



Michael Vejgaard Hansen  
Carsten Johnsen  
Poul Wisniewski  
Erik Munk

**Ejerforeningen Sortedamshus  
Sortedams Døssering 65A og B/Helgesensgade 1**

**Årsrapport 2010**

Administrator:

Valdal Ejendomsadministration  
Øster Allé 33  
2100 København Ø

Ringstedvej 71  
Postboks 192  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 2811 3374



ERIK MUNK, STATSAUTORISERET REVISORSAKTSRELSKAB

Telefon 46 36 61 61  
Telefax 46 36 60 61  
mail@erikmunk.dk  
www.erikmunk.dk

| <b>Indholdsfortegnelse</b>                            | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                    |                    |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning.....           | 2                  |
| Den uafhængige revisors påtegning.....                | 3 - 4              |
| <br>  |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar 2010 - 31. december 2010</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis.....                         | 5                  |
| Resultatopgørelse.....                                | 6                  |
| Balance.....  | 7 - 8              |
| Noter.....  | 9 - 12             |

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Ejerforeningen Sortedamshus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2011

### **Administrator:**

\_\_\_\_\_  
Niels Valdal

### **Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Pernille Moll  
Formand

\_\_\_\_\_  
Jane Juncker

\_\_\_\_\_  
Carten Kaag

Godkendt på den ordinære generalforsamling d.     /     - 2011

### **Dirigent:**

\_\_\_\_\_

## **Den uafhængige revisors påtegning**

### **Til medlemmerne i Ejerforeningen Sortedamshus**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortedamshus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab 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**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

*FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE*

## Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Roskilde, den 1. marts 2011

**ERIK MUNK**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ringstedvej 71, 4000 Roskilde



Carsten Johnsen  
Statsaut. revisor



Steen Agerskov Jørgensen  
Reg. revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Sortedamshus for 2010 er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Indtægter:

Fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om fællesbidrag m.v. er indbetalt til foreningen pr. 31/12-2010.

### Omkostninger:

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31/12-2010.

## Balancen

### Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Passiver:

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Korrektion til resultatdisponeringen 2009:

Det blev på generalforsamlingen i 2010 besluttet, at årets resultat efter modregning af tilgodehavende hos ejerne, netto kr. 102.648, overføres til grundfonden.

Beslutningen er indarbejdet primo regnskabsåret 2010 og sammenligningstallene er tilrettet.

**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2010**

| Note | Realiseret<br><u>2010</u>    | Budget<br><u>2010</u><br><i>(ej revideret)</i><br><i>1.000 kr</i> | Realiseret<br><u>2009</u><br><i>1.000 kr</i> |            |
|------|------------------------------|---|--|------------|
|      | Fællesbidrag.....            | 775.000   | 775  | 733        |
|      | Renteindtægter.....          | 3.224   | 0  | 3          |
|      | <b>Indtægter i alt</b>       | <b>778.224</b>  | <b>775</b>                                   | <b>736</b> |
| 1    | Forbrugsafgifter.....        | 19.122  | 18   | -22        |
| 2    | Renholdelse.....             | 190.384   | 187  | 163        |
| 3    | Administration.....          | 104.494   | 107  | 104        |
| 4    | Vedligeholdelse.....         | 122.672   | 310  | 38         |
|      | Henlæggelse til reserve..... | 300.000   | 300  | 300        |
|      | <b>Udgifter i alt</b>        | <b>736.672</b>  | <b>922</b>                                   | <b>583</b> |
|      | <b>Resultat før skat</b>     | <b>41.552</b>   | <b>-147</b>                                  | <b>153</b> |
|      | Foreningsskat.....           | 0   | 0  | 0          |
|      | <b>Årets resultat</b>        | <b>41.552</b>   | <b>-147</b>                                  | <b>153</b> |

