

Revisionsfirmaet Jørn Idziak, registreret revisionsanpartsselskab

Registrerede
Revisorer **FRR**

Revisor@idziak.dk

Fanøvej 7
4600 Køge
Tlf. 56 63 11 20
Fax 56 63 11 64
CVR nr. 71474828

ÅRSRAPPORT FOR 2005

Ejerlejlighedsforeningen
Krusågade 35 / Ingerslevsgade 108
(EF 1386)
1705 København V

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	side	3
Bestyrelsens påtegning	side	4
Revisionspåtegning	side	5
Anvendt regnskabspraksis	side	6
Resultatopgørelse for 2005	side	7
Balance pr. 31. december 2005	side	9
Specifikationer og noter til regnskab	side	11

Stamoplysninger

Navn: Ejerforeningen
Krusågade 35 / Ingerslevsgade 108

Adresse: Krusågade 35
Ingerslevsgade 108

1705 København V.

Hjemmeside: www.ef1386.dk

Antal lejligheder: 30 ejerlejligheder

Regnskabsår: 1. januar 2005 - 31. december 2005

Forsikringsforhold: Ejendommen er bygningsforsikret hos
Alm. Brand Forsikring.

Bestyrelse: Thomas Sørensen
Michael Brun Halfter
Michael Wichmann Pedersen
Mikkel Veis

Administration: Vest Administrationen A/S
Westend 12-14
1661 København V

Revision: Revisionsfirmaet Jørn Idziak,
registreret revisionsanpartsselskab
Fanøvej 7
4600 Køge

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for regnskabsåret 2005 for Ejerforeningen Krusågade 35 / Ingerslevgade 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 19. april 2006

Thomas Sørensen

Michael Brun Halfter

Mikkel Veis

Michael Wickmann Pedersen

Revisionspåtegning

Til foreningens medlemmer

Vi har revideret årsrapporten for Ejerforeningen Krusågade 35 / Ingerslevgade 108 for regnskabsåret 1. januar 2005 - 31. december 2005, der aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2005 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2005 - 31. december 2005 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 19. april 2006

**Revisionsfirmaet Jørn Idziak,
registreret revisionsanpartsselskab**

Jørn Idziak
Registreret revisor FRR

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Bestyrelsen har ved regnskabsaflæggelsen valgt at følge principperne i årsregnskabsloven. Regnskabet hedder derfor nu en årsrapport. Der er ikke ændret på selve regnskabets indhold.

Årsrapporten er udarbejdet efter driftsøkonomiske principper og aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med foreningens vedtægter og almindeligt anerkendte retningslinier for ejerforeningers regnskabsaflæggelse.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Opkrævede a/conto indbetalinger fra ejere og evt. lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

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 vi forventer at modtage.

Tilgodehavender

Ejerforeningens tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Langfristet gæld

Posten består af fælleslån for finansiering af ovennævnte bygningsrenoveringer og måles til det beløb, vi skal betale for at frigøre os fra forpligtelsen.

Kortfristet gæld

Posten består af foreningens øvrige gældsposter, som måles til det beløb, vi skal betale for at frigøre os fra forpligtelsen.

Sikkerhedsstillelser og garantiforpligtelser

Bestyrelsen kan oplyse, at foreningen ikke har foretaget sikkerhedsstillelser eller i øvrigt påtaget sig forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2005

Note	Regnskab 2005	Budget 2005	Regnskab 2004
Indtægter			
A/conto indbetalinger fra ejere	297.605	297.600	325.547
Indtægter i alt	297.605	297.600	325.547
Offentlige afgifter m.v.:			
1. Vand og renovation m.v.	82.799	80.900	57.494
2. Forsikringer og kontingenter	38.606	41.300	40.332
3. Renholdelse	61.966	46.000	51.477
Offentlige afgifter m.v. i alt	183.371	168.200	149.303
Administrative udgifter:			
Administrationshonorar	36.550	42.000	36.250
Telefon, internet m.v.	8.000	8.000	9.011
Fotokopier, porto m.v.	8.595	4.000	2.535
Gaver	0	0	355
Regnskab og revision	8.000	9.500	9.385
Omkostninger i f. m. vedtægtsændringer	0	0	23.851
Administrative udgifter i alt	61.145	63.500	81.387
Mødeudgifter m.v.:			
Generalforsamlingsudgifter	2.114	0	770
Øvrige mødeudgifter	3.548	4.000	2.771
Mødeudgifter i alt	5.662	4.000	3.541
Vedligeholdelse m.v.:			
Omfangsdræn	0		280
Facade	0		19.436
Trappeopgange	0		39.572
4. Blikkenslager	8.428		12.716
5. Murer	1.431		0
6. Maler	11.000		2.000
7. Snedker	26.722		0
8. Elektriker	15.662		0
9. Varmeanlæg	5.069		19.923
Diverse vedligeholdelse	0		11.560
Installation af internet/bredbånd	0		76.724
Budgetteret vedligeholdelse	0	45.200	0
Vedligeholdelse m.v. i alt	68.312	45.200	182.211
Varmeregnskab:			
Udarbejdelse af varmeregnskab	17.641	17.700	11.408
Varmeregnskab i alt	17.641	17.700	11.408
Fællesudgifter før finansiering og ekstraordinære poster	336.131	298.600	427.850

