



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

## **EJERFORENINGEN GORMSGADE 6 - 8 OG 10**

GORMSGADE 6 - 8 OG 10  
2200 KØBENHAVN N

CVR-NR. 87 89 13 13

### **ÅRSREGNSKAB 2011**

(38. regnskabsår)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger .....	2
Bestyrelsens påtegning samt dirigentpåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7
Noter .....	9
Fordeling af fællesomkostninger 2011 .....	13

**FORENINGSOPLYSNINGER**

Ejerforening: E/F Gormsgade 6 - 8 og 10

Beliggenhed: Gormsgade 6 - 8 og 10  
2200 København N

Opførelsesår ejendom: 1965

Matr.nr. 5927 Udenbys Klædebo Kvarter, København

CVR-nr.: 87 89 13 13

Hjemstedskommune: Københavns Kommune

Bestyrelse: Mikael Bork (formand)  
Morten Østergaard  
Joan Margot Klindt  
Annelotte Mynster  
Mark Holm

Administrator: Rialto Advokater  
Falkoner Allé 1  
2000 Frederiksberg  
Tlf. nr. 38 38 08 30

Revision: BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Antal lejligheder: 87

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**BESTYRELSENS PÅTEGNING SAMT DIRIGENTPÅTEGNING**

Det er administrators og bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende resultatopgørelse giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter samt at efterfølgende balance giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation pr. 31. december 2011.

Nærværende regnskab indstilles derfor til godkendelse på foreningens generalforsamling.

København, den 30. januar 2012

Som administrator:

---

Advokat Henrik Oehlenschläger

I bestyrelsen:

---

Mikael Bork  
Formand

---

Morten Østergaard

---

Joan Margot Klindt

---

Annelotte Mynster

---

Mark Holm

**DIRIGENTPÅTEGNING**

Foranstående årsberetning og efterfølgende årsregnskab for 2011 er dags dato behandlet og godkendt på foreningens generalforsamling.

København, den / 2012

---

Dirigent

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til ejerlejlighedsejerne i Ejerforeningen Gormsgade 6 - 8 og 10

Vi har revideret årsrapporten for Ejerforeningen Gormsgade 6 - 8 og 10 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende opgørelse af fællesudgifter, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 vor 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)****Konklusion**

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

København, den 30. januar 2012  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Morten Kenhof  
Statsautoriseret revisor

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2011**

<u>Note</u>	<u>Realiseret</u> <u>2011</u>	<u>Budget</u> <u>2011</u> <u>(ej revideret)</u>
(1) Elforbrug .....	97.607	83.000
(2) Vandforbrug .....	52.391	60.000
Forsikringer .....	93.973	93.000
Renovation m.v. ....	158.785	159.000
(3) Vicevært og trappevask .....	247.571	245.000
(4) Reparation og vedligeholdelse .....	102.079	200.000
Nye døre .....	500.000	500.000
(5) Elevator incl. lovpligtige eftersyn .....	52.983	45.000
(6) Renholdelse .....	19.473	28.000
Gårdanlæg .....	76.391	60.000
Administration .....	161.750	161.750
Revision og regnskabsudarbejdelse .....	26.625	26.000
(7) Hybridnet .....	0	0
Varmeregnskabsudarbejdelse .....	47.183	44.000
Rente og afdrag, lån Danske Bank .....	350.285	392.520
Renter, kassekredit .....	9.791	0
(8) Diverse, udgifter .....	<u>17.399</u>	<u>15.000</u>
<b>Udgifter i alt</b> .....	<b><u>2.014.286</u></b>	<b><u>2.112.270</u></b>
(9) Renteindtægter .....	765	0
Indtægt vaskeri .....	76.324	75.000
Lejeindtægt, garager .....	152.240	154.000
Lejeindtægt, kælderrum .....	30.000	30.000
Diverse indtægter .....	<u>2.675</u>	<u>0</u>
<b>Indtægter i alt</b> .....	<b><u>262.004</u></b>	<b><u>259.000</u></b>
<b>Udgifter netto til fordeling</b> .....	<b><u>1.752.282</u></b>	<b><u>1.853.270</u></b>
Opkrævet a conto 2011 .....	1.357.050	1.357.000
Ekstra opkrævning .....	<u>499.491</u>	<u>499.400</u>
	<b><u>1.856.541</u></b>	<b><u>1.856.400</u></b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b><u>104.259</u></b>	<b><u>3.130</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011**

