

# 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 2007

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

## Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	side 3
Bestyrelsens påtegning	side 4
Den uafhængige revisors påtegning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6
Resultatopgørelse for 2007	side 7
Balance pr. 31. december 2007	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](http://www.ef1386.dk)

Antal lejligheder:

30 ejerlejligheder

Regnskabsår:

1. januar 2007 - 31. december 2007

Forsikringsforhold:

Ejendommen er bygningsforsikret hos  
Alm. Brand Forsikring

Bestyrelse:

Thomas Sørensen  
Michael Brun Halfter  
Michael Wichmann Pedersen  
Jakob Olesen

Administration:

Vest Administrationen A/S  
Vesterbrogade 12, 2. tv.  
1620 København V

Revision:

Revisionsfirmaet Jørn Idziak,  
registreret revisionsanpartsselskab  
Fanøvej 7  
4600 Køge

## Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for regnskabsåret 2007 for Ejerforeningen Krusågade 35 / Ingerslevgade 108.

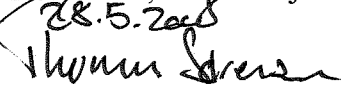
Vi erklærer:


At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

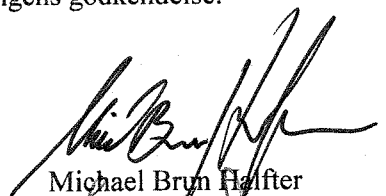
At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

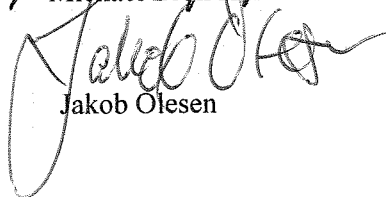
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2008

  
Thomas Sørensen

  
Michael Wickmann Pedersen

  
Michael Brun Høfter

  
Jakob Olesen

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til foreningens medlemmer

Vi har revideret årsrapporten for Ejerforeningen Krusågade 35 / Ingerslevgade 108 for regnskabsåret 1. januar 2007 - 31. december 2007, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

## Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

## Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som 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 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2007 - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 22. maj 2008

Jørn Idziak  
Registreret revisor FRR

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

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

Optrævede 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 2007

Note	Regnskab 2007	Budget 2007	Regnskab 2006
<b>Indtægter</b>			
A/conto indbetalinger fra ejere	304.557	302.604	297.604
<b>Indtægter i alt</b>	<b>304.557</b>	<b>302.604</b>	<b>297.604</b>
<b>Offentlige afgifter m.v.:</b>			
1. Vand og renovation m.v.	76.148	75.400	60.618
2. Forsikringer og kontingenter	27.083	28.000	27.135
3. Renholdelse	63.733	67.000	52.339
<b>Offentlige afgifter m.v. i alt</b>	<b>166.964</b>	<b>170.400</b>	<b>140.092</b>
<b>Administrative udgifter:</b>			
Administrationshonorar	39.255	39.300	38.550
Advokat	20.850	21.000	7.563
Telefon, internet m.v.	0	0	540
Fotokopier, porto m.v.	3.522	3.500	772
Gaver	460	0	0
Regnskab og revision	9.000	9.500	9.250
<b>Administrative udgifter i alt</b>	<b>73.087</b>	<b>73.300</b>	<b>56.675</b>
<b>Mødeudgifter m.v.:</b>			
Generalforsamlingsudgifter	1.154	0	1.252
Øvrige mødeudgifter	1.779	4.500	2.601
<b>Mødeudgifter i alt</b>	<b>2.933</b>	<b>4.500</b>	<b>3.853</b>
<b>Vedligeholdelse m.v.:</b>			
4. Blikkenslager	7.457		29.718
5. Maler	9.000		10.500
6. Snedker	3.300		48.643
7. Elektriker	4.180		12.944
8. Varmeanlæg	10.768		6.144
Diverse vedligeholdelse	0		750
Budgetteret vedligeholdelse	0	40.000	0
<b>Vedligeholdelse m.v. i alt</b>	<b>34.705</b>	<b>40.000</b>	<b>108.699</b>
<b>Varmeregnskab:</b>			
Udarbejdelse af varmeregnskab	18.474	18.500	17.092
EMO-ordning	9.200	5.000	4.941
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>27.674</b>	<b>23.500</b>	<b>22.033</b>
<b>Fællesudgifter for finansiering og ekstraordinære poster</b>	<b>305.363</b>	<b>311.700</b>	<b>331.352</b>

