

# **ÅRSREGNSKAB FOR 2003**

**Ejerlejlighedsforeningen  
Krusågade 35/Ingerslevsgade 108  
1705 København V**

## Indholdsfortegnelse

Anvendt regnskabspraksis	side	3
Bestyrelses- og revisionspåtegning	side	4
Opgørelse af fællesudgifter for 2003	side	5
Balance pr. 31. december 2003	side	7
Specifikationer og noter til regnskab	side	9
Fordelingsregnskab - fællesudgifter	side	13
Fordelingsregnskab - renter og restgæld	side	14

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Nærværende årsregnskab for Ejerforeningen Krusågade 35/Ingerslevsgade 108 er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincipper som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

## Resultatopgørelsen

### Indtægter

Opkrævede a/conto indbetalinger vedrørende regnskabsperioden indgår ikke i resultatopgørelsen, men er indeholdt i balanceposten 'mellemregning med ejere' og specificeret i fordelingsregnskabet.

### Udgifter

Regnskabsårets fælles udgifter indgår i resultatopgørelsen benævnt 'opgørelse af fællesudgifter for 2003'.

### Ekstraordinære indtægter

Posten vedrører avance ved salg af lejlighed nr. 26, samt diverse fællesarealer.

### Skatter

Der er ikke i årsregnskabet afsat skat som følge af årets afhændelse af diverse arealer, idet salg af fællesarealer ikke er skattepligtige for ejere, som bebor eller har beboet deres lejligheder og køb, istandsættelse og salg af ejerlejlighed nr. 26 har ikke givet overskud.

## Balancen

### Anlægsaktiver

Posten 'mellemværende vedrørende fælleslån' består af foreningens tilgodehavende hos ejerne vedrørende de i passiverne anførte fælleslån.

### Tilgodehavender

Ejerforeningens tilgodehavender er optaget til nominel værdi med eventuelt fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab.

### Gæld

Ejerforeningens gæld er optaget til nominel værdi.

De to fælleslån i Danske Bank med restgæld på henholdsvis kr. 198.943,- og kr. 513.426,- forventes at være tilbagebetalt henholdsvis den 31. august 2007 og den 30. juni 2011.

# Bestyrelses- og revisionspåtegning

## Bestyrelse:

Thomas Sørensen

Michael Brun Halfter

Mikkel Veis Feld

Michael Wichmann Pedersen

## Revisionspåtegning:

Vi har revideret årsregnskabet for 'Ejerlejlighedsforeningen Krusågade 35/Ingerslevsgade 108' for regnskabsåret 1. januar 2003 - 31. december 2003.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vores revision at afgive en konklusion om årsregnskabet.

## Den udførte revision:

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger.

Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion:

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2003 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2003 - 31. december 2003.

## Supplerende oplysninger:

Revisionen har ikke omfattet budgettet for 2003.

