



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

2013

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2014**

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 2013.....	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 Joan Margot Klindt Annelotte Mynster Morten Østergaard
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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2014

Administrator:

Rialto Advokater

Bestyrelse:

Mikael Bork
Formand

Johann Mogensen

Joan Margot Klindt

Annelotte Mynster

Morten Østergaard

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 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. 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 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 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 7. februar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Gormsgade 6-8 og 10 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik 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 forløbne 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 2013 kr.	Regnskab 2012 tkr.	(ej revideret) Budget 2013 kr.
Elforbrug.....	1	-67.029	-72	-85
Vandforbrug.....	2	-54.649	-56	-60
Forsikringer.....		-104.866	-102	-106
Renovation.....		-178.377	-153	-179
Vicevært og trappevask.....	3	-257.016	-251	-255
Reparation og vedligeholdelse.....	4	-161.001	-188	-150
Elevator inkl. lovpligtige eftersyn.....	5	-67.213	-40	-50
Renholdelse.....	6	-32.257	-29	-32
Gårdanlæg.....		-60.000	-60	-60
Hensættelse fjernvarmeinstallation.....		-514.896	-343	-515
Administration.....		-161.760	-162	-162
Revision.....		-28.875	-27	-29
Tab tvangsaktion.....		-3.835	-31	0
Hybridnet.....	7	0	0	0
Varmeregnskabsudarbejdelse.....		-47.951	-45	-48
Renter mv., lån Danske Bank.....		-3	-225	0
Diverse, udgifter.....	8	-14.798	-17	-28
UDGIFTER I ALT.....		1.754.526	1.801	1.759
Indtægt vaskeri.....		62.644	71	70
Lejeindtægt, garager.....		157.140	152	160
Lejeindtægt, kælderrum.....		30.000	30	30
Diverse indtægter.....		0	1	0
Renteindtægter.....	9	1.556	1	0
INDTÆGTER I ALT.....		251.340	255	260
UDGIFTER NETTO TIL FORDELING.....		-1.503.186	-1.546	-1.499
Opkrævet aconto 2013.....		990.708	1.191	991
Ekstra opkrævning (fjernvarmeinstallation).....		514.896	343	515
ÅRETS RESULTAT.....		2.418	-12	7

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Facaderenovering.....		341.612	511
Renovering P-kælder og gården med FSB.....	10	2.215.343	2.594
Renovering altaner.....		667.394	784
Oliebeholdning.....		0	172
Vaskeriindtægter december 2013.....		5.043	6
Vandafregning.....		4.973	0
Diverse tilgodehavender.....		4.152	3
Forudbetale omkostninger.....		1.912	4
Tilgodehavender.....		3.240.429	4.074
Danske Bank, kt. nr. 4600-131-923, erhvervskonto.....		856.824	668
Nykredit, kt. nr. 27004458, erhvervskonto.....		459	0
Likvide beholdninger.....		857.283	668
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.097.712	4.742
AKTIVER.....		4.097.712	4.742
PASSIVER			
Mellemregning med ejerlejlighedsejere.....	11	93.574	91
I/S Gormsgade 6-10.....	12	27.111	27
Mellemregning med ejerlejlighedsejere i alt.....		120.685	118
Skyldige omkostninger.....	13	367.433	365
Varmeregnskab 2013.....	14	79.289	2
Danske Bank, kt. nr. 4816 029 767 (altaner).....		667.394	784
Danske Bank, kt. nr. 4816 029 759 (facade).....		341.612	511
Danske Bank, kt. nr. 4816 033 047 (P-kælder/gård).....		2.215.343	2.594
Danske Bank, kt, nr. 2610 080 807, kassekredit.....		990	1
Deposita.....		25.600	24
Hensættelser fjernvarmeinstallation.....		279.366	343
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.977.027	4.624
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.977.027	4.624
PASSIVER.....		4.097.712	4.742

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Elforbrug			1
Forbrug 2013 (2013: 34.220/ 2012: 36.451 kWh).....	67.029	72	
	67.029	72	
Ovennævnte forbrug dækker perioden 1/2 2013-31/1 2014.			
Vandforbrug			2
Forbrug 2013 (2013: 5.540 m3 / 2012: 5.652 m3).....	218.596	222	
Fordeling via varme- og vandregnskab.....	-163.947	-167	
	54.649	55	
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.....	238.336	235	
Lønsumsafgift.....	16.520	14	
ATP/Fib-bidrag.....	2.160	2	
	257.016	251	
Reparation og vedligeholdelse			4
Elektriker.....	8.025	8	
Låseservice (inkl. brevkasser).....	10.672	5	
Blikkenslager.....	72.069	76	
Maler.....	1.594	11	
Murer.....	0	54	
Tømrer og snedker.....	2.963	-3	
Vaskeriudgifter.....	54.387	21	
Diverse isenkram m.v.....	11.291	16	
	161.001	188	
Elevator inkl. lovpligtige eftersyn			5
Lovpligtige eftersyn - Dansk Elevator Service.....	23.379	23	
Reparationer og service.....	43.834	17	
	67.213	40	

