

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar - 31. december 2013**

## 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<br>og Ingerslevsgade 108                          |
| Adresse:            | Krusågade 35<br>Ingerslevsgade 108<br>1705 København V                                      |
| Antal lejligheder:  | 28 ejerlejligheder  |
| Regnskabsår:        | 1. januar - 31. december 2013   |
| Forsikringsforhold: | Ejendommen er bygningsforsikret hos<br>Alm.Brand Forsikring                                 |
| Bestyrelse:         | Michael Brun Halfter<br>Alexander Irschenberger<br>Jakob Olesen<br>Kenneth Fischer Damgaard |
| Administration:     | Vest Administrationen A/S<br>Gammel Vartov Vej 20<br>2900 Hellerup                          |
| Revision:           | ReviPartner<br>Registreret revisionsanpartsselskab<br>Stationsvej 10<br>4681 Herfølge       |

## **Bestyrelsens påtegning**

Bestyrelsen aflægger årsrapport for regnskabsåret 2013 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 27. februar 2014.

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Herfølge, den 27. februar 2014.

### **ReviPartner**

### **Registreret revisionsanpartsselskab**

---

Karsten Christensen  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejerforeningen Matrikel 1386 Krusågade 35 og Ingerslevsgade 108 for 2013 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 og pro rata 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 2013

|                                       | Note | 2013<br>Regnskab      | 2013<br>Budget        | 2012<br>Regnskab      |
|---------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Indtægter</b>                      |      |                       |                       |                       |
| A/conto indbetalinger fra ejere       |      | <u>352.535</u>        | <u>356.700</u>        | <u>346.368</u>        |
| <b>Indtægter i alt</b>                |      | <b><u>352.535</u></b> | <b><u>356.700</u></b> | <b><u>346.368</u></b> |
| <b>Offentlige afgifter m.v.:</b>      |      |                       |                       |                       |
| Renovation og el                      | 1    | 82.018                | 63.300                | 61.117                |
| Forsikringer                          | 2    | 34.791                | 32.000                | 30.941                |
| Renholdelse                           | 3    | <u>83.265</u>         | <u>91.300</u>         | <u>85.461</u>         |
| <b>Offentlige afgifter m.v. i alt</b> |      | <b><u>200.074</u></b> | <b><u>186.600</u></b> | <b><u>177.519</u></b> |
| <b>Administrative udgifter:</b>       |      |                       |                       |                       |
| Antenne                               |      | 28.868                | 28.900                | 0                     |
| Administrationshonorar                |      | 33.813                | 33.800                | 33.156                |
| Regnskab og revision                  |      | 10.700                | 10.700                | 10.500                |
| Øvrige administrations udgifter       |      | <u>9.942</u>          | <u>10.000</u>         | <u>8.014</u>          |
| <b>Administrative udgifter i alt</b>  |      | <b><u>83.323</u></b>  | <b><u>83.400</u></b>  | <b><u>51.670</u></b>  |
| <b>Mødeudgifter m.v.:</b>             |      |                       |                       |                       |
| Generalforsamlingsudgifter            |      | 1.290                 | 1.500                 | 1.310                 |
| Øvrige mødeudgifter                   |      | <u>0</u>              | <u>500</u>            | <u>80</u>             |
| <b>Mødeudgifter i alt</b>             |      | <b><u>1.290</u></b>   | <b><u>2.000</u></b>   | <b><u>1.390</u></b>   |
| <b>Vedligeholdelse m.v.:</b>          |      |                       |                       |                       |
| Diverse materialer                    |      | 0                     | 0                     | 1.832                 |
| Selvrisiko skade                      |      | 0                     | 0                     | -11.048               |
| Blikkenslager                         | 4    | 6.228                 | 0                     | 4.307                 |
| Elektriker                            | 5    | 35.513                | 0                     | 5.986                 |
| Varmeanlæg                            | 6    | 9.134                 | 0                     | 60.203                |
| Budgetteret vedligeholdelse           |      | <u>0</u>              | <u>51.400</u>         | <u>0</u>              |
| <b>Vedligeholdelse m.v. i alt</b>     |      | <b><u>50.875</u></b>  | <b><u>51.400</u></b>  | <b><u>61.280</u></b>  |