## Resultatopgørelse for 2007

Note	Regnskab 2007	Budget 2007	Regnskab 2006
<b>Fællesudgifter før finansiering og ekstraordinære poster</b>	<u>305.363</u>	<u>311.700</u>	<u>331.352</u>
<b>Finansiering:</b>			
9. Finansieringsindtægter	-998	0	-586
Finansieringsudgifter	<u>4.597</u>	<u>6.000</u>	<u>9</u>
<b>Finansiering, netto</b>	<u>3.599</u>	<u>6.000</u>	<u>-577</u>
<b>Ekstraordinære poster:</b>			
Gevinst/tab på debitorer	<u>-209</u>	<u>0</u>	<u>893</u>
<b>Ekstraordinære poster i alt</b>	<u>-209</u>	<u>0</u>	<u>893</u>
<b>Fællesudgifter i alt</b>	<u>308.753</u>	<u>317.700</u>	<u>331.668</u>
<b>ÅRETS RESULTAT I ALT</b>	<u><u>-4.196</u></u>	<u><u>-15.096</u></u>	<u><u>-34.064</u></u>



## Balance pr. 31. december 2007

Note	Regnskab 2007	Regnskab 2006
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
10+20. Tilgodehavende vedr. anlægslån - omfangsdræn	99.005	115.367
11+21. Tilgodehavende vedr. anlægslån - fjernvarme	2.524	22.455
12+22. Tilgodehavende vedr. anlægslån - facaderenovering	918.375	932.553
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.019.904</u></b>	<b><u>1.070.375</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.019.904</u></b>	<b><u>1.070.375</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavende fællesudgifter m.v.	13.707	5.741
Forudbetalte omkostninger	21.218	24.818
Antenne	4.384	3.141
13. Netværk	49.819	32.485
14. Vandregnskab	14.892	0
Andre tilgodehavender	0	33.088
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>104.020</u></b>	<b><u>99.273</u></b>
<b>Likvide beholdninger:</b>		
Bankbeholdning	0	73.718
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>73.718</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>104.020</u></b>	<b><u>172.991</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>1.123.924</u></b>	<b><u>1.243.366</u></b>

## Balance pr. 31. december 2007

Note	Regnskab 2007	Regnskab 2006
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL:</b>		
19. Mellemregning med ejere	-59.827	-55.630
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-59.827</b>	<b>-55.630</b>
<b>GÆLD:</b>		
<b>Langfristet gæld:</b>		
15. Anlægs lån	1.018.265	1.048.536
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>1.018.265</b>	<b>1.048.536</b>
<b>Kortfristet gæld:</b>		
16. Bankgæld	138.941	0
Gæld til Vest Administrationen A/S	1	3.329
17. Skyldige omkostninger	21.846	75.892
Skyldig tilbagebetaling vedrørende cykelkælder	0	150.000
18. Varmeregnskab	4.698	17.846
Vandregnskab	0	3.393
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>165.486</b>	<b>250.460</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>1.183.751</b>	<b>1.298.996</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.123.924</b>	<b>1.243.366</b>

## Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2007	Regnskab 2006
<b>1. Vand og renovation m.v.</b>		
Ejendomsskatter m.v.	0	-14.576
Renovation	51.968	67.991
Skorstensfejning	2.354	2.510
Elektricitet	21.826	4.693
	<u>76.148</u>	<u>60.618</u>
<b>2. Forsikringer og kontingenter</b>		
Bygningsforsikring	22.197	22.604
Arbejdsskadeforsikring m.v.	4.886	4.531
	<u>27.083</u>	<u>27.135</u>
<b>3. Renholdelse</b>		
Vicevært og gårdmand	36.125	27.719
Gårdanlæg/gårdlaug	25.687	22.057
Vinduespudsning	1.921	2.563
	<u>63.733</u>	<u>52.339</u>
<b>4. Blikkenslager</b>		
Reparation af circon-ventil	2.550	
Udskiftning af radiatormålere, vandmålere m.m.	4.907	
	<u>7.457</u>	<u>29.718</u>
<b>5. Maler</b>		
Reparationer af lofter og trapper	9.000	
	<u>9.000</u>	<u>10.500</u>
<b>6. Snedker</b>		
Indkøb af nøgler	2.525	
Justering af dørautomatik	775	
	<u>3.300</u>	<u>48.643</u>
<b>7. Elektriker</b>		
Udskiftning af trapeautomat	1.666	
Diverse reparationer af installationer	2.514	
	<u>4.180</u>	<u>12.944</u>
<b>8. Varmeanlæg</b>		
Serviceabonnement 2007	5.419	
Teknik- og forbrugscheck 2007	2.998	
Beholderdesinfektion	2.351	
	<u>10.768</u>	<u>6.144</u>

## Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2007	Regnskab 2006
<b>9. Finansieringsindtægter</b>		
Renteindtægter, bank	204	451
Renteindtægter, Vest Administrationen A/S	0	135
Renteindtægter, ejere, fjernvarmelån	794	0
	<u>998</u>	<u>586</u>
<b>10. Tilgodehavende vedr. anlægslån - omfangsdræn</b>		
Saldo primo	115.367	197.083
Tilskrevne renter på tilhørende anlægslån	8.382	10.001
Ordinære ydelser fra ejere	-24.744	-30.215
Ekstraordinære delindfrielse fra ejere	0	-61.502
	<u>99.005</u>	<u>115.367</u>
<b>11. Tilgodehavende vedr. anlægslån - fjernvarme</b>		
Saldo primo	22.455	58.531
Tilskrevne renter	793	1.317
Ordinære ydelser fra ejere	-20.724	-23.989
Ekstraordinære delindfrielse fra ejere	0	-13.404
	<u>2.524</u>	<u>22.455</u>
<b>12. Tilgodehavende vedr. anlægslån - facaderenovering</b>		
Saldo primo	932.553	1.010.621
Tilskrevne renter på tilhørende anlægslån	60.070	51.928
Ordinære ydelser fra ejere	-74.248	-76.051
Ekstraordinære delindfrielse fra ejere	0	-53.945
	<u>918.375</u>	<u>932.553</u>
<b>13. Netværk</b>		
Saldo primo	32.485	
Indbetalt fra deltagere	-14.980	
Bredbånd	10.399	
Support	18.410	
Tests, opsætning af server	3.035	
Registrering Mac	470	
	<u>49.819</u>	<u>32.485</u>
<b>14. Vandregnskab</b>		
Vandafregningskonto	14.892	0
	<u>14.892</u>	<u>0</u>
<b>15. Anlægslån</b>		
Danske Bank, 3124 112.281 fjernvarme	0	-268
Danske Bank, 3672 070.228 omfangsdræn	99.848	116.208
Danske Bank, 4180 205.527 facadelån	918.417	932.596
	<u>1.018.265</u>	<u>1.048.536</u>

## Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2007	Regnskab 2006
<b>16. Bankgæld</b>		
Danske Bank, konto nr. 3124 016932	138.941	0
	<u>138.941</u>	<u>0</u>
<b>17. Skyldige omkostninger</b>		
Afsat elektricitet	1.660	
Bestyrelsen	11.186	
Revisionsfirmaet Jørn Idziak ApS	9.000	
	<u>21.846</u>	<u>75.892</u>
<b>18. Varmeregnskab</b>		
Varmeudgifter	-152.773	-139.405
A/c varme indeværende år	157.471	157.251
	<u>4.698</u>	<u>17.846</u>

**NOTE 19 FORDELINGSREGNSKAB KRUSÅGADE 35/INGERSLEVSGADE108**

Nr.	Beliggenhed	Forde- lingstal (nye)	Ejere til gode 01.01.2007	Fælles- udgifter 2007	Opkrævet a/conto 2007	Ejere til gode 31.12.2007
1.	Krusågade 35, st. tv.	6	-1.084	6.015	5.933	-1.165
2.	Krusågade 35, st. th.	14	-2.529	14.034	13.844	-2.719
3.	Krusågade 35, 1. tv.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
4.	Krusågade 35, 1. th.	14	-2.529	14.034	13.844	-2.719
5.	Krusågade 35, 2. tv.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
6.	Krusågade 35, 2. th.	14	-2.529	14.034	13.844	-2.719
7.	Krusågade 35, 3. tv.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
8.	Krusågade 35, 3. th.	14	-2.529	14.034	13.844	-2.719
9.	Krusågade 35, 4. tv.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
10.	Krusågade 35, 4. th.	14	-2.529	14.034	13.844	-2.719
11.	Ingerslevsgade 108, st. tv.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
12.	Ingerslevsgade 108, st. th.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
13.	Ingerslevsgade 108, 1. tv.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
14.	Ingerslevsgade 108, 1. th.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
15.	Ingerslevsgade 108, 2. tv.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
16.	Ingerslevsgade 108, 2. th.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
17.	Ingerslevsgade 108, 3. tv.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
18.	Ingerslevsgade 108, 3. th.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
19.	Ingerslevsgade 108, 4. tv.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
20.	Ingerslevsgade 108, 4. th.	12	-2.167	12.029	11.866	-2.331
21.	Krusågade 35, 5. tv.	9	-1.626	9.022	8.899	-1.748
22.	Krusågade 35, 5. th.	9	-1.626	9.022	8.899	-1.748
26.	Krusågade 35, kld.	9	-1.626	9.022	8.899	-1.748
27.	Ingerslevsgade 108, kld. tv.	16	-2.890	16.039	15.821	-3.108
28.	Ingerslevsgade 108, kld. th.	5	-903	5.012	4.944	-971
29.	Ingerslevsgade 108, kld.	3	0	0	0	0
30.	Krusågade 35, kld. 2	6	0	0	0	0
31.	Krusågade 35, kld. 2	6	0	0	0	0
32.	Ingerslevsgade 108, 5.tv.	10	-1.806	10.024	9.888	-1.942
33.	Ingerslevsgade 108, 5. th.	6	-1.084	6.015	5.933	-1.165
		323	-55.630	308.753	304.557	-59.827

