

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar - 31. december 2014**

## 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 2014
Forsikringsforhold:	Ejendommen er bygningsforsikret hos Alm.Brand Forsikring
Bestyrelse:	Michael Brun Halfter Alexander Irschenberger Jakob Olesen Kenneth Fischer Damgaard
Administration:	Vest Administrationen A/S Gammel Vartov Vej 20 2900 Hellerup
Revision:	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge

## **Bestyrelsens påtegning**

Bestyrelsen aflægger årsrapport for regnskabsåret 2014 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 18. februar 2015.

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Herfølge, den 18. februar 2015.

### **ReviPartner**

### **Registreret revisionsanpartsselskab**

---

Karsten Christensen  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejerforeningen Matrikel 1386 Krusågade 35 og Ingerslevsgade 108 for 2014 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 2014

	Note	2014 Regnskab	2014 Budget	2013 Regnskab
<b>Indtægter</b>				
A/conto indbetalinger fra ejere		<u>356.940</u>	<u>357.000</u>	<u>352.535</u>
<b>Indtægter i alt</b>		<b><u>356.940</u></b>	<b><u>357.000</u></b>	<b><u>352.535</u></b>
<b>Offentlige afgifter m.v.:</b>				
Renovation og el	1	68.871	70.900	82.018
Forsikringer	2	38.583	38.600	34.791
Renholdelse	3	<u>76.224</u>	<u>86.500</u>	<u>83.265</u>
<b>Offentlige afgifter m.v. i alt</b>		<b><u>183.678</u></b>	<b><u>196.000</u></b>	<b><u>200.074</u></b>
<b>Administrative udgifter:</b>				
Antenne		4.550	4.600	28.868
Administrationshonorar		33.938	34.000	33.813
Regnskab og revision		10.700	10.900	10.700
Ingeniør udarbejdelse af vedligeholdelsesrapport		10.000	0	0
Øvrige administrations udgifter		<u>4.102</u>	<u>10.000</u>	<u>9.942</u>
<b>Administrative udgifter i alt</b>		<b><u>63.290</u></b>	<b><u>59.500</u></b>	<b><u>83.323</u></b>
<b>Mødeudgifter m.v.:</b>				
Generalforsamlingsudgifter		1.450	1.500	1.290
Øvrige mødeudgifter		<u>0</u>	<u>500</u>	<u>0</u>
<b>Mødeudgifter i alt</b>		<b><u>1.450</u></b>	<b><u>2.000</u></b>	<b><u>1.290</u></b>
<b>Vedligeholdelse m.v.:</b>				
Selvrisiko skade		7.175	0	0
Blikkenslager	4	15.445	0	6.228
Elektriker		0	0	35.513
Tømrer og snedker	5	10.875	0	0
Varmeanlæg	6	9.094	0	9.134
Budgetteret vedligeholdelse		<u>0</u>	<u>63.500</u>	<u>0</u>
<b>Vedligeholdelse m.v. i alt</b>		<b><u>42.589</u></b>	<b><u>63.500</u></b>	<b><u>50.875</u></b>



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	Note	2014 Regnskab	2014 Budget	2013 Regnskab
<b>Varmeregnskab:</b>				
Udarbejdelse af varme- og vandregnskab		22.840	22.300	22.099
Kontrolrapport varmemålere		1.680	1.700	1.630
EMO-ordning m.v.		8.721	9.000	8.674
<b>Varmeregnskab i alt</b>		<b>33.241</b>	<b>33.000</b>	<b>32.403</b>
<b>Finansiering:</b>				
Finansieringsindtægter	7	-28	0	-11
Finansieringsudgifter	8	476	3.000	951
		<b>448</b>	<b>3.000</b>	<b>940</b>
<b>Fællesudgifter i alt</b>		<b>324.696</b>	<b>357.000</b>	<b>368.905</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>32.244</b>	<b>0</b>	<b>-16.370</b>

## Balance pr. 31. december 2014

### Aktiver

	Note	2014 Regnskab	2013 Regnskab
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Tilgodehavende anlægslån - facaderenovering	10+17	<u>641.413</u>	<u>672.607</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>641.413</u></b>	<b><u>672.607</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender:</b>			
Tilgodehavende Vest Administrationen A/S		7.705	4.905
Forudbetalte omkostninger		35.894	35.320
Antenne	11	0	4.550
Varmeregnskab	16	<u>48.946</u>	<u>43.715</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>92.545</u></b>	<b><u>88.490</u></b>
<b>Likvide midler</b>	9	<b><u>15.502</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>108.047</u></b>	<b><u>88.490</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>749.460</u></b>	<b><u>761.097</u></b>

## Balance pr. 31. december 2014

### Passiver

	Note	2014 Regnskab	2013 Regnskab
<b>Egenkapital:</b>			
Mellemregning med ejere		<u>92.099</u>	<u>59.855</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>92.099</u></b>	<b><u>59.855</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>			
Anlægslån	13	<u>630.810</u>	<u>662.003</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>630.810</u></b>	<b><u>662.003</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>			
Bankgæld	14	0	21.694
Vandregnskab	12	15.851	5.495
Skyldige omkostninger	15	<u>10.700</u>	<u>12.050</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>26.551</u></b>	<b><u>39.239</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>657.361</u></b>	<b><u>701.242</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>749.460</u></b>	<b><u>761.097</u></b>

