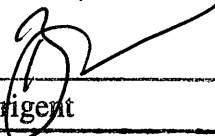




DANSK FINANCIA A/S
EJENDOMSADMINISTRATION

Godkendt på
generalforsamlingen

den 24/5-12


Dirigent

EJERFORENINGEN

"FRANKRIGSHUSE"

Matr. nr. 3695 & 3697 Sundbyøster

Regnskab for året

1/1 2011 - 31/12 2011

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

Foreningsoplysninger	1
Beretning	2
Påtegninger	
Bestyrelsens og administrators erklæring	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til resultatopgørelse og balance	9

Navn	Ejerforeningen Frankrigshuse	
Adresse	Frankrigsgade 19-31 Frankrigshusene 1-9 og 2-22 2300 København S	
Cvr.nr.	15072881	
Hjemmeside	http://www.frankrigshuse.dk	
Hjemsted	Københavns Kommune	
Ordinær generalforsamling	24. maj 2012	
Bestyrelse	Lone Bliksted (formand) Søren Vinther Knudsen Mikkel Møller Christian Wahlstrøm Larsen Tania Møller E-mail: bestyrelsen@frankrigshuse.dk	
Administration	Dansk Financia A/S Rosenvængets Hovedvej 6 2100 København Ø <u>Kontortid:</u> Mandag - fredag	Tlf. 35 38 19 01 post@danskfinancia.dk http://www.danskfinancia.dk 10.00 - 14.00
Ejendommens varmemester	Claus Bachmann Varmemesterkontoret Frankrigshusene 5, kld. 2300 København S	Tlf. 61677662 varmemester@frankrigshuse.dk
Andre oplysninger	Varmeregnskabsperiode: 1/7 - 30/6 Varmemålerfirma: Brunata a/s Varmeanlægsnummer: 32398 Revision: PricewaterhouseCoopers Danmark Forsikringsselskab: Alka Forsikring Kundecenter Erhverv Tv forhold: Eget bredbåndsnetværk og fællesantenne Antal lejligheder: 234 Samlet fordelingstal: 12436 Opførelsesår: 1934 Generalforsamling: Afholdes inden udgangen af maj. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal indgives skriftligt til bestyrelsens formand eller til administrator senest 3 uger inden generalforsamlingens afholdelse.	

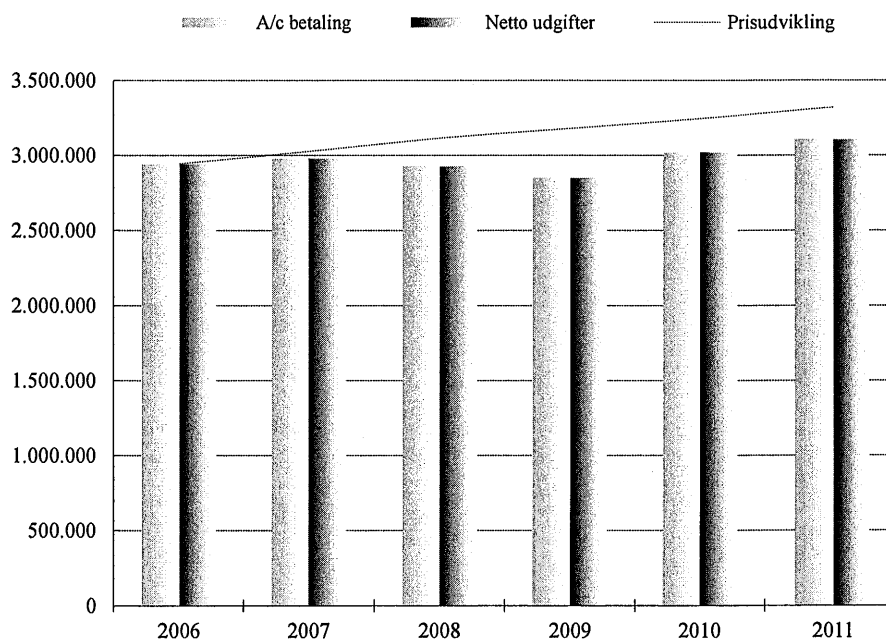
Årets resultat

Årets a conto indbetalinger til fællesudgifter udgør kr. 3.105.276. Dertil kommer lejeindtægter på i alt kr. 76.152, således at foreningens samlede indtægter udgør kr. 3.181.428.