Køge, den 2. april 2004

## Revisionsfirmaet Jørn Idziak ApS

Jørn Idziak

Registreret revisor FRR

## Opgørelse af fællesudgifter for 2003

Note	Regnskab 2003	Budget 2003	Regnskab 2002
<b>Offentlige afgifter m.v.:</b>			
1. Vand og renovation m.v.	152.316	130.000	128.716
2. Forsikringer og kontingenter	35.760	32.000	31.925
3. Renholdelse	56.427	71.000	70.640
<b>Offentlige afgifter m.v. i alt</b>	<b>244.503</b>	<b>233.000</b>	<b>231.281</b>
<b>Administrative udgifter:</b>			
Administrationshonorar	35.750	35.150	35.150
Telefon, internet m.v.	11.070	8.000	8.075
Fællesudgifter egne lokaler (lejeudgifter)	6.593	5.000	7.534
Fotokopier, porto m.v.	3.565	2.500	2.501
Gaver	0	1.000	1.101
Regnskab og revision	9.000	7.500	7.400
Forsikringsmægler	0	3.000	3.125
<b>Administrative udgifter i alt</b>	<b>65.978</b>	<b>62.150</b>	<b>64.886</b>
<b>Mødeudgifter m.v.:</b>			
Generalforsamlingsudgifter	1.120	2.000	2.449
Øvrige mødeudgifter	5.102	10.000	9.681
<b>Mødeudgifter i alt</b>	<b>6.222</b>	<b>12.000</b>	<b>12.130</b>
<b>Vedligeholdelse m.v.:</b>			
Karnap	0	0	126.867
4. Omfangsdræn	-44.809	0	0
Pulterrum	0	0	44.101
5. Nedre og øvre kælder	121.514	38.000	40.905
6. Facade	93.667	530.000	0
Etablering af koldtvandsmålere	0	0	73.991
7. Trappeopgange	286.554	290.000	0
8. Baggård	67.821	0	0
9. Diverse vedligeholdelse	41.879	60.000	46.683
Installation af internet	0	50.000	0
<b>Vedligeholdelse m.v. i alt</b>	<b>566.626</b>	<b>968.000</b>	<b>332.547</b>
<b>Varmeregnskab:</b>			
Udarbejdelse af varmeregnskab	11.124	10.000	9.379
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>11.124</b>	<b>10.000</b>	<b>9.379</b>
<b>Fællesudgifter før finansiering og ekstraordinære poster</b>	<b>894.453</b>	<b>1.285.150</b>	<b>650.223</b>

## Opgørelse af fællesudgifter for 2003

Note	Regnskab 2003	Budget 2003	Regnskab 2002
<b>Fællesudgifter før finansiering og ekstraordinære poster</b>	<b>894.453</b>	<b>1.285.150</b>	<b>650.223</b>
<b>Finansiering:</b>			
10. Finansieringsindtægter	-1.300	0	-2.339
11. Finansieringsudgifter	3.621	0	3.855
<b>Finansiering, netto</b>	<b>2.321</b>	<b>0</b>	<b>1.516</b>
<b>Ekstraordinære poster:</b>			
Tab/gevinst ved tvangsauktioner m.v.	78	0	0
12. Salg af lejlighed og fællesarealer	-873.633	-1.045.000	4.875
<b>Ekstraordinære poster i alt</b>	<b>-873.555</b>	<b>-1.045.000</b>	<b>4.875</b>
<b>FÆLLESUDGIFTER I ALT</b>	<b>23.219</b>	<b>240.150</b>	<b>656.614</b>

Fordelingen ses i fordelingsregnskabet.

## Balance pr. 31. december 2003

Note	Regnskab 2003	Regnskab 2002
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Ejerlejlighed nr. 26	0	106.219
13+20. Tilgodehavende vedrørende anlægslån - omfangsdræn	514.441	-113.773
14+21. Tilgodehavende vedrørende anlægslån - fjernvarme	200.061	402.577
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>714.502</b>	<b>395.023</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>714.502</b>	<b>395.023</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavende fællesudgifter m.v.	1.275	0
Forudbetalte omkostninger	33.020	30.559
Antenneregnskab	0	223
Andre tilgodehavender	742	743
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>35.037</b>	<b>31.525</b>
<b>Likvide beholdninger:</b>		
Mellemregning med administrator	0	41.861
15. Bankbeholdning	300.438	11.487
Mellemregning med vicevært	0	-407
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>300.438</b>	<b>52.941</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>335.475</b>	<b>84.466</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.049.977</b>	<b>479.489</b>

## Balance pr. 31. december 2003

Note	Regnskab 2003	Regnskab 2002
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL:</b>		
19. Mellemregning med ejere	281.646	-60.876
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>281.646</b>	<b>-60.876</b>
<b>GÆLD:</b>		
<b>Langfristet gæld:</b>		
16. Danske Bank, anlægslån	712.369	395.671
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>712.369</b>	<b>395.671</b>
<b>Kortfristet gæld:</b>		
17. Bankgæld	21.764	0
Mellemregning med administrator	1.993	0
18. Skyldige omkostninger	18.293	134.602
Antenneregnskab	311	0
Varmeregnskab	10.938	8.183
Forudbetalte fællesudgifter m.v.	2.663	1.909
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>55.962</b>	<b>144.694</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>768.331</b>	<b>540.365</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.049.977</b>	<b>479.489</b>



## Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2003	Regnskab 2002
<b>1. Vand og renovation m.v.</b>		
Ejendomsskatter m.v.	712	302
Vandafgifter	83.300	74.067
Renovation	61.079	44.577
Skorstensfejning	3.898	3.643
Elektricitet	3.327	6.127
	<u><b>152.316</b></u>	<u><b>128.716</b></u>
<b>2. Forsikringer og kontingenter</b>		
Bygningsforsikring	34.224	31.054
Arbejdsskadeforsikring m.v.	1.536	871
	<u><b>35.760</b></u>	<u><b>31.925</b></u>
<b>3. Renholdelse</b>		
Vicevært og gårdmand	39.125	41.587
Gårdanlæg/gårdlaug	17.302	17.303
Leje af containere og bortkørsel af affald	0	5.000
Beskæring af træer og buske	0	6.750
	<u><b>56.427</b></u>	<u><b>70.640</b></u>
<b>4. Omfangsdræn</b>		
Overført til drift i f. m. optagelse af anlægslån (note 13)	-44.809	
	<u><b>-44.809</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>5. Nedre og øvre kælder</b>		
Montering af belysning	41.371	
Murerarbejde	80.143	
	<u><b>121.514</b></u>	<u><b>40.905</b></u>
<b>6. Nedre facade</b>		
Malerarbejde	80.688	
Sagkyndig assistance	10.000	
Espalier og dækbark m.m.	2.979	
	<u><b>93.667</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>7. Trappeopgange</b>		
Udskiftning af vinduer	170.190	
Udskiftning af sålbænke m.m.	13.817	
Malerarbejde	102.547	
	<u><b>286.554</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2003	Regnskab 2002
<b>8. Baggård</b>		
Reparation af sætningsskader	48.700	
Udskiftning af sålbænke	19.121	
	<b>67.821</b>	<b>0</b>
<b>9. Diverse vedligeholdelse</b>		
Udskiftning af dørpumper	3.705	
Udskiftning af toilet	4.494	
Etablering af ny vandforbindelse	6.275	
Reparation af trappelys	4.072	
Serviceabonnement elektrolyseanlæg	4.713	
Serviceabonnement varmecentral	5.537	
Udskiftning af varmemålere	1.700	
Reparation vedrørende vandtryk, udluftning af varmeanlæg	432	
Flytning af durgo-ventil til skunk, flytning af faldstamme	3.536	
Opstart varmeanlæg efter strømafbrydelse	1.994	
Kørsel af rør til skralderum	737	
Reparationer af dørtelefonanlæg	3.501	
Diverse materialer	1.183	
	<b>41.879</b>	<b>46.683</b>
<b>10. Finansieringsindtægter</b>		
Renteindtægter, bank	908	927
Renteindtægter, debitorer	0	1.266
Renteindtægter, Vest Administrationen A/S	392	146
	<b>1.300</b>	<b>2.339</b>
<b>11. Finansieringsudgifter</b>		
Renteudgifter, bank	3.621	3.855
	<b>3.621</b>	<b>3.855</b>
<b>12. Salg af lejlighed og fællesarealer</b>		
Salg af loftslokale - Thomas Smedegaard	542.137	-4.875
Salg af Lejlighed nr. 26 - Ole Holm Præst	-12.068	0
Salg af kælderareal - Ole Holm Præst	133.564	0
Salg af gangareal - Sortex	150.000	0
Salg af tørreloft - Michael Wickman	30.000	0
Salg af andel af skralderum - Thomas Sørensen	30.000	0
	<b>873.633</b>	<b>-4.875</b>

## Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2003	Regnskab 2002
<b>13. Tilgodehavende vedr. anlægslån - omfangsdræn</b>		
Saldo primo	-113.773	
TKA Entreprise A/S	762.794	
Assistance byggesagkyndige	15.150	
Øvrige omkostninger	1.075	
Entrepriseforsikring	10.973	
Låneomkostninger	4.150	
Overført til indtægt under fællesudgifter	44.809	
	<hr/>	
	725.178	
Tilskrevne renter på tilhørende anlægslån	32.645	
Ordinære ydelser fra ejere	-67.034	
Ekstraordinære delindfrielsler fra ejere	-176.348	
	<hr/>	
	<b>514.441</b>	<b>-113.773</b>
	<hr/> <hr/>	
<b>14. Tilgodehavende vedr. anlægslån - fjernvarme</b>		
Saldo primo	402.577	501.407
Regulering tidligere år	0	1.266
Tilskrevne renter på tilhørende anlægslån	16.510	28.521
Ordinære ydelser fra ejere	-68.878	-97.442
Ekstraordinære delindfrielsler fra ejere	-150.148	-31.175
	<hr/>	
	<b>200.061</b>	<b>402.577</b>
	<hr/> <hr/>	
<b>15. Bankbeholdning</b>		
Danske Bank, konto nr. 3124 016932	0	11.487
Danske Bank, konto nr. 4180 788.905	300.438	0
	<hr/>	
	<b>300.438</b>	<b>11.487</b>
	<hr/> <hr/>	
<b>16. Danske Bank, anlægslån</b>		
<i>Danske Bank, konto nr. 3124 112281- fjernvarme:</i>		
Saldo primo	395.671	532.128
Tilskrevne renter	16.510	28.521
Ordinære og ekstraordinære ydelser	-213.238	-161.651
Diverse reguleringer	0	-3.327
	<hr/>	
	<b>198.943</b>	<b>395.671</b>
	<hr/> <hr/>	
<i>Danske Bank, konto nr. 3124 112.281 - omfangsdræn:</i>		
Optagning af lån	730.000	
Tilskrevne renter	32.645	
Ordinære og ekstraordinære ydelser	-249.219	
	<hr/>	
	<b>513.426</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	
<b>Samlede anlægslån</b>	<b>712.369</b>	<b>395.671</b>
	<hr/> <hr/>	

## Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2003	Regnskab 2002
<b>17. Bankgæld</b>		
Danske Bank, konto nr. 3124 016932	21.764	0
	<u>21.764</u>	<u>0</u>
<b>18. Skyldige omkostninger</b>		
Kenby Rengøring	2.500	
Telefon bestyrelse	8.000	
Elektricitet	293	
Revisionsfirmaet Jørn Idziak ApS	7.500	
	<u>18.293</u>	<u>134.602</u>

**NOTE 19****FORDELINGSREGNSKAB FÆLLESUDGIFTER**

<b>Nr.</b>	<b>Beliggenhed</b>	<b>Periode</b>	<b>Forde- lingstal (nye)</b>	<b>Ejere til gode 31.12.2003</b>
1.	Krusågade 35, st. tv.	01.01.2003 - 31.12.2003	6	5.487
2.	Krusågade 35, st. th.	01.01.2003 - 31.12.2003	14	12.802
3.	Krusågade 35, 1. tv.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
4.	Krusågade 35, 1. th.	01.01.2003 - 31.12.2003	14	12.802
5.	Krusågade 35, 2. tv.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
6.	Krusågade 35, 2. th.	01.01.2003 - 31.12.2003	14	12.802
7.	Krusågade 35, 3. tv.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
8.	Krusågade 35, 3. th.	01.01.2003 - 31.12.2003	14	12.802
9.	Krusågade 35, 4. tv.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
10.	Krusågade 35, 4. th.	01.01.2003 - 31.12.2003	14	12.802
11.	Ingerslevsgade 108, st. tv.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
12.	Ingerslevsgade 108, st. th.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
13.	Ingerslevsgade 108, 1. tv.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
14.	Ingerslevsgade 108, 1. th.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
15.	Ingerslevsgade 108, 2. tv.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
16.	Ingerslevsgade 108, 2. th.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
17.	Ingerslevsgade 108, 3. tv.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
18.	Ingerslevsgade 108, 3. th.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
19.	Ingerslevsgade 108, 4. tv.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
20.	Ingerslevsgade 108, 4. th.	01.01.2003 - 31.12.2003	12	10.973
21-24.	Ingerslevsgade 108, 5.	01.01.2003 - 31.12.2003	10	9.144
25.	Ingerslevsgade 108, 5. th.	01.01.2003 - 31.12.2003	6	5.487
26.	Krusågade 35, kld.	01.01.2003 - 31.12.2003	9	8.230
27.	Krusågade 35, kld.	01.01.2003 - 31.12.2003	16	14.631
28.	Ingerslevsgade 108, kld.	01.01.2003 - 31.12.2003	5	4.572
32.	Krusågade 35, 5. tv.	01.01.2003 - 31.12.2003	9	8.230
33.	Krusågade 35, 5. th.	01.01.2003 - 31.12.2003	9	8.230
			<b>308</b>	<b>281.646</b>

