udgifter i alt		<u>51.670</u>	<u>53.500</u>	<u>51.559</u>
Mødeudgifter m.v.:				
Generalforsamlingsudgifter		1.310	1.500	1.270
Øvrige mødeudgifter		<u>80</u>	<u>2.500</u>	<u>40</u>
Mødeudgifter i alt		<u>1.390</u>	<u>4.000</u>	<u>1.310</u>
Vedligeholdelse m.v.:				
Diverse materialer		1.832	0	0
Vedligeholdelse brandslukker		0	0	2.247
Selvrisiko skade		-11.048	-11.000	11.148
Blikkenslager	4	4.307	0	6.708
Snedker		0	0	466
Elektriker	5	5.986	0	18.196
Varmeanlæg	6	60.203	0	25.379
Budgetteret vedligeholdelse		<u>0</u>	<u>82.700</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelse m.v. i alt		<u>61.280</u>	<u>71.700</u>	<u>64.144</u>

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 Regnskab	2012 Budget	2011 Regnskab
Varmeregnskab:				
Udarbejdelse af varme- og vandregnskab		21.361	20.000	19.029
Kontrolrapport varmemålere		1.576	1.600	0
EMO-ordning		8.507	8.400	8.315
Varmeregnskab i alt		31.444	30.000	27.344
Fællesudgifter før finansieringsomkostninger				
		323.303	344.800	326.032
Finansiering:				
Finansieringsudgifter	7	1.496	1.500	1.238
Fællesudgifter i alt		324.799	346.300	327.270
Årets resultat		21.569	0	19.098

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 Regnskab	2011 Regnskab
Anlægsaktiver:			
Tilgodehavende anlægslån - omfangsdræn	8+16	-1.305	22.351
Tilgodehavende anlægslån - facaderenovering	9+17	<u>701.420</u>	<u>776.707</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>700.115</u>	<u>799.058</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende Vest Administrationen A/S		4.551	6.863
Forudbetalte omkostninger		29.388	28.269
Antenne	10	28.868	25.690
Vandregnskab	11	2.637	4.732
Varmeregnskab	15	53.595	33.913
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1.702</u>
Tilgodehavender i alt		<u>119.039</u>	<u>101.169</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>119.039</u>	<u>101.169</u>
Aktiver i alt		<u>819.154</u>	<u>900.227</u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 Regnskab	2011 Regnskab
Egenkapital:			
Mellemregning med ejere		<u>76.225</u>	<u>54.656</u>
Egenkapital i alt		<u>76.225</u>	<u>54.656</u>
Gældsforpligtelser:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Anlægslån	12	<u>691.302</u>	<u>802.002</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>691.302</u>	<u>802.002</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Bankgæld	13	<u>33.007</u>	<u>21.221</u>
Skyldige omkostninger	14	<u>18.620</u>	<u>22.348</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>51.627</u>	<u>43.569</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>742.929</u>	<u>845.571</u>
Passiver i alt		<u>819.154</u>	<u>900.227</u>

Noter til regnskab

	2012	2012	2011
	Regnskab	Budget	Regnskab
Note 1, renovation og el			
Renovation	46.536	46.600	46.475
Renovation regulering 2010	0	0	1.861
Renholdelse af fortorve	20.805	20.800	20.640
Skorstensfejning	3.120	3.200	3.188
El	11.461	9.000	8.089
	81.922	79.600	80.253
Note 2, forsikringer			
Bygningsforsikring	30.941	31.000	30.644
	30.941	31.000	30.644
Note 3, renholdelse			
Trappevask	33.381		35.709
Vinduespolering og havearbejde	4.600		6.350
Renhold fortove og fjernelse af grafitti	2.175		0
Snerydning	0		192
Rengøring	0		100
Gårdanlæg/gårdlaug	24.500		28.110
Materialer vicevært (maling, skilte m.v.)	0		317
	64.656	75.000	70.778
Note 4, blikkenslager			
Diverse småreparationer	1.451		
Vandmåler udskiftet	3.194		
Låseservice	-338		
	4.307	0	6.708