## Noter til regnskab

	<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 1, renovation og el</b>			
Renovation	55.573	55.600	50.091
Skorstensfejning	3.091	3.100	3.136
El	8.038	10.000	8.514
Erstatning elforbrug, gårdlauget	0	0	18.154
Brandpræventivt tilsyn	2.169	2.200	2.123
	<u><b>68.871</b></u>	<u><b>70.900</b></u>	<u><b>82.018</b></u>
<b>Note 2, forsikringer</b>			
Bygningsforsikring	<u><b>38.583</b></u>	<u><b>38.600</b></u>	<u><b>34.791</b></u>
<b>Note 3, renholdelse</b>			
Renholdelse af fortorve	21.412	21.500	21.263
Trappevask	31.344	45.000	34.356
Diverse renholdelse	0	0	1.525
Fjernelse af grafitti	0	0	1.200
Rengøringsmidler	0	0	421
Gårdanlæg/gårdlaug	23.468	20.000	24.500
	<u><b>76.224</b></u>	<u><b>86.500</b></u>	<u><b>83.265</b></u>
<b>Note 4, blikkenslager</b>			
Undersøgt vand m.v.	1.316		
Ista montage	2.445		
Forsøgt rensning af afløb	6.651		
Opmåling og plombering	1.918		
Vandmåler monteret	1.240		
Låseservice	1.875		
	<u><b>15.445</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>6.228</b></u>

## Noter til regnskab

	<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 5, tømrer og snedker</b>			
Opsætning af depotrum i kælder	10.875	_____	_____
	<b>10.875</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Note 6, varme- og vandanlæg</b>			
Elektrolyse	8.556	_____	_____
Forgæves udkørsel og besøg	538	_____	_____
	<b>9.094</b>	<b>0</b>	<b>9.134</b>
<b>Note 7, finansieringsindtægter</b>			
Renteindtægter, bank	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
<b>Note 8, finansieringsudgifter</b>			
Renteudgifter, bank	473	0	951
Renteudgifter, administrator	3	0	0
	<b>476</b>	<b>3.000</b>	<b>951</b>
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
		<b>Regnskab</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 9, likvide midler</b>			
Danske Bank, 3124 016932		<b>15.502</b>	<b>0</b>
<b>Note 10, tilgodehavende vedr. anlægslån - facaderenovering</b>			
Saldo primo		672.607	701.420
Rentetilskrivning på tilhørende anlægslån		51.468	53.849
Ordinære ydelser		-82.662	-82.662
		<b>641.413</b>	<b>672.607</b>
<b>Note 11, antenneregnskab</b>			
Saldo primo		4.550	28.868
Indbetalt fra deltagere		-36.195	-28.500
YouSee		36.195	33.050
		4.550	33.418
Udgiftsført		-4.550	-28.868
		<b>0</b>	<b>4.550</b>

**Noter til regnskab**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Regnskab</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 12, vandregnskab</b>		
Vandudgifter	69.789	80.545
A/c indeværende år	<u>-85.640</u>	<u>-86.040</u>
	<b><u>-15.851</u></b>	<b><u>-5.495</u></b>
 <b>Note 13, anlægslån</b>		
Danske Bank, 4180 205.527 facadelån	<b><u>630.810</u></b>	<b><u>662.003</u></b>
 <b>Note 14, bankgæld</b>		
Danske Bank, 3124 016932	<b><u>0</u></b>	<b><u>21.694</u></b>
 <b>Note 15, skyldige omkostninger</b>		
Revisionsfirmaet ReviPartner	<u>10.700</u>	<u>0</u>
	<b><u>10.700</u></b>	<b><u>12.050</u></b>
 <b>Note 16, varmeregnskab</b>		
Varmeudgifter	236.439	228.539
A/c varme indeværende år	<u>-187.493</u>	<u>-184.824</u>
	<b><u>48.946</u></b>	<b><u>43.715</u></b>

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

<b>Nr. Beliggenhed</b>	<b>Forde- lings- tal</b>	<b>Andel renter 2014</b>	<b>Mellemv. 31/12 14</b>
1. Krusågade 35, st. tv.	6	1.816	22.639
2. Krusågade 35, st. th.	14	4.239	52.822
4. Krusågade 35, 1. th.	14	4.239	52.822
6. Krusågade 35, 2. th.	14	4.239	52.822
7. Krusågade 35, 3. tv.	12	3.633	45.276
8. Krusågade 35, 3. th.	14	4.239	52.822
9. Krusågade 35, 4. tv.	12	3.633	45.276
12. Ingerslevsgade 108, st. th.	12	3.633	45.276
13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	3.633	45.276
16. Ingerslevsgade 108, 2. th.	12	3.633	45.276
26. Krusågade 35, kld.	9	2.724	33.957
27. Ingerslevsgade 108, kld. tv.	16	4.844	60.369
28. Ingerslevsgade 108, kld. th.	5	1.514	18.866
32. Krusågade 35, 5. tv.	9	2.725	33.957
33. Krusågade 35, 5. th.	9	2.725	33.957
	<b>170</b>	<b>51.469</b>	<b>641.413</b>