<b>NOTE 20 FORDELINGSREGNSKAB OVER RENTER/RESTGÆLD - FJERNVARMELÅN</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Beliggenhed</b>	<b>Periode</b>	<b>Forde- lingstal</b>	<b>Renter 2003</b>	<b>Restgæld 2003</b>
1.	Henrik Garde	01.01.2003 - 31.12.2003	6	793	12.613
5.	Johan Isbrand	01.01.2003 - 24.10.2003	12	1.417	0
6.	Ella Buck	01.01.2003 - 31.12.2003	14	1.852	29.457
7.	Helmut Petersen og Henrik Salling	01.01.2003 - 10.07.2003	12	908	0
9.	Ronnie Gryberg	01.01.2003 - 01.03.2003	12	25	0
10.	Ulla Verniere og Dragan Kesic	01.01.2003 - 31.12.2003	14	1.852	29.457
11.	Pia Brun og Micheel Halfter	01.01.2003 - 01.04.2003	12	436	0
12.	Saciri Redzep	01.01.2003 - 31.12.2003	12	1.586	25.225
16.	Jørgen Poulsen	01.01.2003 - 31.12.2003	12	1.586	25.225
19.	Peter Christiansen	01.01.2003 - 31.12.2003	12	1.586	25.225
21-24.	Sortex ApS	01.01.2003 - 31.12.2003	10	1.339	21.328
25.	Michael Wichmann Pedersen	01.01.2003 - 31.12.2003	6	793	12.613
26.	Ole Holm Præst	01.01.2003 - 31.12.2003	4 (9)	527	8.381
27.	Berejste Skandinaver	01.01.2003 - 24.06.2003	16	1.148	0
28.	O. Holm Præst I/S	01.01.2003 - 31.12.2003	5	662	10.539
			155	16.510	200.061

<b>NOTE 21 FORDELINGSREGNSKAB OVER RENTER/RESTGÆLD - OMFANGSDRÆN</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Beliggenhed</b>	<b>Periode</b>	<b>Forde- lingstal</b>	<b>Renter 2003</b>	<b>Restgæld 2003</b>
1.	Henrik Garde	01.01.2003 - 31.12.2003	6	1.114	19.660
2.	Kristine Niss & Maj Rydbjerg	01.01.2003 - 31.12.2003	14	2.599	45.874
4.	John Calberg & Heidi Pedersen	01.01.2003 - 31.12.2003	14	2.599	45.874
5.	Johan Isbrand	01.01.2003 - 31.12.2003	12	1.843	0
6.	Ella Buck	01.01.2003 - 31.12.2003	14	2.599	45.874
7.	Helmut Petersen og Henrik Salling	01.01.2003 - 31.12.2003	12	752	0
10.	Ulla Verniere og Dragan Kesic	01.01.2003 - 31.12.2003	14	2.599	45.874
12.	Saciri Redzep	01.01.2003 - 31.12.2003	12	2.228	39.320
13.	Naja Maria Hutters & Jacob Olesen	01.01.2003 - 31.12.2003	12	2.228	39.320
15.	Mohammad Shahzad Akram	01.01.2003 - 31.12.2003	12	2.228	39.320
16.	Jørgen Poulsen	01.01.2003 - 31.12.2003	12	2.228	39.320
17.	Arne Simonsen	01.01.2003 - 31.12.2003	12	2.228	39.320
18.	Inger B. Lund	01.01.2003 - 31.12.2003	12	2.228	39.320
20.	Ole Vangsgaard Nielsen	01.01.2003 - 31.12.2003	12	2.228	39.320
25.	Michael Wichmann Pedersen	01.01.2003 - 31.12.2003	6	1.114	19.660
27.	Berejste Skandinaver	01.01.2003 - 31.12.2003	16	902	0
28.	O. Holm Præst I/S	01.01.2003 - 31.12.2003	5	928	16.383
			197	32.645	514.441