




DANSK FINANCIA A/S  
EJENDOMSADMINISTRATION

Godkendt på  
generalforsamlingen  
den 18. maj 2006  
  
Dirigent

## EJERFORENINGEN

### "FRANKRIGSHUSE"

Matr. nr. 3695 og 3697 af Sundbyøster

-----

Regnskab for året

1/1 2005 - 31/12 2005

---

Rosenvængets Hovedvej 6

---

2100 København Ø

---

Telefon 35 38 19 01

---

Telefax 35 38 19 50

---

post@danskfinancia.dk

---

www.danskfinancia.dk

---

CVR nr. 21 32 74 17

---

## Indholdsfortegnelse

---

### **Ledelsesberetning**

Foreningsoplysninger	1
Regnskabsberetning	2

### **Påtegninger**

Bestyrelsens og administrators erklæring	3
Revisionspåtegning	4

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til resultatopgørelse og balance	8

## Ledelsesberetning

---

### Foreningsoplysninger

Ejerforeningen	Frankrigshuse  Frankrigshusene 1-9 og 2-22 samt Frankrigsgade 19-31 2300 København S	
Ordinær generalforsamling	18. maj 2006	
Bestyrelse	Torben Larsen (formand) Sisse Thorsen Rune Below Philip Kristensen Stig Nygaard	
Administration	Dansk Financia A/S  Rosenvængets Hovedvej 6 2100 København Ø	Tlf. 35 38 19 01  <a href="http://www.danskfinancia.dk">http://www.danskfinancia.dk</a> E-mail: <a href="mailto:post@danskfinancia.dk">post@danskfinancia.dk</a>
	<u>Kontortid:</u> Mandag – torsdag Fredag	10.00 – 16.00 10.00 – 14.00
Inspektør	Arkitekt Karsten Lund  Rosenvængets Hovedvej 6 2100 København Ø	Tlf. 35 27 09 09
	<u>Kontortid:</u> Mandag – torsdag	13.30 – 15.30
Ejendommens varmemester	Claus Bachmann Frankrigshusene 5, kld.	Tlf. 61 67 76 62 E-mail: <a href="mailto:varmemesteren@kabelnettet.dk">varmemesteren@kabelnettet.dk</a>
Andre oplysninger	Varmeregnskabsperiode: 1/7 – 30/6 Varmemåler, fordampning: Brunata Varmeanlægsnr: 32398 Revision: Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Forsikringsforhold: Købstædernes Forsikring Antenneforhold: Eget bredbåndsnetværk og fællesantenne Opførelsesår: 1934/1935 Samlet fordelingstal: 12.436 Antal lejligheder: 234	

### Regnskabsberetning

#### Årets fællesudgifter og aktiviteter

Årets a conto indbetalinger til fællesudgifter udgør kr. 2.943.888. Dertil kommer leje- og renteindtægter samt indbetaling vedr. fælles gårdanlæg på i alt kr. 45.660, således at foreningens samlede indtægter udgør kr. 2.989.548.

Foreningen har i året afholdt samlede fællesudgifter for kr. 2.989.548 (inkl. hensættelse til senere vedligeholdelse). Således fremkommer resultatet kr. 0.

De samlede fællesudgifter med fradrag for leje- og renteindtægter samt indbetaling vedr. fælles gårdanlæg udgør kr. 237 pr. fordelingstal (2004: kr. 237 pr. fordelingstal).

#### Budgetafvigelser

Foreningen har, på grund af større hensættelser, i løbet af året haft overskudslikviditet, så der er opnået en større ikke budgetteret renteindtægt. Der budgetteres ikke med renteindtægter.

Vandforbruget er faldet med 6% og andrager i gennemsnit 74 m<sup>3</sup> pr. lejlighed. I budgettet var et uændret vandforbrug forudsat.

Udgiften til bredbånd er højere end budgetteret, hvilket primært skyldes, at der i den i budgettet beregnede leasingydelse ikke var indregnet udgiften til forsikring. Også udgifterne til service er lidt større end forventet og der var i budgettet ikke taget højde for engangsudgifter. Der henvises til regnskabets note 3.

Udgiften til trappevask og vinduespolering er mindre end forventet fordi der i budgettet var indregnet udgifter til hovedrengøring på samme niveau som sidste år. Denne hovedrengøring er ikke udført.

Der er afholdt flere udgifter til den løbende vedligeholdelse end forventet. Modsætningsvis er flere af de planlagte større vedligeholdelsesarbejder ikke igangsat i året. Der er derfor hensat et ikke budgetteret beløb til vedligeholdelsesarbejde, der udføres i næste regnskabsår. Hensættelsen er udgiftsført som en vedligeholdelsesudgift, og der henvises i den forbindelse samtidig til vedligeholdelsesplanen i budgetforslaget for 2006.