Resultatopgørelse for 2005

Note	Regnskab 2005	Budget 2005	Regnskab 2004
Fællesudgifter før finansiering og ekstraordinære poster	336.131	298.600	427.850
Finansiering:			
10. Finansieringsindtægter	-639	-1.000	-1.751
Finansieringsudgifter	0	0	919
Finansiering, netto	-639	-1.000	-832
Ekstraordinære poster:			
Tab på debitorer	109	0	231
Salg af lejlighed og fællesarealer	0	0	2.430
Ekstraordinære poster i alt	109	0	2.661
Fællesudgifter i alt	335.601	297.600	429.679
ÅRETS RESULTAT I ALT	-37.996	0	-104.132

Balance pr. 31. december 2005

Note	Regnskab 2005	Regnskab 2004
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver:		
11+18. Tilgodehavende vedr. anlægslån - omfangsdræn	197.083	316.994
12+19. Tilgodehavende vedr. anlægslån - fjernvarme	58.531	116.473
13+20. Tilgodehavende vedr. anlægslån - facaderenovering	1.010.621	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.266.235</u>	<u>433.467</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u>1.266.235</u>	 <u>433.467</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Indestående hos Vest Administrationen A/S	4.777	0
Forudbetalte omkostninger	20.761	34.631
Antenneregnskab	6.379	1.173
Andre tilgodehavender	6.252	6.100
Tilgodehavender i alt	<u>38.169</u>	<u>41.904</u>
 Likvide beholdninger:		
14. Bankbeholdning	10.194	201.549
Likvide beholdninger i alt	<u>10.194</u>	<u>201.549</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u>48.363</u>	 <u>243.453</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>1.314.598</u>	 <u>676.920</u>

Balance pr. 31. december 2005

Note	Regnskab 2005	Regnskab 2004
PASSIVER		
EGENKAPITAL:		
17. Mellemregning med ejere	-21.568	177.514
Egenkapital i alt	-21.568	177.514
GÆLD:		
Langfristet gæld:		
15. Anlægs lån	1.259.717	116.481
Langfristet gæld i alt	1.259.717	116.481
Kortfristet gæld:		
Gæld til Vest Administrationen A/S	0	1.375
16. Skyldige omkostninger	56.805	21.826
Varmeregnskab	9.621	26.797
Vandregnskab	10.023	14.916
Forudbetalte fællesudgifter m.v.	0	1.009
Kortfristet gæld i alt	76.449	65.923
Gæld i alt	1.336.166	182.404
PASSIVER I ALT	1.314.598	359.918

Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2005	Regnskab 2004
1. Vand og renovation m.v.		
Ejendomsskatter m.v.	14.057	6.578
Vandafgifter	0	-14.106
Renovation	64.375	52.620
Skorstensfejning	2.510	4.008
Elektricitet	1.857	8.394
	82.799	57.494
2. Forsikringer og kontingenter		
Bygningsforsikring	35.157	37.362
Arbejdsskadeborsikring m.v.	3.449	2.970
	38.606	40.332
3. Renholdelse		
Vicevært og gårdmand	37.030	30.492
Gårdanlæg/gårdlaug	24.435	19.680
Rengøringsartikler	501	1.305
	61.966	51.477
4. Blikkenslager		
Udskiftning af faldrør	3.200	
Udskiftning af radiatormåler	894	
Udskiftning af varmemålere	1.788	
Diverse øvrige reparationer	1.909	
Registrering og plombering vandmåler	637	
	8.428	12.716
5. Murer		
Udvidelse af stillads	1.431	
	1.431	0
6. Maler		
Diverse vedligeholdelse af trapper	3.000	
Maling af undervægge	8.000	
	11.000	2.000
7. Snedker		
Dørautomatik	26.722	
	26.722	0

Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2005	Regnskab 2004
8. Elektriker		
Reparation af installation i cykelkælder	840	
Udskiftning og reparation af dørtelefoner	10.972	
Reparation af installation i kælder	2.131	
Nedtagning og opsætning af 2 stk. belysning	1.719	
	<u>15.662</u>	<u>0</u>
9. Varmeanlæg		
Serviceabonnement (Guldager)	5.069	
	<u>5.069</u>	<u>19.923</u>
10. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter, bank	656	1.751
Renteindtægter, Vest Administrationen A/S	-17	0
	<u>639</u>	<u>1.751</u>
11. Tilgodehavende vedr. anlægslån - omfangsdræn		
Saldo primo	316.994	514.441
Tilskrevne renter på tilhørende anlægslån	14.229	25.040
Ordinære ydelser fra ejere	-43.006	-67.663
Ekstraordinære delindfrielse fra ejere	-91.134	-154.824
	<u>197.083</u>	<u>316.994</u>
12. Tilgodehavende vedr. anlægslån - fjernvarme		
Saldo primo	116.473	200.061
Tilskrevne renter på tilhørende anlægslån	3.790	8.200
Ordinære ydelser fra ejere	-32.013	-48.156
Ekstraordinære delindfrielse fra ejere	-29.719	-43.632
	<u>58.531</u>	<u>116.473</u>
13. Tilgodehavende vedr. anlægslån - facaderenovering		
Facaderenovering	1.438.801	0
Låneomkostninger	-5.037	0
Tilskrevne renter på tilhørende anlægslån	8.910	0
Ordinære ydelser fra ejere	-13.095	0
Ekstraordinære delindfrielse fra ejere	-418.958	0
	<u>1.010.621</u>	<u>0</u>

Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2005	Regnskab 2004
14. Bankbeholdning		
Danske Bank, konto nr. 3124 016932	10.194	201.549
	10.194	201.549
15. Anlægs lån		
Danske Bank, 3124 112.281 fjernvarme	45.377	116.481
Danske Bank, 3672 070.228 omfangsdræn	198.766	317.002
Danske Bank, 4180 205.527 facadelån	1.015.574	0
	1.259.717	433.483
16. Skyldige omkostninger		
For meget opkrævet af fraflytter	3.537	
Skyldig udlæg til julefrokost	1.135	
Bygningsforsikring	22.648	
Afsat elektricitet	456	
Skyldige godtgørelser	10.000	
Skyldigt gårdlaugsbidrag	11.029	
Afsat revision og regnskab	8.000	
	56.805	21.826

Nr.	Beliggenhed	Forde- lingstal (nye)	Ejere til gode 01.01.2005	Renovering øvre facade	Fælles- udgifter 2005	Opkrævet a/conto 2005	Ejere til gode 31.12.2005
1.	Krusågade 35, st. tv.	6	3.458	-3.138	6.538	5.798	-420
2.	Krusågade 35, st. th.	14	8.069	-7.322	15.255	13.528	-980
3.	Krusågade 35, 1. tv.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
4.	Krusågade 35, 1. th.	14	8.069	-7.322	15.255	13.528	-980
5.	Krusågade 35, 2. tv.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
6.	Krusågade 35, 2. th.	14	8.069	-7.322	15.255	13.528	-980
7.	Krusågade 35, 3. tv.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
8.	Krusågade 35, 3. th.	14	8.069	-7.322	15.255	13.528	-980
9.	Krusågade 35, 4. tv.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
10.	Krusågade 35, 4. th.	14	8.069	-7.322	15.255	13.528	-980
11.	Ingerslevsgade 108, st. tv.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
12.	Ingerslevsgade 108, st. th.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
13.	Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
14.	Ingerslevsgade 108, 1. th.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
15.	Ingerslevsgade 108, 2. tv.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
16.	Ingerslevsgade 108, 2. th.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
17.	Ingerslevsgade 108, 3. tv.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
18.	Ingerslevsgade 108, 3. th.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
19.	Ingerslevsgade 108, 4. tv.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
20.	Ingerslevsgade 108, 4. th.	12	6.916	-6.276	13.075	11.595	-840
21.	Krusågade 35, 5. tv.	9	5.187	-4.707	9.807	8.696	-630
22.	Krusågade 35, 5. th.	9	5.187	-4.707	9.807	8.696	-630
23.	Ingerslevsgade 108, 5.	10	5.763	-5.230	10.896	9.663	-700
25.	Ingerslevsgade 108, 5. th.	6	3.458	-3.138	6.538	5.798	-420
26.	Krusågade 35, kld.	9	5.187	-4.707	9.807	8.696	-630
27.	Ingerslevsgade 108, kld. tv.	16	9.222	-8.368	17.434	15.460	-1.120
28.	Ingerslevsgade 108, kld. th.	5	2.882	-2.615	5.448	4.831	-350
29.	Ingerslevsgade 108, kld.	3	0	0	0	0	0
30.	Krusågade 35, kld. 2	6	0	0	0	0	0
31.	Krusågade 35, kld. 2	6	0	0	0	0	0
		323	177.514	-161.084	335.601	297.605	-21.568