**Balance pr. 31. december 2010**

| Note |                                    | <u>2010</u>             | <u>2009</u>       |
|------|------------------------------------|-------------------------|-------------------|
|      | <b><u>Aktiver</u></b>              |                         | <i>1.000 kr</i>   |
|      | <b>Omsætningsaktiver:</b>          |                         |                   |
|      | Tilgodehavender:                   |                         |                   |
|      | Restancer, fællesbidrag.....       | 66.602                  | 0                 |
| 5    | Varmeregnskab, indeværende år..... | 90.446                  | 52                |
| 6    | Vandregnskab, indeværende år.....  | 33.222                  | 54                |
| 7    | Andre tilgodehavender.....         | 45.842                  | 1                 |
|      | Likvide beholdninger:              |                         |                   |
|      | Indestående i Danske Bank.....     | 881.274                 | 673               |
|      | Viceværterkasse.....               | 0                       | 2                 |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>     | <b><u>1.117.386</u></b> | <b><u>782</u></b> |
|      | <b>Aktiver i alt</b>               | <b><u>1.117.386</u></b> | <b><u>782</u></b> |



**Balance pr. 31. december 2010**

| Note |                              | <u>2010</u>            | <u>2009</u>      |
|------|------------------------------|------------------------|------------------|
|      | <b><u>Passiver</u></b>       |                        | <i>1.000 kr</i>  |
|      | <b>Egenkapital:</b>          |                        |                  |
| 8    | Grundfond.....               | 120.303                | 120              |
| 9    | Henlæggelse til reserve..... | 933.632                | 634              |
|      |                              | <hr/> 1.053.935        | <hr/> 754        |
|      | <b>Gældsforpligtelser:</b>   |                        |                  |
| 10   | Anden gæld.....              | 21.899                 | 28               |
| 11   | Mellemregning med ejere..... | 41.552                 | 0                |
|      |                              | <hr/> 63.451           | <hr/> 28         |
|      | <b>Passiver i alt</b>        | <hr/> <b>1.117.386</b> | <hr/> <b>782</b> |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>Realiseret</u><br><u>2010</u> | <u>Budget</u><br><u>2010</u><br><i>1.000 kr</i> | <u>Realiseret</u><br><u>2009</u><br><i>1.000 kr</i> |
|---|----------------------------------|---|---|
| <b>Note 1 - Forbrugsafgifter</b>                |                                  |   |   |
| Elektricitet (2.316 kWh / 2.266 kWh) .....      | 19.122                           | 18  | 17  |
| Vand, tilbageførsel af vandudgift fra 2007..... | 0                                | 0   | -17   |
| Vand, tilbageførsel af vandudgift fra 2008..... | 0                                | 0   | -22   |
|   | <u>19.122</u>                    | <u>18</u>                                       | <u>-22</u>  |
| <b>Note 2 - Renholdelse</b>                     |                                  |   |   |
| Ejendomsservice.....                            | 129.653                          | 138   | 89  |
| Diverse småartikler.....                        | 2.111                            | 0   | 3   |
| Renovation.....                                 | 21.240                           | 12  | 22  |
| Ibrugtagning af faldstammer m.v.....            | 0                                | 0   | 12  |
| Gårdlaug.....                                   | 37.380                           | 37  | 37  |
|   | <u>190.384</u>                   | <u>187</u>                                      | <u>163</u>  |
| <b>Note 3 - Administration</b>                  |                                  |   |   |
| Administrationshonorar.....                     | 37.231                           | 40  | 37  |
| Udarbejdelse af vand/varmeregnskab.....         | 14.307                           | 14  | 14  |
| Forsikring.....                                 | 35.394                           | 35  | 33  |
| Advokat.....                                    | 0                                | 0   | 5   |
| Revisionshonorar.....                           | 13.000                           | 13  | 9   |
| Bestyrelsesudgifter.....                        | 2.005                            | 2   | 1   |
| Generalforsamling.....                          | 1.189                            | 1   | 4   |
| Porto og gebyrer.....                           | 1.368                            | 2   | 1   |
|   | <u>104.494</u>                   | <u>107</u>                                      | <u>104</u>  |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>Realiseret</u><br><u>2010</u> | <u>Budget</u><br><u>2010</u> | <u>Realiseret</u><br><u>2009</u> |
|---|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|   |                                  | <i>1.000 kr</i>              | <i>1.000 kr</i>                  |
| <b>Note 4 - Vedligeholdelse</b>               |                                  |                              |                                  |
| Postkasser.....                               | 19.513                           |                              | 0                                |
| El-installatør.....                           | 4.422                            |                              | 28                               |
| Støtte fra KE til vand-målere.....            | 0                                |                              | -20                              |
| VVS.....                                      | 1.746                            |                              | 8                                |
| Varmeanlæg.....                               | 30.114                           |                              | 15                               |
| Maler.....                                    | 0                                |                              | 2                                |
| Kloakarbejde.....                             | 0                                |                              | 4                                |
| Fugtundersøgelser.....                        | 13.875                           |                              | 1                                |
| Tømrer/snedker.....                           | 1.490                            |                              | 0                                |
| Glarmester.....                               | 5.278                            |                              | 0                                |
| Låseservice.....                              | 2.236                            |                              | 0                                |
| Energimærkningsrapport.....                   | 20.248                           |                              | 0                                |
| Råd og svampundersøgelser.....                | 23.750                           | 25                           | 0                                |
| Genoppudsning af gården.....                  | 0                                | 135                          | 0                                |
| Reparation af brønde fra nedløbsrør.....      | 0                                | 50                           | 0                                |
| Isolering af varmerør i kælder.....           | 0                                | 40                           | 0                                |
| Anden vedligeholdelse.....                    | 0                                | 60                           | 0                                |
|   | <b>122.672</b>                   | <b>310</b>                   | <b>38</b>                        |
|   |                                  | <u>2010</u>                  | <u>2009</u>                      |
|   |                                  |                              | <i>1.000 kr</i>                  |
| <b>Note 5 - Varmeregnskab, indeværende år</b> |                                  |                              |                                  |
| Betalt a'conto varmeudgift.....               |                                  | 218.524                      | 175                              |
| Opkrævet a'conto varme.....                   |                                  | -128.078                     | -123                             |
|   |                                  | <b>90.446</b>                | <b>52</b>                        |
| <b>Note 6 - Vandregnskab, indeværende år</b>  |                                  |                              |                                  |
| Betalt a'conto vandudgift.....                |                                  | 74.634                       | 89                               |
| Opkrævet a'conto vand.....                    |                                  | -41.412                      | -35                              |
|   |                                  | <b>33.222</b>                | <b>54</b>                        |