Bestyrelsen i

Ejerforeningen "Frankrigshuse"

## Påtegninger

---

### Bestyrelsens og administrators erklæring

Årsregnskabet er behandlet og vedtaget af bestyrelse og administrator. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat i henhold til lovgivningen og vedtægterne. Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2006

Administrationen:

Dansk Financia A/S

Bestyrelse:

Sisse Thorsen

Torben Larsen  
formand

Stig Nygaard

Philip Kristensen

Rune Below

### Revisionspåtegning

#### Til medlemmerne i Ejerforeningen Frankrigshuse

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Frankrigshuse for regnskabsåret 1. januar 2005 – 31. december 2005, der aflægges efter lovgivningen og vedtægterne. Årsregnskabet indeholder det af generalforsamlingen godkendte budget for 2005. Vi har efter aftale ikke foretaget gennemgang eller revision af budgettet.

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

#### 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 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 vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

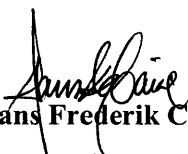
#### Konklusion


Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2005, samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2005 til 31. december 2005 i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne.

København, den 18. april 2006

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

  
Hans Frederik Carø  
statsautoriseret revisor

  
Ebbe Hørling Nielsen  
statsautoriseret revisor

### Generelle bemærkninger

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelse

#### *Indtægter:*

Ejernes a conto ejerforeningsbidrag indtægtsføres ved forfald, og medtages dermed i årsregnskabet uanset om indbetaling har fundet sted. Øvrige indtægter, herunder renteindtægter af mellemregning med administrator, periodiseres ligeledes så de henføres til den periode de vedrører.

#### *Udgifter:*

Samtlige udgifter periodiseres, dvs. de henføres til den periode de vedrører, uanset forfaldstidspunkt eller betalingstidspunkt. Eventuelle tab på tilgodehavende ejerforeningsbidrag i forbindelse med tvangsauktion medregnes først, når disse er endeligt konstateret.

#### *Årets resultat til afregning med ejerne:*

Såfremt årets samlede udgifter overstiger årets samlede indtægter skal dette underskud opkræves hos de enkelte ejere.

Såfremt årets samlede indtægter overstiger årets samlede udgifter kan generalforsamlingen beslutte enten at overføre dette overskud til modregning i det kommende års vedligeholdelsesudgifter ved en hensættelse til konkrete vedligeholdelsesarbejder eller udbetale overskuddet til ejerne. Ved regnskabsaflæggelse er det forudsat at overskuddet hensættes til konkrete vedligeholdelsesarbejder, og hensættelsen er udgiftsført under vedligeholdelse.

### Fordelingstal

A conto opkrævningen til fællesudgifter samt evt. afregningsbeløb er fordelt efter fordelingstal i henhold til vedtægternes bestemmelser herom. Det samlede fordelingstal er opgjort i forbindelse med ejerforeningens stiftelse.

### Balancen

Ejerforeningens tilgodehavende i form af restancer vedrørende a conto fællesudgifter m.v. består hovedsageligt af forfaldne, endnu ikke indgåede ejerforeningsbidrag og varmebidrag, herunder eventuelle beløb som er under retsforfølgning.

Posten "Særskilte forbrugsregnskaber" består af a conto varmeudgifter betalt af ejerforeningen samt af opkrævet a conto varmebidrag fra ejerne for det igangværende varmeregnskabsår. Herudover kan der i posten indgå ikke afregnede varmereguleringsbeløb fra det senest afsluttede varmeregnskabsår.

Afregningsbeløbet, jævnfør det i resultatopgørelsen anførte, opføres som ejerforeningens tilgodehavende eller gæld til medlemmerne, afhængigt af, om årets driftsresultat, efter evt. hensættelser, udviser et underskud eller et overskud.

Eventuelle hensættelser til vedligeholdelse i det kommende år opføres særskilt under passiverne.

Skyldige omkostninger består af endnu ikke betalte fællesudgifter vedrørende regnskabsåret, jvf. det under resultatopgørelsen anførte periodiseringsprincip.