Foreningen har i året afholdt samlede fællesudgifter for kr. 3.181.428 inkl. hensættelse til senere vedligeholdelse på kr. 523.578. Således fremkommer resultatet kr. 0.

De samlede fællesudgifter med fradrag for lejeindtægter udgør kr. 249,70 pr. fordelingstal (2010: kr. 242,85 pr. fordelingstal).

Udviklingen i ordinære fællesudgifter



Budgetafvigelser

Udgiften til elektricitet er mindre end sidste år, men højere end forventet. Årsagen hertil er et større fælles elektricitetsforbrug end forudsat ved beregning af budgetbeløbet.

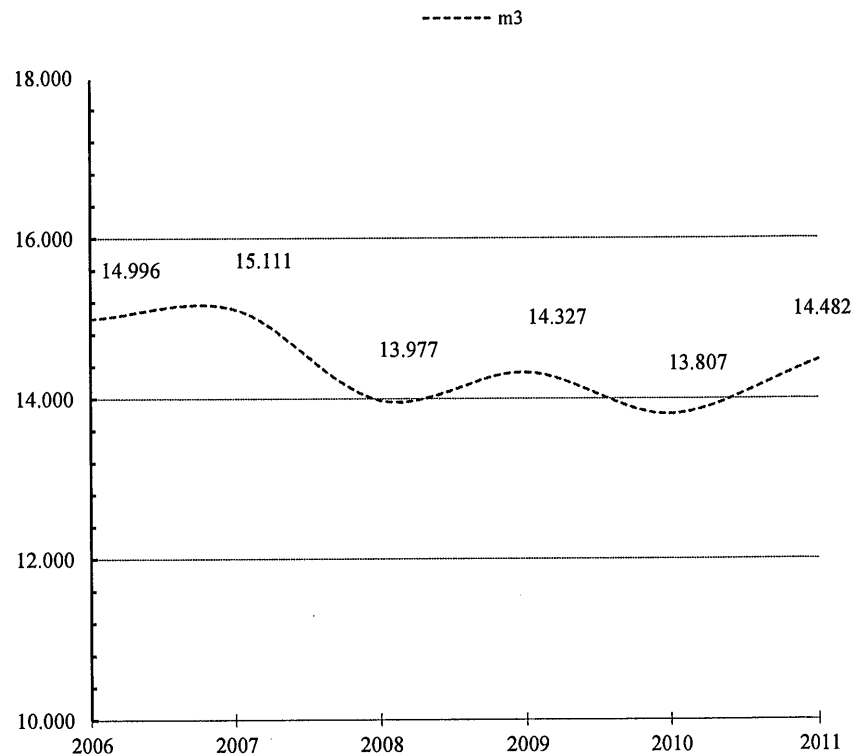
Udgifterne til den løbende vedligeholdelse blev større end budgetteret, derimod blev de samlede udgifter til større enkelt vedligeholdelsesarbejder væsentlige mindre end budgetteret, og der henvises i den forbindelse til bestyrelsens beretning. Årets samlede overskud hensættes herefter til vedligeholdelsesarbejder der forventes udført i 2012. Se endvidere note 3 og 9 samt budgetforslaget for 2012.

Det afsatte beløb til benyttelse af konsulentbistand er ikke benyttet.

Der er i året indregnet en renteudgift som kommer fra den kreditaftale der blev indgået i forbindelse med etablering af nedslivningsanlæg inden det kommunale tilskud hertil kunne udbetales.