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

|  | Note | 2013<br>Regnskab | 2013<br>Budget | 2012<br>Regnskab |
|--|------|------------------|----------------|------------------|
| <b>Varmeregnskab:</b>                  |      |                  |                |                  |
| Udarbejdelse af varme- og vandregnskab |      | 22.099           | 21.500         | 21.361           |
| Kontrolrapport varmemålere             |      | 1.630            | 1.600          | 1.576            |
| EMO-ordning                            |      | 8.674            | 8.700          | 8.507            |
|  |      | <u>32.403</u>    | <u>31.800</u>  | <u>31.444</u>    |
| <b>Varmeregnskab i alt</b>             |      |                  |                |                  |
| <b>Finansiering:</b>                   |      |                  |                |                  |
| Finansieringsindtægter                 | 7    | -11              | 0              | 0                |
| Finansieringsudgifter                  | 8    | 951              | 1.500          | 1.496            |
|  |      | <u>940</u>       | <u>1.500</u>   | <u>1.496</u>     |
| <b>Fællesudgifter i alt</b>            |      |                  |                |                  |
|  |      | <u>368.905</u>   | <u>356.700</u> | <u>324.799</u>   |
| <b>Årets resultat</b>                  |      |                  |                |                  |
|  |      | <u>-16.370</u>   | <u>0</u>       | <u>21.569</u>    |

## Balance pr. 31. december 2013

### Aktiver

|   | Note  | 2013<br>Regnskab      | 2012<br>Regnskab      |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Anlægsaktiver:</b>                       |       |                       |                       |
| Tilgodehavende anlægslån - omfangsdræn      | 9     | 0                     | -1.305                |
| Tilgodehavende anlægslån - facaderenovering | 10+17 | <u>672.607</u>        | <u>701.420</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |       | <b><u>672.607</u></b> | <b><u>700.115</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |       |                       |                       |
| <b>Tilgodehavender:</b>                     |       |                       |                       |
| Tilgodehavende Vest Administrationen A/S    |       | 4.905                 | 4.551                 |
| Forudbetalte omkostninger                   |       | 35.320                | 29.388                |
| Antenne                                     | 11    | 4.550                 | 28.868                |
| Vandregnskab                                | 12    | 0                     | 2.637                 |
| Varmeregnskab                               | 16    | <u>43.715</u>         | <u>53.595</u>         |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                |       | <b><u>88.490</u></b>  | <b><u>119.039</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |       | <b><u>88.490</u></b>  | <b><u>119.039</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |       | <b><u>761.097</u></b> | <b><u>819.154</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2013

### Passiver

|  | Note | 2013<br>Regnskab      | 2012<br>Regnskab      |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Egenkapital:</b>                          |      |                       |                       |
| Mellemregning med ejere                      |      | <u>59.855</u>         | <u>76.225</u>         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |      | <b><u>59.855</u></b>  | <b><u>76.225</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser:</b>                   |      |                       |                       |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>      |      |                       |                       |
| Anlægslån                                    | 13   | <u>662.003</u>        | <u>691.302</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b><u>662.003</u></b> | <b><u>691.302</u></b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>      |      |                       |                       |
| Bankgæld                                     | 14   | 21.694                | 33.007                |
| Vandregnskab                                 | 12   | 5.495                 | 0                     |
| Skyldige omkostninger                        | 15   | <u>12.050</u>         | <u>18.620</u>         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b><u>39.239</u></b>  | <b><u>51.627</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |      | <b><u>701.242</u></b> | <b><u>742.929</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                        |      | <b><u>761.097</u></b> | <b><u>819.154</u></b> |