## Resultatopgørelse

Note	Regnskab 2005	Budget 2005	Regnskab 2004
<i>Indtægter:</i>			
Opkrævet a conto ejerforeningsbidrag.....	2.943.888	2.942.000	2.944.889
Lejeindtægter.....	21.605	18.000	18.480
Renter.....	11.100	0	2.600
Fælles gårdanlæg.....	12.955	13.000	12.800
	<u>2.989.548</u>	<u>2.973.000</u>	<u>2.978.769</u>
<i>Udgifter:</i>			
1 Vandafgift.....	533.290	578.000	564.501
2 Renovation.....	275.915	283.000	269.513
Elektricitet.....	72.433	70.000	72.477
Forsikringer.....	163.657	168.000	165.489
3 Bredbåndsanlæg.....	432.665	405.000	563.000
4 Ejendomsfunktionærer inkl. sociale bidrag.....	277.816	296.000	313.904
Trappevask.....	180.163	247.000	240.688
5 Vedligeholdelse (inkl. hensættelse kr. 422.620).....	666.290	529.000	374.661
6 Administrationshonorar.....	259.841	266.000	256.733
Revisionshonorar.....	21.700	23.000	21.700
Advokathonorar.....	0	0	12.888
Varmeopgørelse.....	42.062	44.000	42.003
Løn, bestyrelse.....	24.000	24.000	31.000
7 Diverse.....	39.716	40.000	50.212
	<u>2.989.548</u>	<u>2.973.000</u>	<u>2.978.769</u>
9 Årets resultat til afregning med ejerne.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opkrævet a conto pr. m2 (12.436 m2).....	236,72	236,57	236,80



**Balance pr. 31. december**

<b>Note Aktiver</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<i>Likvide beholdninger:</i>		
Kassebeholdning, Varmemester.....	1.000	193
Danske Bank, aftalekonto 4183 029436.....	0	500.000
Alm. Brand Bank, indlånskonto 7681 709154.....	806.517	0
11 Mellemregning med Dansk Financia A/S.....	95.989	362.126
<i>Tilgodehavender:</i>		
13 Restancer vedr. a conto fællesudgifter mv.....	5.712	21.334
Diverse udlæg.....	1.700	3.883
Andre tilgodehavender.....	12.955	30.709
<i>Forudbetalte udgifter:</i>		
Forudbetalte omkostninger.....	41.816	56.117
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>965.689</b>	<b>974.362</b>
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital:</i>		
Ejerforeningens egenkapital.....	0	0
8 <i>Hensættelser:</i>		
Hensættelse til planlagt udvendig vedligeholdelse.....	422.620	224.047
Hensat til drift af fællesantenneanlæg.....	117.588	41.966
<i>Modtagne forudbetalinger:</i>		
A conto fællesudgifter.....	1.602	12.483
Deposita og forudbetalt leje m.v.....	10.680	1.012
<i>Særskilte forbrugsregnskaber:</i>		
Varmeudgifter 2005/2006.....	-612.334	
Opkrævet aconto varmebidrag 2005/2006.....	623.807	
Varmeafregning 2004/2005.....	0	
	11.473	358.658
<i>Gæld:</i>		
Leverandører mv.....	81.018	127.574
Skyldig revision.....	21.700	21.700
A-skat mv.....	11.896	14.286
Feriepengeforpligtelse - ejendomsfunktionærer.....	33.314	23.274
Fjernvarme, afsat.....	200.377	104.000
Diverse skyldige omkostninger.....	53.421	45.362
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>965.689</b>	<b>974.362</b>
10 Sikkerhedsstillelse		
12 Hjemfaldspligt		

## Noter til resultatopgørelse og balance

<b>Note 1 - Vandafgift</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Forbrug iflg. aflæsning: 17.320 m3 (2004: 18.461 m3).....	535.433	557.496
Regulering tidligere år.....	-2.143	7.005
	<u><b>533.290</b></u>	<u><b>564.501</b></u>

### Note 2 - Renovation

Renovationstakst.....	216.724	212.215
Forbrændingsafgift.....	22.559	18.930
Affaldsgebyr.....	5.653	7.628
Containerleje, tømning m.v.....	14.293	16.771
Andre renovationsarbejder.....	16.686	13.969
	<u><b>275.915</b></u>	<u><b>269.513</b></u>

### Note 3 - Bredbånds anlæg

#### *Løbende faste udgifter:*

TDC kabel tv (2004: 1/1 - 31/3).....	0	131.893
Leasingydelse: Nordania Leasing (2004: 1/4 - 31/12).....	389.862	276.516
Service: Nordic TV Communication (2004: 1/4 - 31/12).....	18.385	9.056
Service: Flextronic (2004: 1/4 - 31/12).....	21.119	11.497
	<u>429.366</u>	<u>428.962</u>

