

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar - 31. december 2015**

## 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 2015
Forsikringsforhold:	Ejendommen er bygningsforsikret hos Willis Forsikring
Bestyrelse:	Alexander Irschenberger Christian Dölpher Jakob Olesen Henrik Salling Robert Gantner
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 2015 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 4. marts 2016.

Alexander Irschenberger

Christian Dölpher

Jakob Olesen

Henrik Salling

Robert Gantner

## **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 2015, 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Herfølge, den 4. marts 2016.

### **ReviPartner**

### **Registreret revisionsanpartsselskab**

---

Karsten Christensen  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejerforeningen Matrikel 1386 Krusågade 35 og Ingerslevsgade 108 for 2015 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 2015

	Note	2015 Regnskab	2015 Budget	2014 Regnskab
<b>Indtægter</b>				
A/conto indbetalinger fra ejere		<u>356.940</u>	<u>357.000</u>	<u>356.940</u>
<b>Indtægter i alt</b>		<b><u>356.940</u></b>	<b><u>357.000</u></b>	<b><u>356.940</u></b>
<b>Offentlige afgifter m.v.:</b>				
Renovation og el	1	78.341	73.900	68.871
Forsikringer	2	41.364	43.000	38.583
Renholdelse	3	<u>81.182</u>	<u>81.700</u>	<u>76.224</u>
<b>Offentlige afgifter m.v. i alt</b>		<b><u>200.887</u></b>	<b><u>198.600</u></b>	<b><u>183.678</u></b>
<b>Administrative udgifter:</b>				
Antenne		-3	0	4.550
Administrationshonorar		36.000	36.000	33.938
Bestyrelsesgodtgørelse		4.000	0	0
Regnskab og revision		11.000	11.000	10.700
Ingeniør udarbejdelse af vedligeholdelsesrapport		0	0	10.000
Øvrige administrations udgifter		<u>5.215</u>	<u>10.000</u>	<u>4.102</u>
<b>Administrative udgifter i alt</b>		<b><u>56.212</u></b>	<b><u>57.000</u></b>	<b><u>63.290</u></b>
<b>Mødeudgifter m.v.:</b>				
Generalforsamlingsudgifter		2.724	1.500	1.450
Øvrige mødeudgifter		<u>0</u>	<u>500</u>	<u>0</u>
<b>Mødeudgifter i alt</b>		<b><u>2.724</u></b>	<b><u>2.000</u></b>	<b><u>1.450</u></b>
<b>Vedligeholdelse m.v.:</b>				
Selvrisiko skade		12.115	0	7.175
Blikkenslager	4	19.398	0	15.445
Klipning af vedbend på facader		12.000	0	0
Tømrer og snedker	5	13.086	0	10.875
Varme anlæg	6	8.694	0	9.094
Budgetteret vedligeholdelse		<u>0</u>	<u>64.600</u>	<u>0</u>
<b>Vedligeholdelse m.v. i alt</b>		<b><u>65.293</u></b>	<b><u>64.600</u></b>	<b><u>42.589</u></b>



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 Regnskab	2015 Budget	2014 Regnskab
<b>Varmeregnskab:</b>				
Udarbejdelse af varme- og vandregnskab		23.829	23.500	22.840
Kontrolrapport varmemålere		1.729	1.800	1.680
EMO-ordning m.v.		8.755	9.000	8.721
<b>Varmeregnskab i alt</b>		<b>34.313</b>	<b>34.300</b>	<b>33.241</b>
<b>Finansiering:</b>				
Finansieringsindtægter	7	-11	0	-28
Finansieringsudgifter	8	25	500	476
		<b>14</b>	<b>500</b>	<b>448</b>
<b>Fællesudgifter i alt</b>		<b>359.443</b>	<b>357.000</b>	<b>324.696</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.503</b>	<b>0</b>	<b>32.244</b>

## Balance pr. 31. december 2015

### Aktiver

	Note	2015 Regnskab	2014 Regnskab
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Tilgodehavende anlægslån - facaderenovering	10+16	<u>607.640</u>	<u>641.413</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>607.640</u></b>	<b><u>641.413</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender:</b>			
Tilgodehavende Vest Administrationen A/S		0	7.705
Forudbetalte omkostninger		17.070	35.894
Varmeregnskab	15	<u>22.117</u>	<u>48.946</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>39.187</u></b>	<b><u>92.545</u></b>
<b>Likvide midler</b>	9	<b><u>68.174</u></b>	<b><u>15.502</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>107.361</u></b>	<b><u>108.047</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>715.001</u></b>	<b><u>749.460</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

### Passiver

	Note	2015 Regnskab	2014 Regnskab
<b>Egenkapital:</b>			
Saldo primo		92.099	59.855
Årets resultat		-2.503	32.244
<b>Egenkapital ultimo</b>		<b>89.596</b>	<b>92.099</b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>			
Anlægs lån	13	597.036	630.810
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>597.036</b>	<b>630.810</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>			
Skyldig Vest Administrationen A/S		117	0
Forudbetalte fællesomkostninger		4.307	0
Vandregnskab	12	10.068	15.851
Skyldige omkostninger	14	13.877	10.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>28.369</b>	<b>26.551</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>625.405</b>	<b>657.361</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>715.001</b>	<b>749.460</b>