<u>Note</u>	AKTIVER		31/12-10 <u>tkr.</u>
	<b>Vand- og varmeregnskab 2011</b>		
	A conto indbetalinger .....	0	956
	Afholdte udgifter .....	<u>0</u>	<u>888</u>
		<u>0</u>	<u>68</u>
	Facaderenovering.....	947.536	1.317
(10)	Renovering af P-kælder + gården med FSB .....	5.149.566	5.162
	Renovering altaner .....	1.110.511	1.180
	Danske Bank, kt. nr. 2610-080-807, kassekredit .....	160	0
	Danske Bank, kt. nr. 4600-131-923, erhvervskonto .....	654.804	24
	Nykredit Bank, kt. nr. 27004458, erhvervskonto .....	471	273
	Oliebeholdning (2011: 12.800 liter/2010: 18.400 liter) .....	148.896	121
	Vaskerindtægter, december 2011 .....	5.492	7
	Vandafregning .....	19.251	0
	Diverse tilgodehavende .....	3.155	9
	Restancer .....	<u>52.677</u>	<u>0</u>
		<u>8.092.519</u>	<u>8.093</u>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>8.092.519</u>	<u>8.161</u>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011 (fortsat)**

<u>Note</u>	<b>PASSIVER</b>		31/12-10
			<u>tkr.</u>
(11)	Skyldige omkostninger .....	693.003	411
	Deposita .....	23.525	23
	Danske Bank, kt. nr. 4816 033 047 (renovering P-kælder/gård) ..	5.149.566	5.204
	Danske Bank, kt. nr. 4816 029 759 (facaderenovering).....	1.110.511	1.317
	Danske Bank, kt. nr. 4816 029 767 (altaner).....	<u>947.536</u>	<u>1.180</u>
		<u>7.924.141</u>	<u>8.135</u>
	<b>Vand- og varmeregnskab 2011</b>		
	A conto indbetalinger .....	979.325	0
	Afholdte udgifter .....	<u>940.894</u>	<u>0</u>
		<u>38.431</u>	<u>0</u>
	<b>Mellemregning med ejerlejlighedsejere:</b>		
	Ejerlejlighedskøbere:		
	Saldo pr. 1/1 2011 .....	13.968	358
	Opkrævet 2011 .....	<u>1.558.866</u>	<u>1.099</u>
		1.572.834	1.457
	Andel i fællesudgifter 2011 .....	<u>- 1.471.391</u>	<u>- 1.443</u>
		<u>101.443</u>	<u>14</u>
	I/S Gormsgade 6-10:		
	Saldo pr. 1/1 2011 .....	11.720	77
	Opkrævet 2011 .....	<u>297.675</u>	<u>210</u>
		309.395	287
	Andel fællesudgifter 2011 .....	<u>- 280.891</u>	<u>- 275</u>
		<u>28.504</u>	<u>12</u>
	<b>Mellemregning med ejerlejlighedsejere i alt .....</b>	<u>129.947</u>	<u>26</u>
	<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>8.092.519</u>	<u>8.161</u>

## NOTER

### (1) Elforbrug

Forbrug 2011 (2010/11: 37.589 kwh / 2009/10: 36.944 kwh) ..... 97.607

Ovennævnte forbrug dækker perioden 1/11 2010 - 31/01 2012.

### (2) Vandforbrug

Ifølge generalforsamlingsbeslutning af 8/4 1992 bliver vandforbruget afregnet via måler-  
aftæsnings i de enkelte lejligheder.

Det fælles vandforbrug (f.eks. vaskeri) afregnes dog via fællesudgifterne.

Denne anslåede fordeling vil for 2011 medføre følgende opgørelse:

Forbrug 2011 (2011: 5.645 m <sup>3</sup> / 2010: 6.202 m <sup>3</sup> ) .....	209.564
Fordeling via varme- og vandregnskab.....	<u>157.173</u>
Fordeling via fællesudgifter .....	<u>52.391</u>

### (3) Vicevært og trappevask

Lønninger .....	231.592
Lønsumsafgift .....	13.819
ATP/Fib-bidrag .....	<u>2.160</u>
	<u>247.571</u>

### (4) Reparation og vedligeholdelse

Elektriker .....	4.975
Låseservice incl. brevkasser .....	20.722
Blikkenslager (reparation af vandledninger, rør, ventiler m.v.) .....	47.363
Maler .....	4.381
Murer .....	4.463
Tømrer / snedker .....	6.469
Diverse isenkram m.v.. .....	<u>13.706</u>
	<u>102.079</u>