#### *Diverse engangsudgifter:*

Udlægsrente, Nordania Leasing.....	0	35.089
Oprettelsesudgifter, Nordania Leasing.....	0	2.516
Kortoprettelse Viasat / Canal Digital.....	0	10.056
Installation og opdateringer, Nordic TV Communication.....	3.299	62.637
Installation og fejlsøgning, Flextronic.....	0	23.740
	<u>3.299</u>	<u>134.038</u>
	<u><b>432.665</b></u>	<u><b>563.000</b></u>

## Noter til resultatopgørelse og balance

### Note 3 - Bredbånds anlæg, fortsat

Generalforsamlingen den 2. april 2003 vedtog at installere bredbåndsnetværk i ejendommen. Anskaffelsen blev finansieret ved en 7-årig leasingaftale, der blev indgået i juli 2003 med Nordania Leasing.

Leasingperioden løber fra den 1. april 2004 og 84 måneder frem og leasingydelsen andrager kr. 24.579,19 plus moms pr. måned i hele perioden. Endvidere er ejerforeningen forpligtet til at købe det leasede udstyr ved aftalens udløb for kr. 17.500 plus moms.

Der er ikke i nærværende årsregnskab taget hensyn til evt. risiko vedr. leasing i relation til vedtægternes pgf. 8, fælleslån.

### Note 4 - Ejendomsfunktionærer m.v.

	2005	2004
<i>Varmemester:</i>		
Løn.....	237.724	244.694
Afløsning.....	4.056	0
Feriepengeforpligtelse - regulering.....	10.039	30.587
	<u>251.819</u>	<u>275.281</u>
<i>Diverse udgifter:</i>		
ATP.....	1.789	1.889
Lønsumsafgift.....	12.766	15.702
Den sociale Ankestyrelse.....	2.985	283
Salt, grus, snerydning m.v.....	3.370	0
Telefon, varmemester.....	3.087	4.162
Diverse udgifter, varmemester.....	2.000	16.587
	<u>25.997</u>	<u>38.623</u>
	<u>277.816</u>	<u>313.904</u>

## Noter til resultatopgørelse og balance

Note 5 - Vedligeholdelse	2005	Budget 2005	2004
<i>Større enkeltarbejder:</i>			
Udskiftning af linoleum i 2 opgange og 4 mellemgange.....	135.400	135.000	56.250
Asfalt ved gavl til nr. 22.....	0	20.000	0
Låse og dørpumper, port ved nr. 9.....	0	10.000	0
Understrygning af tag - nr. 1-9.....	0	173.000	0
Rydning af loftsrum.....	35.000	72.000	0
Dørdiktator.....	15.521	20.000	0
Isolering af varmerør - loft & pulterrum.....	0	75.000	0
Hensættelse fra 2004.....	-224.047	-224.000	-63.244
Større enkeltarbejder i alt.....	<u>-38.126</u>	<u>281.000</u>	<u>-6.994</u>
<i>Løbende vedligeholdelse:</i>			
Blikkenslager.....	46.024		42.393
Elektriker.....	55.543		29.857
Glarmester.....	7.710		1.754
Låse og pumper.....	24.991		4.692
Maler.....	31.228		2.689
Murer.....	38.533		20.999
Smed.....	1.950		0
Tømrer / Snedker.....	3.656		10.005
Køb af værktøj, redskaber m.v.....	0		8.884
Skadedyrsbekæmpelse.....	20.500		0
Diverse vedligeholdelse.....	18.553		8.819
Tag, tagvinduer, -render og -hætter.....	14.003		0
Centralvarmeanlæg.....	19.105		18.249
Kloak, brønde m.v.....	0		9.227
Grund, beplantning m.v.....	0		40
Løbende vedligeholdelse i alt.....	<u>281.796</u>	<u>248.000</u>	<u>157.608</u>
<i>Hensættelser:</i>			
Hensættelser til arbejder, der udføres i 2006.....	<u>422.620</u>	<u>0</u>	<u>224.047</u>
	<u><b>666.290</b></u>	<u><b>529.000</b></u>	<u><b>374.661</b></u>

Ifølge vedtægternes § 19 skal reparationer og fornyelser af varmeanlæg medtages i varmeregnskabet. Disse udgifter er gennem fast praksis i mange år blevet medtaget i ejerforeningens fællesudgifter.

## Noter til resultatopgørelse og balance

### Note 6 - Administrationshonorar

I henhold til administrationsaftale udgør administrationshonoraret kr. 259.841, og pristalsreguleres hvert år 1. januar med nettoprisindekset.