**Noter til årsrapporten**

|   | <u>2010</u>    | <u>2009</u>     |
|---|----------------|-----------------|
|   |                | <i>1.000 kr</i> |
| <b>Note 7 - Andre tilgodehavender</b>     |                |                 |
| Mellemregning med administrator.....      | 5.779          | 1               |
| Tilgodehavende forsikringserstatning..... | 40.063         | 0               |
|   | <b>45.842</b>  | <b>1</b>        |
| <b>Note 8 - Grundfond</b>                 |                |                 |
| Saldo primo.....                          | 120.303        | 18              |
| Hensat af årets resultat.....             | 0              | 102             |
|   | <b>120.303</b> | <b>120</b>      |
| <b>Note 9 - Henlæggelse til reserve</b>   |                |                 |
| Saldo primo.....                          | 633.632        | 547             |
| Årets henlæggelse.....                    | 300.000        | 300             |
| Overført til renoveringsprojekt.....      | 0              | -213            |
|   | <b>933.632</b> | <b>634</b>      |
| <b>Note 10 - Anden gæld</b>               |                |                 |
| Afsat revisorhonorar.....                 | 10.000         | 10              |
| Jeudan, snerydning.....                   | 11.625         | 10              |
| El-afregning.....                         | 274            | 7               |
| Bestyrelsesudgifter.....                  | 0              | 1               |
|   | <b>21.899</b>  | <b>28</b>       |