## Noter til regnskab

|   | <b>2013</b>     | <b>2013</b>   | <b>2012</b>     |
|---|-----------------|---------------|-----------------|
|   | <b>Regnskab</b> | <b>Budget</b> | <b>Regnskab</b> |
| <b>Note 1, renovation og el</b>               |                 |               |                 |
| Renovation                                    | 50.091          | 50.000        | 46.536          |
| Skorstensfejning                              | 3.136           | 3.200         | 3.120           |
| El  | 8.514           | 8.000         | 11.461          |
| Erstatning elforbrug, gårdlauget              | 18.154          | 0             | 0               |
| Brandpræventivt tilsyn                        | 2.123           | 2.100         | 0               |
|   | <b>82.018</b>   | <b>63.300</b> | <b>61.117</b>   |
| <b>Note 2, forsikringer</b>                   |                 |               |                 |
| Bygningsforsikring                            | 34.791          | 32.000        | 30.941          |
|   | <b>34.791</b>   | <b>32.000</b> | <b>30.941</b>   |
| <b>Note 3, renholdelse</b>                    |                 |               |                 |
| Renholdelse af fortorve                       | 21.263          | 21.300        | 20.805          |
| Trappevask                                    | 34.356          | 50.000        | 33.381          |
| Vinduespolering og havearbejde                | 0               |               | 4.600           |
| Divere renholdelse                            | 1.525           |               | 2.175           |
| Fjernelse af grafitti                         | 1.200           |               | 0               |
| Rengøringsmidler                              | 421             |               | 0               |
| Gårdanlæg/gårdlaug                            | 24.500          | 20.000        | 24.500          |
|   | <b>83.265</b>   | <b>91.300</b> | <b>85.461</b>   |
| <b>Note 4, blikkenslager</b>                  |                 |               |                 |
| Adskilt og rensset returventiler i kælder     | 1.851           |               |                 |
| Registrering og plombering                    | 912             |               |                 |
| Afmonteret gammel udluftning, lukket for vand | 1.791           |               |                 |
| Låseservice                                   | 1.674           |               |                 |
|   | <b>6.228</b>    | <b>0</b>      | <b>4.307</b>    |

## Noter til regnskab

|   | <b>2013</b>     | <b>2013</b>   | <b>2012</b>     |
|---|-----------------|---------------|-----------------|
|   | <b>Regnskab</b> | <b>Budget</b> | <b>Regnskab</b> |
| <b>Note 5, elektriker</b>                                   |                 |               |                 |
| Udskif. lamper opgang, demont. install.lejligheder          | 34.663          |               |                 |
| Eftersæt og justeret dørautomatik                           | 850             |               |                 |
|   | <u>35.513</u>   | <u>0</u>      | <u>5.986</u>    |
| <b>Note 6, varme- og vandanlæg</b>                          |                 |               |                 |
| Vandbehandlingsanlæg  | 8.369           |               |                 |
| Tømning af beholder   | 765             |               |                 |
|   | <u>9.134</u>    | <u>0</u>      | <u>60.203</u>   |
| <b>Note 7, finansieringsindtægter</b>                       |                 |               |                 |
| Renteindtægter, bank  | <u>11</u>       | <u>0</u>      | <u>0</u>        |
| <b>Note 8, finansieringsudgifter</b>                        |                 |               |                 |
| Renteudgifter, bank   | 951             | 0             | 1.446           |
| Renteudgifter, Ista   | 0               | 0             | 50              |
|   | <u>951</u>      | <u>1.500</u>  | <u>1.496</u>    |
| <b>Note 9, tilgodehavende vedr. anlægslån - omfangsdræn</b> |                 |               |                 |
| Saldo primo   |                 | -1.305        | 22.351          |
| Rentetilskrivning på tilhørende anlægslån                   |                 | 0             | 1.087           |
| Ordinære ydelser  |                 | 0             | -24.743         |
| Refusion bidrag   |                 | 1.305         | 0               |
|   |                 | <u>0</u>      | <u>-1.305</u>   |