Forbruget af vand er steget med næsten 5% i forhold til sidste år og andrager i ca. 62 m³ i gennemsnit pr. lejlighed. Stigningen i forbruget er årsagen til at udgiften er højere end budgetteret.

Udviklingen i vandforbruget



Etablering af nedsivningsanlæg

Ud over de ordinære fællesudgifter har foreningen i henhold til beslutning på ekstraordinær generalforsamling den 1. februar 2011 afholdt udgifter til etablering af nedsivningsanlæg, hvilket efterfølgende er finansieret ved kommunalt tilskud.

Bestyrelsen i

Ejerforeningen Frankrigshuse

Bestyrelsens og administrators erklæring

Årsregnskabet er dags dato behandlet og vedtaget af bestyrelsen og administrator. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter.

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

Regnskabsberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold den omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2012



Administrationen:


Dansk Financia A/S

Bestyrelse:


Søren Vinther Knudsen

Lone Bliksted
formand


Mikkel Møller
Christian Wahlstrøm Larsen
Tania Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Ejerforeningen Frankrigshuse

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Frankrigshuse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lovgivningen og vedtægterne.

Årsregnskabet indeholder det af generalforsamlingen godkendte budget for 2011. Vi har efter aftale ikke foretaget gennemgang eller revision af budgettet.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne.

Udtalelse om regnskabsberetningen

Vi har gennemlæst regnskabsberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i regnskabsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 23. april 2012

PricewaterhouseCoopers Danmark
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Hans Frederik Carøe
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 udgiftsføres som udgangspunkt først, når et tab er endeligt konstateret. I tilfælde af, at det på regnskabsafslutningstidspunktet med rimelig sikkerhed kan konstateres, at der vil opstå et tab, vil der blive hensat til dette tab.

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.

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.

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 2011	Budget 2011 (Ej revideret)	Regnskab 2010
<i>Indtægter:</i>			
Opkrævet ejerforeningsbidrag	3.105.276	3.105.000	3.020.056
Leje	76.152	37.000	44.671
Fælles gårdanlæg	0	0	33.861
	<u>3.181.428</u>	<u>3.142.000</u>	<u>3.098.588</u>
<i>Udgifter:</i>			
Vand	544.077	515.000	605.729
1 Renovation m.v.	421.424	409.000	299.508
Elektricitet	136.862	100.000	173.138
Forsikringer	252.574	253.000	250.603
Bredbåndsanlæg	22.721	23.000	22.267
2 Varmemester	363.291	388.000	369.130
Trappevask og vinduespolering	181.249	183.000	177.062
Salt, grus, snerydning m.v.	2.910	5.000	10.849
3 Vedligeholdelse (inkl. hensættelse kr. 523.578)	810.178	793.000	751.240
4 Administrationshonorar	254.988	257.000	200.259
Konsulentbistand	0	20.000	34.089
Revisionshonorar	15.625	28.000	28.000
Varmeopgørelse	53.014	53.000	51.450
Løn, bestyrelse	71.000	66.000	66.000
Renter	10.859	0	10.661
5 Diverse	40.656	49.000	48.603
	<u>3.181.428</u>	<u>3.142.000</u>	<u>3.098.588</u>
6 Årets resultat til afregning med ejerne	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opkrævet ejerforeningsbidrag pr. fordelingstal (12.436)	249,70	249,68	242,85