**Note 20**

**FORDELINGSREGNSKAB OVER RENTER/RESTGÆLD - OMFANGSDRÆN**

**KRUSÅGADE 35/INGERSLEVSGADE 108**

Nr.	Beliggenhed	Periode	Forde- lingstal	Renter 2007	Restgæld 2007
1.	Henrik Garde	01.01.2007 - 31.12.2007	6	1.026	12.123
4.	John Calberg & Heidi Pedersen	01.01.2007 - 31.12.2007	14	2.396	28.298
12.	Saciri Redzep	01.01.2007 - 31.12.2007	12	2.053	24.245
13.	Naja Maria Hutter & Jacob Olesen	01.01.2007 - 31.12.2007	12	2.053	24.245
28.	O. Holm Præst I/S	01.01.2007 - 31.12.2007	5	855	10.095
			49	8.382	99.005

**NOTE 21**

**FORDELINGSREGNSKAB OVER RENTER/RESTGÆLD - FJERNVARMELÅN**

**KRUSÅGADE 35/INGERSLEVSGADE 108**

Nr.	Beliggenhed	Periode	Forde- lingstal	Renter 2007	Restgæld 2007
1.	Henrik Garde	01.01.2007 - 31.12.2007	6	124	351
12.	Saciri Redzep	01.01.2007 - 31.12.2007	12	248	703
21-24.	Sortex ApS	01.01.2007 - 31.12.2007	10	235	943
26.	Morten Jensen	01.01.2007 - 31.12.2007	4 (9)	79	183
28.	O. Holm Præst I/S	01.01.2007 - 31.12.2007	5	107	345
			71	793	2.524



Note 22

FORDELINGSREGNSKAB OVER RENTER/RESTGÆLD - FACADERENOVERING

KRUSÅGADE 35/INGERSLEVS GADE 108

Nr.	Beliggenhed	Periode	Forde- lingstal	Renter 2007	Restgæld 2007
1.	Henrik Garde	01.01.2007 - 31.12.2007	6	1.750	26.749
2.	Mehrak Salimi & Rune Lykkeberg Niel	01.01.2007 - 31.12.2007	14	4.082	62.414
4.	John Calberg & Heidi Pedersen	01.01.2007 - 31.12.2007	14	4.082	62.414
6.	Kim Petersen	01.01.2007 - 31.12.2007	14	4.082	62.414
7.	Helmut Petersen og Henrik Salling	01.01.2007 - 31.12.2007	12	3.499	53.498
8.	Marion Løvgavlen & Allan Sørensen	01.01.2007 - 31.12.2007	14	4.082	62.414
9.	Ronnie Gryberg	01.01.2007 - 31.12.2007	12	3.499	53.498
10.	Ulla Verniere og Dragan Kesic	01.01.2007 - 31.12.2007	14	4.082	62.414
12.	Saciri Redzep	01.01.2007 - 31.12.2007	12	3.499	53.498
13.	Naja Maria Hutter & Jacob Olesen	01.01.2007 - 31.12.2007	12	3.499	53.498
16.	Jørgen Poulsen	01.01.2007 - 31.12.2007	12	3.499	53.498
18.	Inger B. Lund	01.01.2007 - 31.12.2007	12	3.499	53.498
21-24.	Sortex ApS.	01.01.2007 - 31.12.2007	10	2.916	44.581
26.	Morten Jensen	01.01.2007 - 31.12.2007	9	2.624	40.123
27.	Berejste Skandinaver	01.01.2007 - 31.12.2007	16	4.666	71.330
28.	O. Holm Præst I/S	01.01.2007 - 31.12.2007	5	1.458	22.291
32.	Nymne Hansen & Trisse Hansen	01.01.2007 - 31.12.2007	9	2.624	40.123
33.	Lars Randers	01.01.2007 - 31.12.2007	9	2.624	40.123
			206	60.070	918.375