



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

E/F GORMSGADE 6-8 OG 10

ÅRSRAPPORT

2012

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2013**

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Noter.....	8-11
Fordeling af fællesomkostninger 2012.....	12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Gormsgade 6-8 og 10 Gormsgade 6-8 og 10 2200 København N CVR-nr.: 87 89 13 13 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mikael Bork, formand Johann Mogensen Jesper Nørrelund Annelotte Mynster Mark Holm
Administrator	Rialto Advokater Falkoner Allé 1 2000 Frederiksberg Tlf. nr. 38 38 08 30
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Gormsgade 6-8 og 10.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende regnskabsbestemmelser for ejerforeninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningen finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2013

Administrator:

Rialto Advokater

Bestyrelse:

Mikael Bork
Formand

Johann Mogensen

Jesper Nørrelund

Annelotte Mynster

Mark Holm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Ejerforeningen Gormsgade 6-8 og 10.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Gormsgade 6-8 og 10 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik og gældende bestemmelser for ejerforeninger. Revisionen har ikke omfattet 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 god regnskabsskik og gældende regnskabsbestemmelser for ejerforeninger. 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 vores revision. Vi har udført vores revision 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 vurdering 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 forenings aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende bestemmelser for ejerforeninger.

København, den 4. februar 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Gormsgade 6-8 og 10 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabskik og gældende bestemmelser for ejerforeninger.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede medlemsbidrag er tilstrækkelige.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det løbende regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede medlemsbidrag og leje.

Ikke indbetalt medlemsbidrag og leje samt forudmodtaget medlemsbidrag og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget medlemsbidrag og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt nyanskaffelser.

Ikke betalte udgifter for regnskabsperioden og betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Renteindtægter og udgifter

Renteindtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -omkostninger fra bankindestående og bankgæld. Renteindtægter og renteudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2012 kr.	Regnskab 2011 tkr.	(ej revideret) Budget 2012 kr.
Elforbrug.....	1	-72.362	-98	-85.000
Vandforbrug.....	2	-55.594	-53	-60.000
Forsikringer.....		-102.389	-94	-104.000
Renovation.....		-153.012	-159	-153.012
Vicevært og trappevask.....	3	-251.213	-248	-250.000
Reparation og vedligeholdelse.....	4	-187.251	-101	-150.000
Nye døre.....		0	-500	0
Elevator inkl. lovpligtige eftersyn.....	5	-39.844	-53	-55.000
Renholdelse.....	6	-28.927	-20	-30.000
Gårdanlæg.....		-60.000	-76	-60.000
Hensættelse fjernvarmeinstallation.....		-343.264	0	-343.000
Administration.....		-161.760	-162	-161.750
Revision.....		-27.250	-26	-28.000
Tab tvangsaktion.....		-31.401	0	-35.000
Hybridnet.....	7	0	0	0
Varmeregnskabsudarbejdelse.....		-45.458	-47	-45.000
Renter og afdrag, lån Danske Bank.....		-224.812	-360	-445.800
Diverse, udgifter.....	8	-16.189	-17	-15.000
UDGIFTER I ALT.....		1.800.726	2.014	2.020.562
Indtægt vaskeri.....		70.966	76	75.000
Lejeindtægt, garager.....		151.690	152	154.000
Lejeindtægt, kælderrum.....		30.000	30	30.000
Diverse indtægter.....		1.100	3	0
Renteindtægter.....	9	930	1	0
INDTÆGTER I ALT.....		254.686	262	259.000
UDGIFTER NETTO TIL FORDELING.....		-1.546.040	-1.752	-1.761.562
Opkrævet aconto 2012.....		1.191.096	1.357	1.414.300
Ekstra opkrævning.....		343.264	499	343.000
ÅRETS RESULTAT.....		-11.680	104	-4.262