**Note 11 - Mellemregning med ejere**

| Lejlh.<br>nr.                    |                                    | Forde-<br>lingstal | A conto<br>opkrævet | Andel<br>af netto-<br>fælles-<br>udgifter | Mellem-<br>regning pr.<br>31/12-10 |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|---|------------------------------------|
| <b>Sortedams Dossering 65 A:</b> |                                    |                    |                     |   |                                    |
| 1                                | Sortedams Dossering 65 A, st. .... | 5,60               | 43.064              | -40.755                                   | 2.309                              |
| 2                                | Sortedams Dossering 65 A, 1. ....  | 6,07               | 46.678              | -44.176                                   | 2.503                              |
| 3                                | Sortedams Dossering 65 A, 2. ....  | 6,07               | 46.678              | -44.176                                   | 2.503                              |
| 4                                | Sortedams Dossering 65 A, 3. ....  | 6,07               | 46.678              | -44.176                                   | 2.503                              |
| 5                                | Sortedams Dossering 65 A, 4. ....  | 6,07               | 46.678              | -44.176                                   | 2.503                              |
| <b>Sortedams Dossering 65 B:</b> |                                    |                    |                     |   |                                    |
| 6                                | Sortedams Dossering 65 B, st. .... | 5,10               | 39.219              | -37.116                                   | 2.103                              |
| 7                                | Sortedams Dossering 65 B, 1. ....  | 5,50               | 42.295              | -40.027                                   | 2.268                              |
| 8                                | Sortedams Dossering 65 B, 2. ....  | 5,50               | 42.295              | -40.027                                   | 2.268                              |
| 9                                | Sortedams Dossering 65 B, 3. ....  | 5,50               | 42.295              | -40.027                                   | 2.268                              |
| 10                               | Sortedams Dossering 65 B, 4. ....  | 5,50               | 42.295              | -40.027                                   | 2.268                              |
| <b>Helgesensgade 1:</b>          |                                    |                    |                     |   |                                    |
| 11                               | Helgesensgade 1, st.tv. ....       | 4,04               | 31.068              | -29.402                                   | 1.666                              |
| 12                               | Helgesensgade 1, st.th. ....       | 4,21               | 32.375              | -30.639                                   | 1.736                              |
| 13                               | Helgesensgade 1, 1.tv. ....        | 4,30               | 33.067              | -31.294                                   | 1.773                              |
| 14                               | Helgesensgade 1, 1.th. ....        | 4,27               | 32.836              | -31.076                                   | 1.761                              |
| 15                               | Helgesensgade 1, 2.tv. ....        | 4,01               | 30.837              | -29.184                                   | 1.653                              |
| 16                               | Helgesensgade 1, 2.th. ....        | 4,27               | 32.836              | -31.076                                   | 1.761                              |
| 17                               | Helgesensgade 1, 3.tv. ....        | 4,30               | 33.067              | -31.294                                   | 1.773                              |
| 18                               | Helgesensgade 1, 3.th. ....        | 4,27               | 32.836              | -31.076                                   | 1.761                              |
| 19                               | Helgesensgade 1, 4.tv. ....        | 4,01               | 30.837              | -29.184                                   | 1.653                              |
| 20                               | Helgesensgade 1, 4.th. ....        | 4,27               | 32.836              | -31.076                                   | 1.761                              |
| 21                               | Helgesensgade 1, kld. ....         | 1,07               | 8.228               | -7.787                                    | 441                                |
| 24                               | Helgesensgade 1, loft ....         | 0,78               | 5.998               | -5.677                                    | 322                                |
|                                  |                                    | <b>100,78</b>      | <b>775.000</b>      | <b>-733.448</b>                           | <b>41.552</b>                      |