Noter til regnskab

	2012	2012	2011
	Regnskab	Budget	Regnskab
Note 5, elektriker			
Reparation af lys på bagtrappe	5.986	<u> </u>	<u> </u>
	5.986	0	18.196
Note 6, varmeanlæg, dørtelefon			
Serviceabonnement	9.403	<u> </u>	<u> </u>
Udskiftet anlæg dørtelefon	50.800	<u> </u>	<u> </u>
	60.203	0	25.379
Note 7, finansieringsudgifter			
Renteudgifter, bank	1.446	0	1.239
Renteudgifter, Ista	50	0	-1
	1.496	1.500	1.238
Note 8, tilgodehavende vedr. anlægslån - omfangsdræn			
Saldo primo		22.351	44.065
Rentetilskrivning på tilhørende anlægslån		1.087	3.030
Ordinære ydelser		<u>-24.743</u>	<u>-24.744</u>
		-1.305	22.351

Noter til regnskab

	2012	2011
	Regnskab	Regnskab
Note 9, tilgodehavende vedr. anlægslån - facaderenovering		
Saldo primo	776.707	897.303
Rentetilskrivning på tilhørende anlægslån	59.856	62.931
Gebyr indfrielse	487	3.200
Delindfrielse	-50.050	-106.631
Ordinære ydelser	-85.580	-80.096
	<u>701.420</u>	<u>776.707</u>
Note 10, antenneregnskab		
Saldo primo	25.690	12.492
Indbetalt fra deltagere	-27.000	-13.500
YouSee	30.178	26.698
	<u>28.868</u>	<u>25.690</u>
Note 11, vandregnskab		
Vandudgifter	-86.040	90.772
A/c indeværende år	88.677	-86.040
	<u>2.637</u>	<u>4.732</u>
Note 12, anlægslån		
Danske Bank, 3672 070.228 omfangsdræn	0	23.192
Danske Bank, 4180 205.527 facadelån	691.302	778.810
	<u>691.302</u>	<u>802.002</u>
Note 13, bankgæld		
Danske Bank, 3124 016932	<u>33.007</u>	<u>21.221</u>
Note 14, skyldige omkostninger		
Udlæg bestyrelsen	4.295	
Afsat bestyrelsesgodtgørelse	3.825	
Revisionsfirmaet ReviPartner	10.500	
	<u>18.620</u>	<u>22.348</u>
Note 15, varmeregnskab		
Varmeudgifter	222.929	203.247
A/c varme indeværende år	-169.334	-169.334
	<u>53.595</u>	<u>33.913</u>

Note 16, fordelingsregnskab over renter/restgæld - omfangsdræn

Nr. Beliggenhed	Forde- lings- tal	Andel renter 2.012	Mellemv. 31/12 12
1. Krusågade 35, st. tv.	6	133	-161
4. Krusågade 35, 1. th.	14	312	-346
12. Ingerslevsgade 108, st. th.	12	266	-323
13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	266	-323
28. Ingerslevsgade 108, kld. th.	<u>5</u>	<u>110</u>	<u>-152</u>
	49	1.087	-1.305

Note 17 fordelingsregnskab over renter/restgæld - facaderenovering

Nr. Beliggenhed	Forde- lings- tal	Andel renter 2012	Mellemv. 31/12 12
1. Krusågade 35, st. tv.	6	2.068	24.756
2. Krusågade 35, st. th.	14	4.825	57.764
4. Krusågade 35, 1. th.	14	4.825	57.764
6. Krusågade 35, 2. th.	14	4.825	57.764
7. Krusågade 35, 3. tv.	12	4.136	49.512
8. Krusågade 35, 3. th.	14	4.825	57.764
9. Krusågade 35, 4. tv.	12	4.136	49.512
12. Ingerslevsgade 108, st. th.	12	4.136	49.512
13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	4.136	49.512
16. Ingerslevsgade 108, 2. th.	12	4.136	49.512
18. Ingerslevsgade 108, 3. th.	12	1.265	0
26. Krusågade 35, kld.	9	3.102	37.134
27. Ingerslevsgade 108, kld. tv.	16	5.514	66.016
28. Ingerslevsgade 108, kld. th.	5	1.723	20.630
32. Ingerslevsgade 108, 5. tv.	9	3.102	37.134
33. Ingerslevsgade 108, 5. th.	<u>9</u>	<u>3.102</u>	<u>37.134</u>
	182	59.856	701.420