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Facaderenovering.....		511.101	948
Renovering P-kælder og gården med FSB.....	10	2.593.739	5.150
Renovering altaner.....		784.391	1.111
Oliebeholdning.....		172.000	149
Vaskeriindtægter december 2012.....		5.810	5
Vandafregning.....		0	20
Diverse tilgodehavender.....		2.784	3
Forudbetale omkostninger.....		4.080	0
Restancer.....		0	53
Tilgodehavender.....		4.073.905	7.439
Danske Bank, kt. nr. 4600-131-923, erhvervskonto.....		668.255	655
Nykredit, kt. nr. 27004458, erhvervskonto.....		473	0
Likvide beholdninger.....		668.728	655
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.742.633	8.094
AKTIVER.....		4.742.633	8.094
PASSIVER			
Mellemregning med ejerlejlighedsejere.....	11	91.587	101
I/S Gormsgade 6-10.....	12	26.680	29
Mellemregning med ejerlejlighedsejere i alt.....		118.267	130
Skyldige omkostninger.....	13	364.715	693
Varmeregnskab 2012.....	14	1.769	38
Danske Bank, kt. nr. 4816 029 767 (altaner).....		784.391	1.111
Danske Bank, kt. nr. 4816 029 759 (facade).....		511.101	948
Danske Bank, kt. nr. 4816 033 047 (P-kælder/gård).....		2.593.739	5.150
Danske Bank, kt, nr. 2610 080 807, kassekredit.....		987	0
Deposita.....		24.400	24
Hensættelser fjernvarmeinstallation.....		343.264	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.624.366	7.964
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.624.366	7.964
PASSIVER.....		4.742.633	8.094

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Elforbrug			1
Forbrug 2012 (2012: 36.451/ 2011: 37.589 kWh).....	72.362	98	
	72.362	98	
Ovennævnte forbrug dækker perioden 1/2 2012-31/1 2013.			
Vandforbrug			2
Forbrug 2012 (2012: 5.652 m3 / 2011: 5.546 m3).....	222.377	210	
Fordeling via varme- og vandregnskab.....	-166.783	-157	
	55.594	53	
Ifølge generalforsamlingsbeslutning af 8/4 1992 bliver vandforbruget afregnet via måler-aflæsning i de enkelte lejligheder.			
Det fælles vandforbrug (f.eks. vaskeri) afregnes dog via fællesudgifterne.			
Vicevært og trappevask			3
Lønninger.....	235.070	232	
Lønsumsafgift.....	13.983	14	
ATP/Fib-bidrag.....	2.160	2	
	251.213	248	
Reparation og vedligeholdelse			4
Elektriker.....	8.224	5	
Låseservice (inkl. brevkasser).....	4.739	21	
Blikkenslager.....	75.501	47	
Maler.....	11.032	4	
Murer.....	53.963	4	
Tømrer og snedker.....	-3.300	6	
Vaskeriudgifter.....	21.362	10	
Diverse isenkram m.v.....	15.730	4	
	187.251	101	
Elevator inkl. lovpligtige eftersyn			5
Lovpligtige eftersyn - Dansk Elevator Service.....	23.379	23	
Reparationer og service.....	16.465	30	
	39.844	53	

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Renholdelse			6
Affaldssække m.v.....	13.608	5	
Graffitirens.....	7.348	7	
Vinduespolering.....	7.971	8	
	28.927	20	
Hybridnet			7
Kabel-TV 2012.....	346.099	322	
CopyDan 2012.....	32.754	30	
Overført fra 2011.....	1.318	-27	
Overført til 2013.....	-2.243	-1	
Aconto opkrævet.....	-377.928	-324	
	0	0	
Diverse, udgifter			8
PBS-gebyrer.....	9.608	8	
Generalforsamling, bestyrelsesudgifter m.v.....	6.581	9	
	16.189	17	
Renteindtægter			9
Renteindtægter, erhvervskonto.....	930	1	
	930	1	
Renovering P-kælder og gården med FSB			10
Saldo, primo.....	5.149.566	5.162	
Årets afdrag.....	-2.555.827	-12	
	2.593.739	5.150	
Mellemregning med ejerlejlighedsejere			11
Saldo, primo.....	101.443	14	
Opkrævet 2012.....	1.288.354	1.559	
Andel i fællesudgifter i 2012.....	-1.298.210	-1.471	
	91.587	102	
I/S Gormsgade 6-10			12
Saldo, primo.....	28.504	12	
Opkrævet 2012.....	246.006	298	
Andel i fællesudgifter i 2012.....	-247.830	-281	
	26.680	29	