**Noter til regnskab**

|   | <b>2013</b>           | <b>2012</b>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | <b>Regnskab</b>       | <b>Regnskab</b>       |
| <b>Note 10, tilgodehavende vedr. anlægslån - facaderenovering</b> |                       |                       |
| Saldo primo   | 701.420               | 776.707               |
| Rentetilskrivning på tilhørende anlægslån                         | 53.849                | 59.856                |
| Delindfrielse   | 0                     | -49.563               |
| Ordinære ydelser  | <u>-82.662</u>        | <u>-85.580</u>        |
|   | <b><u>672.607</u></b> | <b><u>701.420</u></b> |
| <b>Note 11, antenneregnskab</b>                                   |                       |                       |
| Saldo primo   | 28.868                | 25.690                |
| Indbetalt fra deltagere   | -28.500               | -27.000               |
| YouSee  | <u>33.050</u>         | <u>30.178</u>         |
|   | 33.418                | 28.868                |
| Udgiftsført   | <u>-28.868</u>        | <u>0</u>              |
|   | <b><u>4.550</u></b>   | <b><u>28.868</u></b>  |
| <b>Note 12, vandregnskab</b>                                      |                       |                       |
| Vandudgifter  | 80.545                | 88.677                |
| A/c indeværende år  | <u>-86.040</u>        | <u>-86.040</u>        |
|   | <b><u>-5.495</u></b>  | <b><u>2.637</u></b>   |
| <b>Note 13, anlægslån</b>   |                       |                       |
| Danske Bank, 4180 205.527 facadelån                               | <b><u>662.003</u></b> | <b><u>691.302</u></b> |
| <b>Note 14, bankgæld</b>  |                       |                       |
| Danske Bank, 3124 016932  | <b><u>21.694</u></b>  | <b><u>33.007</u></b>  |
| <b>Note 15, skyldige omkostninger</b>                             |                       |                       |
| Godtgørelse til 1 bestyrelsesmedlem                               | 500                   |                       |
| Nørholm & Lemming   | 850                   |                       |
| Revisionsfirmaet ReviPartner                                      | <u>10.700</u>         |                       |
|   | <b><u>12.050</u></b>  | <b><u>18.620</u></b>  |
| <b>Note 16, varmeregnskab</b>                                     |                       |                       |
| Varmeudgifter   | 228.539               | 222.929               |
| A/c varme indeværende år  | <u>-184.824</u>       | <u>-169.334</u>       |
|   | <b><u>43.715</u></b>  | <b><u>53.595</u></b>  |

**Note 17 fordelingsregnskab over renter/restgæld - facaderenovering**

| <b>Nr. Beliggenhed</b>           | <b>Forde-<br/>lings-<br/>tal</b> | <b>Andel<br/>renter<br/>2013</b> | <b>Mellemv.<br/>31/12 13</b> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 1. Krusågade 35, st. tv.         | 6                                | 1.901                            | 23.739                       |
| 2. Krusågade 35, st. th.         | 14                               | 4.435                            | 55.391                       |
| 4. Krusågade 35, 1. th.          | 14                               | 4.435                            | 55.391                       |
| 6. Krusågade 35, 2. th.          | 14                               | 4.435                            | 55.391                       |
| 7. Krusågade 35, 3. tv.          | 12                               | 3.801                            | 47.478                       |
| 8. Krusågade 35, 3. th.          | 14                               | 4.435                            | 55.391                       |
| 9. Krusågade 35, 4. tv.          | 12                               | 3.801                            | 47.478                       |
| 12. Ingerslevsgade 108, st. th.  | 12                               | 3.801                            | 47.478                       |
| 13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.   | 12                               | 3.801                            | 47.478                       |
| 16. Ingerslevsgade 108, 2. th.   | 12                               | 3.801                            | 47.478                       |
| 26. Krusågade 35, kld.           | 9                                | 2.851                            | 35.609                       |
| 27. Ingerslevsgade 108, kld. tv. | 16                               | 5.068                            | 63.304                       |
| 28. Ingerslevsgade 108, kld. th. | 5                                | 1.583                            | 19.783                       |
| 32. Ingerslevsgade 108, 5. tv.   | 9                                | 2.851                            | 35.609                       |
| 33. Ingerslevsgade 108, 5. th.   | 9                                | 2.851                            | 35.609                       |
|                                  | <b>170</b>                       | <b>53.850</b>                    | <b>672.607</b>               |