## Noter til regnskab

	<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 1, renovation og el</b>			
Renovation	59.765	59.800	55.573
Skorstensfejning	3.718	3.700	3.091
El	12.634	8.200	8.038
Brandpræventivt tilsyn	2.224	2.200	2.169
	<b>78.341</b>	<b>73.900</b>	<b>68.871</b>
<b>Note 2, forsikringer</b>			
Bygningsforsikring	41.222		38.583
Arbejdsskadeforsikring	142		0
	<b>41.364</b>	<b>43.000</b>	<b>38.583</b>
<b>Note 3, renholdelse</b>			
Renholdelse af fortorve	21.689	21.700	21.412
Vicevært	35.535	60.000	31.344
Vinduespolering	938	0	0
Gårdanlæg/gårdlaug	23.020	0	23.468
	<b>81.182</b>	<b>81.700</b>	<b>76.224</b>
<b>Note 4, blikkenslager</b>			
Udlæg måleraflæsning m.v.	4.554		
Udskiftning af spulehane og ventil	6.457		
Ista monteret vandmålere	2.553		
Låseservice m.v.	5.834		
	<b>19.398</b>	<b>0</b>	<b>15.445</b>
<b>Note 5, tømrer og snedker</b>			
Reparation af løse tagsten	13.086		
	<b>13.086</b>	<b>0</b>	<b>10.875</b>
<b>Note 6, varme- og vandanlæg</b>			
Vandbehandlingsanlæg	8.694		
	<b>8.694</b>	<b>0</b>	<b>9.094</b>

## Noter til regnskab

	<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Regnskab</b>	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 7, finansieringsindtægter</b>			
Renteindtægter, bank	<u>11</u>	<u>0</u>	<u>28</u>
<b>Note 8, finansieringsudgifter</b>			
Renteudgifter, bank	0	0	473
Renteudgifter, administrator	<u>25</u>	<u>0</u>	<u>3</u>
	<u>25</u>	<u>500</u>	<u>476</u>
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
		<b>Regnskab</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 9, likvide midler</b>			
Danske Bank, 3124 016932		<u>68.174</u>	<u>15.502</u>
<b>Note 10, tilgodehavende vedr. anlægslån - facaderenovering</b>			
Saldo primo		641.413	672.607
Rentetilskrivning på tilhørende anlægslån		48.889	51.468
Ordinære ydelser		<u>-82.662</u>	<u>-82.662</u>
		<u>607.640</u>	<u>641.413</u>
<b>Note 11, antenneregnskab</b>			
Saldo primo		0	4.550
Indbetalt fra deltagere		-39.310	-36.195
YouSee		<u>39.307</u>	<u>36.195</u>
		-3	4.550
Udgiftsført		<u>3</u>	<u>-4.550</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>

**Noter til regnskab**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Regnskab</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Note 12, vandregnskab</b>		
Vandudgifter	75.372	69.789
A/c indeværende år	<u>-85.440</u>	<u>-85.640</u>
	<b><u>-10.068</u></b>	<b><u>-15.851</u></b>
<b>Note 13, anlægslån</b>		
Danske Bank, 4180 205.527 facadelån	<b><u>597.036</u></b>	<b><u>630.810</u></b>
<b>Note 14, skyldige omkostninger</b>		
Willis I/S	2.832	0
Hostmaster	45	0
Revisionsfirmaet ReviPartner	<u>11.000</u>	<u>10.700</u>
	<b><u>13.877</u></b>	<b><u>10.700</u></b>
<b>Note 15, varmeregnskab</b>		
Varmeudgifter	209.760	236.439
A/c varme indeværende år	-187.913	-187.493
Varmeafregning	<u>270</u>	<u>0</u>
	<b><u>22.117</u></b>	<b><u>48.946</u></b>

**Note 16 fordelingsregnskab over renter/restgæld - facaderenovering**

<b>Nr. Beliggenhed</b>	<b>Forde- lings- tal</b>	<b>Andel renter 2015</b>	<b>Mellemv. 31/12 15</b>
1. Krusågade 35, st. tv.	6	1.726	21.447
2. Krusågade 35, st. th.	14	4.026	50.041
4. Krusågade 35, 1. th.	14	4.026	50.041
6. Krusågade 35, 2. th.	14	4.026	50.041
7. Krusågade 35, 3. tv.	12	3.451	42.892
8. Krusågade 35, 3. th.	14	4.026	50.041
9. Krusågade 35, 4. tv.	12	3.451	42.892
12. Ingerslevsgade 108, st. th.	12	3.451	42.892
13. Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	3.451	42.892
16. Ingerslevsgade 108, 2. th.	12	3.451	42.892
26. Krusågade 35, kld.	9	2.588	32.169
27. Ingerslevsgade 108, kld. tv.	16	4.602	57.190
28. Ingerslevsgade 108, kld. th.	5	1.438	17.872
32. Krusågade 35, 5. tv.	9	2.588	32.169
33. Krusågade 35, 5. th.	9	2.588	32.169
	<b>170</b>	<b>48.889</b>	<b>607.640</b>