Note 18**FORDELINGSREGNSKAB OVER RENTER/RESTGÆLD - OMFANGSDRÆN****KRUSÅGADE 35/INGERSLEVSGADE 108**

Nr.	Beliggenhed	Periode	Forde- lingstal	Renter 2005	Restgæld 2005
1.	Henrik Garde	01.01.2005 - 31.12.2005	6	1.021	15.766
4.	John Calberg & Heidi Pedersen	01.01.2005 - 31.12.2005	14	2.383	36.793
6.	Ella Buck	01.01.2005 - 20.01.2005	14	207	0
10.	Ulla Verniere og Dragan Kesic	01.01.2005 - 31.12.2005	14	2.383	36.793
12.	Saciri Redzep	01.01.2005 - 31.12.2005	12	2.042	31.532
13.	Naja Maria Hutters & Jacob Olesen	01.01.2005 - 31.12.2005	12	2.042	31.532
15.	Mohammad Shahzad Akram	01.01.2005 - 31.12.2005	12	2.042	31.532
20.	Ole Vangsgaard Nielsen	01.01.2005 - 20.04.2005	12	533	0
25.	Michael Wichmann Pedersen	01.01.2005 - 25.10.2005	6	725	0
28.	O. Holm Præst I/S	01.01.2005 - 31.12.2005	5	851	13.135
			107	14.229	197.083

NOTE 19**FORDELINGSREGNSKAB OVER RENTER/RESTGÆLD - FJERNVARMELÅN****KRUSÅGADE 35/INGERSLEVSGADE 108**

Nr.	Beliggenhed	Periode	Forde- lingstal	Renter 2005	Restgæld 2005
1.	Henrik Garde	01.01.2005 - 31.12.2005	6	392	6.842
6.	Ella Buck og Lars Buck-Arentsen	01.01.2005 - 20.01.2005	14	115	0
10.	Ulla Verniere og Dragan Kesic	01.01.2005 - 31.12.2005	14	917	16.004
12.	Saciri Redzep	01.01.2005 - 31.12.2005	12	784	13.685
21-24.	Sortex ApS	01.01.2005 - 31.12.2005	10	670	11.735
25.	Michael Wichmann Pedersen	01.01.2005 - 25.10.2005	6	324	0
26.	Morten Jensen	01.01.2005 - 31.12.2005	4 (9)	260	4.523
28.	O. Holm Præst I/S	01.01.2005 - 31.12.2005	5	328	5.742
			71	3.790	58.531

Note 20**FORDELINGSREGNSKAB OVER RENTER/RESTGÆLD - FACADERENOVERING****KRUSÅGADE 35/INGERSLEVSGADE 108**

Nr.	Beliggenhed	Periode	Forde- lingstal	Renter 2005	Restgæld 2005
1.	Henrik Garde	01.01.2005 - 31.12.2005	6	244	27.815
2.	Mehrak Salimi & Rune Lykkeberg Niel	01.01.2005 - 31.12.2005	14	573	64.902
4.	John Calberg & Heidi Pedersen	01.01.2005 - 31.12.2005	14	573	64.902
6.	Kim Petersen	01.01.2005 - 31.12.2005	14	573	64.902
7.	Helmut Petersen og Henrik Salling	01.01.2005 - 31.12.2005	12	490	55.631
8.	Marion Løvgavlen & Allan Sørensen	01.01.2005 - 31.12.2005	14	573	64.902
9.	Ronnie Gryberg	01.01.2005 - 31.12.2005	12	490	55.631
10.	Ulla Verniere og Dragan Kesic	01.01.2005 - 31.12.2005	14	573	64.902
12.	Saciri Redzep	01.01.2005 - 31.12.2005	12	490	55.631
13.	Naja Maria Hutters & Jacob Olesen	01.01.2005 - 31.12.2005	12	490	55.631
15.	Mohammad Shahzad Akram	01.01.2005 - 31.12.2005	12	490	55.631
16.	Jørgen Poulsen	01.01.2005 - 31.12.2005	12	490	55.631
18.	Inger B. Lund	01.01.2005 - 31.12.2005	12	490	55.631
21-24.	Sortex ApS.	01.01.2005 - 31.12.2005	10	409	46.359
26.	Morten Jensen	01.01.2005 - 31.12.2005	9	368	41.723
27.	Berejste Skandinaver	01.01.2005 - 31.12.2005	16	654	74.174
28.	O. Holm Præst I/S	01.01.2005 - 31.12.2005	5	204	23.179
32.	Nynne Hansen & Trisse Hansen	01.01.2005 - 31.12.2005	9	368	41.723
33.	Lars Randers	01.01.2005 - 31.12.2005	9	368	41.723
			218	8.910	1.010.621