Balance pr. 31. december

Note	Aktiver	2011	2010
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Alm. Brand Bank	0	989
	Nordea Bank	904.189	791.264
	Mellemregningskonto hos Dansk Financia A/S	0	82.662
	<i>Tilgodehavender:</i>		
8	Restancer vedr. fællesudgifter mv.	39.707	1.493
11	Fælleslån, tilgode hos ejere	3.597.843	3.924.530
	Forsikringstilgodehavender	22.772	17.692
10	Udlæg vedr. fælles antenneanlæg	458	0
	Diverse andre udlæg	11.544	1.388
	Andre tilgodehavender	29.768	16.820
	<i>Forudbetalte udgifter:</i>		
	Service bredbåndsanlæg	0	18.875
	Aktiver i alt	<u>4.606.281</u>	<u>4.855.713</u>
	Passiver		
	<i>Egenkapital:</i>		
	Ejerforeningens egenkapital	0	0
	<i>Hensættelser:</i>		
9	Hensættelse til planlagt udvendig vedligeholdelse (kr. 46,71 pr. m2)	580.897	501.729
10	Hensat til drift af fællesantenneanlæg	0	19.379
	<i>Modtagne forudbetalinger:</i>		
	Fællesudgifter mv.	27.535	30.557
	Deposita og forudbetalt leje m.v	4.598	2.995
	<i>Særskilte forbrugsregnskaber:</i>		
	Varmeudgifter (1/7 - 31/12 2011)	-592.014	
	Opkrævet aconto varmebidrag (1/7 - 31/12 2011)	705.770	
	Varmeafregning (pr. 30/6 2011)	<u>1.834</u>	79.740
	<i>Gæld:</i>		
11	Fælleslån, Nordea	3.596.407	3.923.889
	Mellemregning med Dansk Financia A/S	45.298	0
	Leverandører mv.	117.435	168.374
	Skyldig revision	15.625	28.000
	A-skat mv.	16.056	14.173
	Feriepengeforpligtelse - ejendomsfunktionærer	38.419	46.210
	Vandafgift	<u>48.421</u>	<u>40.667</u>
	Passiver i alt	<u>4.606.281</u>	<u>4.855.713</u>
7	Sikkerhedsstillelse		
12	Hjemfaldspligt		

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 1 - Renovation m.v.	2011	2010
A/c renovationstakst	409.113	294.786
Rottebekæmpelsesgebyr	<u>12.311</u>	<u>4.722</u>
	<u>421.424</u>	<u>299.508</u>
Note 2 - Varmemester		
<i>Varmemester:</i>		
Løn	293.391	293.006
Pensionsbidrag	18.720	18.720
Afløsning	31.479	14.666
Feriepengeforpligtelse - regulering	<u>-7.791</u>	<u>13.641</u>
	<u>335.799</u>	<u>340.033</u>
<i>Diverse udgifter:</i>		
ATP	2.160	2.160
Lønsumsafgift	16.751	16.730
AER-bidrag	1.250	703
Den sociale Ankestyrelse	2.461	2.338
Barselsudligningsordning	981	544
Telefon, varmemester	2.082	2.451
Medielicens	907	891
Diverse udgifter, varmemester	<u>900</u>	<u>3.280</u>
	<u>27.492</u>	<u>29.097</u>
	<u>363.291</u>	<u>369.130</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 5 - Diverse	2011	2010
Køb af maskiner	0	5.325
Drift af maskiner	2.580	769
Generalforsamling	1.350	11.635
Bestyrelsesomkostninger	2.995	2.620
Porto, papir m.v.	4.628	1.276
Telefon	431	194
Gaver, blomster m.v.	2.729	928
PBS gebyrer m.v.	25.654	21.593
Diverse udgifter	289	4.263
	<u>40.656</u>	<u>48.603</u>

Note 6 - Afregningsbeløb, fællesudgifter 2011

Afregningsbeløbet for 2011 andrager ifølge årsregnskabet kr. 0.

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.

Note 7 - Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter m.v. har 223 (af 234) medlemmer udstedt og tinglyst ejerpantebreve med forskellig hovedstol i størrelsesordenen kr. 12.000 til kr. 38.000.

De enkelte ejerpantebrevs hovedstol reguleres ved ejerskifte til kr. 38.000 i overensstemmelse med vedtægterne 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 8 - Restancer

De samlede restancer vedr. a conto fællesudgifter/varme mv. er pr. 31/12 2011 opgjort til kr. 39.707.