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			13
A-skat m.v.....	9.830	8	
Lønsumsafgift.....	3.210	3	
ATP.....	540	1	
Moms.....	10.038	9	
Revision.....	26.000	25	
Clorius, varmeregnskabsudarbejdelse.....	45.000	44	
Olie.....	139.987	68	
EL.....	5.615	0	
Udskiftning døre.....	0	447	
Brevkasse.....	0	18	
Dansk Elevatorservice.....	2.201	3	
Gårdanlæg 2011 og 2012 (anslået).....	120.000	60	
Otis.....	1.200	1	
Diverse.....	1.094	6	
	364.715	693	
 Varmeregnskab 2012			 14
Afholdte udgifter.....	-1.025.081	-941	
Aconto indbetalinger.....	1.026.850	979	
	1.769	38	

NOTER

Note hvortil der ikke er henvist i regnskabet

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

12 stk. á kr. 4.000.....	48.000
1 stk. á kr. 15.000.....	15.000
19 stk. á kr. 25.000.....	475.000
4 stk. á kr. 33.000.....	132.000
2 stk. á kr. 35.000.....	70.000
39 stk. á kr. 39.000.....	<u>1.521.000</u>
	<u>2.261.000</u>

FORDELING AF FÆLLESOMKOSTNINGER 2012

Lejl. nr. kr.	Adresse	Forde- lings- tal	Antal mdr.	Saldo pr. 1/1-2012 (-)foreng. tilgode	Opkr. fælles- bidrag 2012	Andel af fællesudg. 2012	Saldo 31/12 2012 (-)foreng. tilgode
1	Gormsggade 10, st nr.62	1,35	12	-631	20.716	20.872	-787
4	Gormsggade 10, st nr.59	0,90	12	1.211	13.798	13.914	1.095
5	Gormsggade 10, 1 nr.66	1,35	12	1.959	20.716	20.872	1.803
6	Gormsggade 10, 1 nr.65	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
7	Gormsggade 10, 1 nr.64	1,35	12	515	20.716	20.872	359
8	Gormsggade 10, 1 nr.63	0,90	12	1.211	13.798	13.914	1.095
10	Gormsggade 10, 2 nr.69	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
11	Gormsggade 10, 2 nr.68	1,35	12	1.959	20.716	20.872	1.803
12	Gormsggade 10, 2 nr.67	0,90	12	1.211	13.798	13.914	1.095
13	Gormsggade 10, 3 nr.74	1,35	12	1.959	20.716	20.872	1.803
14	Gormsggade 10, 3 nr.73	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
15	Gormsggade 10, 3 nr.72	1,35	12	947	20.716	20.872	791
16	Gormsggade 10, 3 nr.71	0,90	12	1.211	13.798	13.914	1.095
17	Gormsggade 10, 4 nr.78	1,35	12	1.959	20.716	20.872	1.803
18	Gormsggade 10, 4 nr.77	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
19	Gormsggade 10, 4 nr.76	1,35	12	1.959	20.716	20.872	1.803
20	Gormsggade 10, 4 nr.75	0,90	12	1.211	13.798	13.914	1.095
22	Gormsggade 10, 5 nr.81	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
24	Gormsggade 10, 5 nr.79	0,90	12	1.211	13.798	13.914	1.095
25	Gormsggade 10, 6 nr.87	0,64	12	962	9.840	9.895	907
26	Gormsggade 10, 6 nr.86	0,63	12	921	9.660	9.740	841
27	Gormsggade 10, 6 nr.85	0,63	12	921	9.660	9.740	841
28	Gormsggade 10, 6 nr.84	0,90	12	1.211	13.798	13.914	1.095
29	Gormsggade 10, 6 nr.83	0,64	12	962	9.840	9.895	907
30	Gormsggade 8, st nr.33	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
31	Gormsggade 8, st nr.32	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
32	Gormsggade 8, st nr.31	1,35	12	1.897	20.716	20.872	1.741
33	Gormsggade 8, st nr.30	0,90	12	1.211	13.798	13.914	1.095
34	Gormsggade 8, 1 nr.37	1,26	12	842	19.334	19.480	696
35	Gormsggade 8, 1 nr.36	1,26	12	2.332	19.334	19.480	2.186
37	Gormsggade 8, 1 nr.34	0,90	12	1.211	13.798	13.914	1.095
38	Gormsggade 8, 2 nr.41	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
39	Gormsggade 8, 2 nr.40	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
41	Gormsggade 8, 2 nr.38	0,90	12	-1.214	13.798	13.914	-1.330
42	Gormsggade 8, 3 nr.45	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
43	Gormsggade 8, 3 nr.44	1,26	12	-3.029	19.334	19.480	-3.175
44	Gormsggade 8, 3 nr.43	1,35	12	1.959	20.716	20.872	1.803
45	Gormsggade 8, 3 nr.42	0,90	12	1.211	13.798	13.914	1.095
Transport		42,32		47.369	649.280	654.284	42.365