Note 7 - Diverse	2005	2004
Køb af blæseaggregat (2004: saltspreder).....	3.088	2.895
Drift af maskiner.....	3.017	63
Generalforsamling (inkl. dirigent og referent), bestyrelsesomkostninger.....	11.291	12.074
Ekstraordinær generalforsamling.....	0	15.523
Porto, papir m.v. ....	930	2.238
Telefon.....	2.886	0
PBS gebyrer m.v.....	17.013	16.844
Diverse udgifter.....	1.491	575
	<u>39.716</u>	<u>50.212</u>

### Note 8 - Hensættelser

#### *Hensættelse til vedligeholdelse:*

Årets hensættelse til senere udvendig vedligeholdelse i alt kr. 422.620 er medtaget som fællesudgift i 2005. Hensættelsen, der modregnes i afholdte udgifter i 2006, andrager kr. 33,98 pr. m2.

#### *Hensættelse til drift af fællesantenneanlæg:*

Saldo primo.....	41.966	0
Indbetalinger.....	327.414	180.660
Udgifter:		
Canal Digital (2004: 1/4 - 31/12).....	-115.988	-91.684
Viasat (2004 5/4: - 31/12).....	-73.737	-47.010
CopyDan.....	-41.041	0
Omlægning af MTV Nordic til MTV Dk.....	-588	0
Installation af TV2 Charlie.....	-20.438	0
	<u>-251.792</u>	<u>-138.694</u>
	<u>117.588</u>	<u>41.966</u>

Bestyrelsen vurderer, at der påhviler ejerforeningen en forpligtelse på kr. 50.000 vedr. CopDan afgift.

**Note 9 - Afregningsbeløb, fællesudgifter 2005**

Afregningsbeløbet for 2005 andrager ifølge årsregnskabet kr. 0. Resultatet fremkommer efter hensættelse af kr. 422.620 til udvendig vedligeholdelse, der udføres i 2006.

I tilfælde af ejerskifte er det op til køber og sælger selv at aftale, hvorvidt der skal foretages særskilt refusion af lejlighedens andel af beløb, som er hensat til vedligeholdelse i det kommende år.

Som det fremgår af vedtægternes § 4 indtræder den nye ejer ved ejerskifte i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, også med hensyn til eventuelle restancer, hvis betaling den hidtidige ejer dog fortsat hæfter for sammen med den nye ejer. Den nye ejer hæfter dog kun for den tidligere ejers restance indenfor ejerpantebrevets pålydende.

**Note 10 - Sikkerhedsstillelse**

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter m.v. har 207 medlemmer hos administrator deponeret 12 stk. ejerpantebreve a kr. 12.000, 116 stk. a kr. 18.000, 3 stk. a kr. 25.000 og 76 stk. a kr. 38.000.

De enkelte ejerpantebrevs hovedstol reguleres ved ejerskifte til kr. 38.000 i overensstemmelse med vedtægternes § 21 og bestyrelsens beslutning, ligesom nye ejerpantebreve udstedes med en hovedstol på kr. 38.000.

Medlemmerne hæfter personligt og direkte, forholdsmæssigt i h.t. fordelingstal, for foreningens forpligtelser.

**Note 11 - Mellemregning med Dansk Financia A/S**

Dansk Financia A/S indestår for ejerforeningens evt. tilgodehavende. Herudover har Dansk Financia A/S håndpantset obligationer for et beløb på indtil kr. 8.000.000 til sikkerhed for mellemregning med samtlige af Dansk Financia A/S administrerede ejerforeninger, andelsboligforeninger og ejendomme.

**Note 12 - Hjemfaldspligt**

Der er på ejendommen tinglyst servitut om hjemfaldspligt til Københavns Kommune i år 2030. Der kan være stor forskel på, hvad dette indebærer for den enkelte lejlighed, idet nogle har forlænget hjemfaldspligten og andre frikøbt den i forbindelse med salg eller optagelse af nye lån.

**Note 13 - Restancer**

De samlede restancer vedr. a conto fællesudgifter/varme mv. er pr. 31/12 2005 opgjort til kr. 5.712. Det bemærkes, at der er tale om igangværende sager. Der kan således være usikkerhed om hvorvidt restancerne indgår i fuldt omfang, og det kan oplyses, at der i henhold til gældende praksis ikke er hensat til tab i årsregnskabet. Først når et eventuelt tab er endeligt konstateret, f.eks. i forbindelse med at lejligheden bliver solgt på tvangsauktion, bliver tabet udgiftsført i regnskabet.

De i vedtægterne § 23 nævnte renter på restancer er i lighed med tidligere ikke opkrævet.