**NOTER (fortsat)**

(5)	<b>Elevator inkl. lovpligtige eftersyn</b>	
	Lovpligtige eftersyn - Dansk Elevator Service .....	23.379
	Reparationer og service .....	<u>29.604</u>
		<u>52.983</u>
(6)	<b>Renholdelse</b>	
	Affaldssække m.v. ....	4.729
	Graffitirens .....	7.050
	Vinduespolering .....	<u>7.694</u>
		<u>19.473</u>
(7)	<b>Hybridnet</b>	
	Kabel-TV 2011 .....	322.439
	Copy-Dan 2011 .....	29.949
	Overført fra 2010 .....	- 27.430
	Overført til 2012 .....	<u>- 1.318</u>
		323.640
	A conto opkrævet .....	<u>323.640</u>
		<u>0</u>
(8)	<b>Diverse, udgifter</b>	
	PBS-gebyrer .....	8.476
	Generalforsamling, bestyrelsesudgifter m.v. ....	<u>8.923</u>
		<u>17.399</u>
(9)	<b>Renteindtægter</b>	
	Renteindtæger, erhvervskonto .....	<u>765</u>
		<u>765</u>

**NOTER (fortsat)**

(10)	<b>Renovering af P-kælder + gården med FSB</b>	
	Primo .....	5.161.978
	Årets afdrag .....	<u>12.412</u>
		<u>5.149.566</u>
(11)	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	A-skat m.v. ....	8.328
	Lønsumsafgift .....	3.064
	ATP .....	540
	Moms .....	9.350
	Revision og regnskabsudarbejdelse .....	25.000
	Clorius, varmeregnskabsudarbejdelse .....	44.000
	Olie .....	68.083
	Udskiftning døre .....	446.500
	Brevkasse .....	18.035
	Dansk Elevatorservice .....	2.509
	Gårdanlæg 2011 (anslået) .....	60.000
	Otis.....	1.140
	Diverse .....	<u>6.454</u>
		<u>693.003</u>

**NOTER** (fortsat)**Note hvortil der ikke er henvist i regnskabet**

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der ifølge opgørelse fra administrator lyst følgende ejerpantebreve i de enkelte medlemmers lejligheder:

12 stk. a kr. 4.000 .....	48.000
1 stk. a kr. 15.000 .....	15.000
19 stk. a kr. 25.000 .....	475.000
4 stk. a kr. 33.000 .....	132.000
2 stk. a kr. 35.000 .....	70.000
39 stk. a kr. 39.000 .....	1.521
	<u>2.261.000</u>

**FORDELING AF FÆLLESOMKOSTNINGER 2011**

Lejl. nr. kr.	Adresse	Forde- lings- tal	Antal mdr.	Saldo pr. 1/1-2011 (-)foreng. tilgode	Opkr. fælles- bidrag 2011	Andel af fællesudg. 2011	Saldo 31/12 2011 (-)foreng. tilgode
1	Gormsgade 10, st nr.62	1,35	12	-2.040	25.065	23.656	-631
4	Gormsgade 10, st nr.59	0,90	12	275	16.707	15.771	1.211
5	Gormsgade 10, 1 nr.66	1,35	12	550	25.065	23.656	1.959
6	Gormsgade 10, 1 nr.65	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
7	Gormsgade 10, 1 nr.64	1,35	12	-894	25.065	23.656	515
8	Gormsgade 10, 1 nr.63	0,90	12	275	16.707	15.771	1.211
10	Gormsgade 10, 2 nr.69	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
11	Gormsgade 10, 2 nr.68	1,35	12	550	25.065	23.656	1.959
12	Gormsgade 10, 2 nr.67	0,90	12	275	16.707	15.771	1.211
13	Gormsgade 10, 3 nr.74	1,35	12	550	25.065	23.656	1.959
14	Gormsgade 10, 3 nr.73	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
15	Gormsgade 10, 3 nr.72	1,35	12	-462	25.065	23.656	947
16	Gormsgade 10, 3 nr.71	0,90	12	275	16.707	15.771	1.211
17	Gormsgade 10, 4 nr.78	1,35	12	550	25.065	23.656	1.959
18	Gormsgade 10, 4 nr.77	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
19	Gormsgade 10, 4 nr.76	1,35	12	550	25.065	23.656	1.959
20	Gormsgade 10, 4 nr. 75	0,90	12	275	16.707	15.771	1.211
22	Gormsgade 10, 5 nr.81	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
24	Gormsgade 10, 5 nr.79	0,90	12	275	16.707	15.771	1.211
25	Gormsgade 10, 6 nr.87	0,64	12	285	11.892	11.215	962
26	Gormsgade 10, 6 nr.86	0,63	12	266	11.694	11.039	921
27	Gormsgade 10, 6 nr.85	0,63	12	266	11.694	11.039	921
28	Gormsgade 10, 6 nr.84	0,90	12	275	16.707	15.771	1.211
29	Gormsgade 10, 6 nr.83	0,64	12	285	11.892	11.215	962
30	Gormsgade 8, st nr.33	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
31	Gormsgade 8, st nr.32	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
32	Gormsgade 8, st nr.31	1,35	12	488	25.065	23.656	1.897
33	Gormsgade 8, st nr.30	0,90	12	275	16.707	15.771	1.211
34	Gormsgade 8, 1 nr.37	1,26	12	-467	23.388	22.079	842
35	Gormsgade 8, 1 nr.36	1,26	12	1.023	23.388	22.079	2.332
37	Gormsgade 8, 1 nr.34	0,90	12	275	16.707	15.771	1.211
38	Gormsgade 8, 2 nr.41	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
39	Gormsgade 8, 2 nr.40	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
41	Gormsgade 8, 2 nr.38	0,90	12	-2.150	16.707	15.771	-1.214
42	Gormsgade 8, 3 nr.45	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
43	Gormsgade 8, 3 nr.44	1,26	12	-4.338	23.388	22.079	-3.029
44	Gormsgade 8, 3 nr.43	1,35	12	550	25.065	23.656	1.959
45	Gormsgade 8, 3 nr.42	0,90	12	275	16.707	15.771	1.211
Transport		42,32		3.302	785.643	741.566	47.379