FORDELING AF FÆLLESOMKOSTNINGER 2012

Lejl. nr.	Forde- lings-	Antal	Saldo pr. 1/1-2012 (-)foreng.	Opkr. fælles- bidrag	Andel af fællesudg.	Saldo 31/12 2012 (-)foreng.
Transport	42,32		47.369	649.280	654.284	42.365
46 Gormsgade 8, 4 nr.49	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
47 Gormsgade 8, 4 nr.48	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
49 Gormsgade 8, 4 nr.46	0,90	12	1.211	13.798	13.914	1.095
50 Gormsgade 8, 5 nr.53	1,26	12	-1.896	19.334	19.480	-2.042
51 Gormsgade 8, 5 nr.52	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
53 Gormsgade 8, 5 nr.50	0,90	12	5.896	13.798	13.914	5.780
54 Gormsgade 8, 6 nr.58	0,63	12	921	9.660	9.740	841
55 Gormsgade 8, 6 nr.57	0,63	12	921	9.660	9.740	841
56 Gormsgade 8, 6 nr.56	0,63	12	921	9.660	9.740	841
57 Gormsgade 8, 6 nr.55	0,90	12	322	13.798	13.914	206
58 Gormsgade 8, 6 nr.54	0,64	12	962	9.840	9.895	907
59 Gormsgade 6, st nr.4	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
60 Gormsgade 6, st nr.3	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
61 Gormsgade 6, st nr.2	1,35	12	1.959	20.716	20.872	1.803
62 Gormsgade 6, st nr.1	1,45	12	2.125	22.254	22.418	1.961
63 Gormsgade 6, 1 nr.8	1,26	12	3.769	19.334	19.480	3.623
65 Gormsgade 6, 1 nr.6	1,35	12	1.959	20.716	20.872	1.803
66 Gormsgade 6, 1 nr.5	1,45	12	2.125	22.254	22.418	1.961
67 Gormsgade 6, 2 nr.12	1,26	12	842	19.334	19.480	696
69 Gormsgade 6, 2 nr.10	1,35	12	1.959	20.716	20.872	1.803
70 Gormsgade 6, 2 nr.9	1,45	12	2.125	22.254	22.418	1.961
71 Gormsgade 6, 3 nr.16	1,26	12	-1.777	19.334	19.480	-1.923
72 Gormsgade 6, 3 nr.15	1,26	12	-1.658	19.334	19.480	-1.804
73 Gormsgade 6, 3 nr.14	1,35	12	1.959	20.716	20.872	1.803
74 Gormsgade 6, 3 nr.13	1,45	12	2.125	22.254	22.418	1.961
75 Gormsgade 6, 4 nr.20	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
76 Gormsgade 6, 4 nr.19	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
77 Gormsgade 6, 4 nr.18	1,35	12	1.959	20.716	20.872	1.803
78 Gormsgade 6, 4 nr.17	1,45	12	2.125	22.254	22.418	1.961
79 Gormsgade 6, 5 nr.24	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
80 Gormsgade 6, 5 nr.23	1,26	12	1.808	19.334	19.480	1.662
81 Gormsgade 6, 5 nr.22	1,35	12	1.959	20.716	20.872	1.803
83 Gormsgade 6, 6 nr.29	0,63	12	921	9.660	9.740	841
84 Gormsgade 6, 6 nr.28	0,63	12	921	9.660	9.740	841
85 Gormsgade 6, 6 nr.27	0,63	12	921	9.660	9.740	841
86 Gormsgade 6, 6 nr.26	0,90	12	1.211	13.798	13.914	1.095
87 Gormsgade 6, 6 nr.25	0,64	12	962	9.840	9.895	907
Ejert.	83,97	12	101.443	1.288.354	1.298.210	91.587
I/S andel	16,03	12	28.504	246.006	247.830	26.680
I alt	100,00		129.947	1.534.360	1.546.040	118.267