Det bemærkes, at der pr. regnskabsafslutningsdagen er tale om igangværende sager. Der kan således være usikkerhed om hvorvidt restancerne indgår i fuldt omfang efterfølgende.

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 9 - Hensættelser	2011	2010
<i>Vedligeholdelse:</i>		
Hensat primo	501.729	84.780
Anvendt til vedligeholdelse	-444.410	-84.780
	57.319	0
Hensættelse foretaget i året	523.578	501.729
	580.897	501.729

Note 10 - Fælles antenneanlæg

Opsparet/hensat primo	19.379	70.181
<i>Årets bevægelser:</i>		
Opkrævet	497.460	
Canal Digital	-269.840	
Viasat	-146.142	
CopyDan afgift	-62.191	
Serviceaftale	-22.246	
Reparation og vedligeholdelse	-16.878	-19.837
Underskud pr. 31. december	-458	19.379

Note 11 - Fælleslån

Fælleslån er optaget med pro rata hæftelse. Hæftelsen er dog begrænset og ejere, der indfrier deres andel af fælleslån fritages for den direkte hæftelse.

Ved ejerskifte - herunder tvangsauktion - overtager ny ejer andel i restgæld vedr. fælleslån uden for købesummen, såfremt der ikke sker indfrielse i forbindelse med ejerskiftet.

Pr. balancedagen deltog 152 ejere i fælleslånet.

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.

Ejerforeningen Frankrigshuse

Budgetforslag 2012 til behandling på generalforsamling den 24. maj 2012

	Budgetforslag 2012	Regnskab 2011	Budget 2011
<i>Indtægter:</i>			
Opkrævning til fællesudgifter.....	3.198.000	3.105.276	3.105.000
Leje.....	<u>62.000</u>	<u>76.152</u>	<u>37.000</u>
	<u>3.260.000</u>	<u>3.181.428</u>	<u>3.142.000</u>
 <i>Udgifter:</i>			
Vand.....	570.000	544.077	515.000
Renovation m.v.....	409.000	421.424	409.000
Elektricitet.....	158.000	136.862	100.000
Forsikringer.....	262.000	252.574	253.000
Bredbånds anlæg.....	23.000	22.721	23.000
Varmemester.....	375.000	363.291	388.000
Trappevask og vinduespolering.....	171.000	181.249	183.000
Salt, grus, snerydning m.v.....	5.000	2.910	5.000
Vedligeholdelse.....	816.000	810.178	793.000
Administrationshonorar.....	236.000	254.988	257.000
Konsulentbistand.....	50.000	0	20.000
Revisionshonorar.....	16.000	15.625	28.000
Varmeopgørelse.....	55.000	53.014	53.000
Løn, bestyrelse.....	72.000	71.000	66.000
Renter.....	0	10.859	0
Diverse.....	<u>42.000</u>	<u>40.656</u>	<u>49.000</u>
	<u>3.260.000</u>	<u>3.181.428</u>	<u>3.142.000</u>
Budgetteret resultat.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opkrævning pr. fordelingstal.....	<u>257,16</u>	<u>249,70</u>	<u>249,68</u>

Budgetforslaget for 2012 resulterer i uændret opkrævning til fællesudgifter i forhold til nuværende månedlige opkrævning.

Ejerforeningen Frankrigshuse
Vedligeholdelsesplan for 1/1 2012 - 31/12 2012

**Budgetforslag
2012**

Større planlagte arbejder:

VVS arbejder.....	820.000
Toilet i gården.....	15.000
Brandalarmer i opgangen.....	13.000
Murerreparation af kældertrapper.....	62.000
Rensning af faskine.....	15.000
Kloakeringsarbejder.....	120.000
Løbende vedligeholdelsesprojekter.....	25.000
Hensættelse fra 2011.....	-580.000
	<u>490.000</u>

Løbende vedligeholdelse:

Diverse reparationer (Blikkenslager, murer, snedker m.v.).....	<u>326.000</u>
	<u><u>816.000</u></u>