**FORDELING AF FÆLLESOMKOSTNINGER 2011 (fortsat)**

Lejl. nr. kr.	Adresse	Forde- lings- tal	Antal mdr.	Saldo pr. 1/1-2011 (-)foreng. tilgode	Opkr. fælles- bidrag 2011	Andel af fællesudg. 2011	Saldo 31/12 2011 (-)foreng. tilgode
Transport		42,32		3.302	785.643	741.566	47.379
46	Gormsgade 8, 4 nr.49	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
47	Gormsgade 8, 4 nr.48	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
49	Gormsgade 8, 4 nr.46	0,90	12	275	16.707	15.771	1.211
50	Gormsgade 8, 5 nr.53	1,26	12	-3.205	23.388	22.079	-1.896
51	Gormsgade 8, 5 nr.52	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
53	Gormsgade 8, 5 nr.50	0,90	12	4.960	16.707	15.771	5.896
54	Gormsgade 8, 6 nr.58	0,63	12	266	11.694	11.039	921
55	Gormsgade 8, 6 nr.57	0,63	12	266	11.694	11.039	921
56	Gormsgade 8, 6 nr.56	0,63	12	266	11.694	11.039	921
57	Gormsgade 8, 6 nr.55	0,90	12	-614	16.707	15.771	322
58	Gormsgade 8, 6 nr.54	0,64	12	285	11.892	11.215	962
59	Gormsgade 6, st nr.4	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
60	Gormsgade 6, st nr.3	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
61	Gormsgade 6, st nr.2	1,35	12	550	25.065	23.656	1.959
62	Gormsgade 6, st nr.1	1,45	12	608	26.925	25.408	2.125
63	Gormsgade 6, 1 nr.8	1,26	12	2.460	23.388	22.079	3.769
65	Gormsgade 6, 1 nr.6	1,35	12	550	25.065	23.656	1.959
66	Gormsgade 6, 1 nr.5	1,45	12	608	26.925	25.408	2.125
67	Gormsgade 6, 2 nr.12	1,26	12	-467	23.388	22.079	842
69	Gormsgade 6, 2 nr.10	1,35	12	550	25.065	23.656	1.959
70	Gormsgade 6, 2 nr.9	1,45	12	608	26.925	25.408	2.125
71	Gormsgade 6, 3 nr.16	1,26	12	-3.086	23.388	22.079	-1.777
72	Gormsgade 6, 3 nr.15	1,26	12	-2.967	23.388	22.079	-1.658
73	Gormsgade 6, 3 nr.14	1,35	12	550	25.065	23.656	1.959
74	Gormsgade 6, 3 nr.13	1,45	12	608	26.925	25.408	2.125
75	Gormsgade 6, 4 nr.20	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
76	Gormsgade 6, 4 nr.19	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
77	Gormsgade 6, 4 nr.18	1,35	12	550	25.065	23.656	1.959
78	Gormsgade 6, 4 nr.17	1,45	12	608	26.925	25.408	2.125
79	Gormsgade 6, 5 nr.24	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
80	Gormsgade 6, 5 nr.23	1,26	12	499	23.388	22.079	1.808
81	Gormsgade 6, 5 nr.22	1,35	12	550	25.065	23.656	1.959
83	Gormsgade 6, 6 nr.29	0,63	12	266	11.694	11.039	921
84	Gormsgade 6, 6 nr.28	0,63	12	266	11.694	11.039	921
85	Gormsgade 6, 6 nr.27	0,63	12	266	11.694	11.039	921
86	Gormsgade 6, 6 nr.26	0,90	12	275	16.707	15.771	1.211
87	Gormsgade 6, 6 nr.25	0,64	12	285	11.892	11.215	962
Ejerl.		83,97	12	13.968	1.558.866	1.471.391	101.443
1/5 andel		16,03	12	11.720	297.675	280.891	28.504
I alt		100,00		25.688	1.856.541	1.752.282	129.947