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Renholdelse			6
Affaldssække m.v.....	16.530	14	
Graffitirens.....	7.461	7	
Vinduespolering.....	8.266	8	
	32.257	29	
Hybridnet			7
Kabel-TV 2013.....	365.987	346	
CopyDan 2013.....	37.862	33	
Overført fra 2012.....	2.243	1	
Overført til 2014.....	-4.152	-2	
Aconto opkrævet.....	-401.940	-378	
	0	0	
Diverse, udgifter			8
PBS-gebyrer.....	9.835	10	
Generalforsamling, bestyrelsesudgifter m.v.....	4.963	7	
	14.798	17	
Renteindtægter			9
Renteindtægter, erhvervskonto.....	1.556	1	
	1.556	1	
Renovering P-kælder og gården med FSB			10
Saldo, primo.....	2.593.739	5.150	
Årets afdrag.....	-378.396	-2.556	
	2.215.343	2.594	
Mellemregning med ejerlejlighedsejere			11
Saldo, primo.....	91.587	101	
Opkrævet 2013.....	1.264.212	1.288	
Andel i fællesudgifter i 2013.....	-1.262.225	-1.298	
	93.574	91	
I/S Gormsgade 6-10			12
Saldo, primo.....	26.680	29	
Opkrævet 2013.....	241.392	246	
Andel i fællesudgifter i 2013.....	-240.961	-248	
	27.111	27	

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			13
A-skat m.v.....	8.657	10	
Lønsumsafgift.....	3.765	3	
ATP.....	540	1	
Moms.....	9.075	10	
Revision.....	28.000	26	
Clorius, varmeregnskabsudarbejdelse.....	47.000	45	
Olie.....	0	140	
Fjernvarme.....	111.691	0	
El.....	1.249	6	
Blikkenslager.....	10.270	0	
Dansk Elevatorservice.....	5.687	2	
Gårdanlæg 2011 og 2012 (anslået).....	140.000	120	
Otis.....	1.249	1	
Diverse.....	250	1	
	367.433	365	
Varmeregnskab 2013			14
Afholdte udgifter.....	-994.111	-1.025	
Aconto indbetalinger.....	1.073.400	1.027	
	79.289	2	

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
16 stk. á kr. 25.000.....	400.000
3 stk. á kr. 33.000.....	99.000
2 stk. á kr. 35.000.....	70.000
43 stk. á kr. 39.000.....	<u>1.677.000</u>
	<u>2.309.000</u>

FORDELING AF FÆLLESOMKOSTNINGER 2013

Lejl. nr. kr.	Adresse	Forde- lings- tal	Antal mdr.	Saldo pr. 1/1-2013 (-)foreng. tilgode	Opkr. fælles- bidrag 2013	Andel af fællesudg. 2013	Saldo 31/12 2013 (-)foreng. tilgode
1	Gormsgade 10, st nr.62	1,35	12	-787	20.328	20.293	-752
4	Gormsgade 10, st nr.59	0,90	12	1.095	13.536	13.529	1.102
5	Gormsgade 10, 1 nr.66	1,35	12	1.803	20.328	20.293	1.838
6	Gormsgade 10, 1 nr.65	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
7	Gormsgade 10, 1 nr.64	1,35	12	359	20.328	20.293	394
8	Gormsgade 10, 1 nr.63	0,90	12	1.095	13.536	13.529	1.102
10	Gormsgade 10, 2 nr.69	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
11	Gormsgade 10, 2 nr.68	1,35	12	1.803	20.328	20.293	1.838
12	Gormsgade 10, 2 nr.67	0,90	12	1.095	13.536	13.529	1.102
13	Gormsgade 10, 3 nr.74	1,35	12	1.803	20.328	20.293	1.838
14	Gormsgade 10, 3 nr.73	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
15	Gormsgade 10, 3 nr.72	1,35	12	791	20.328	20.293	826
16	Gormsgade 10, 3 nr.71	0,90	12	1.095	13.536	13.529	1.102
17	Gormsgade 10, 4 nr.78	1,35	12	1.803	20.328	20.293	1.838
18	Gormsgade 10, 4 nr.77	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
19	Gormsgade 10, 4 nr.76	1,35	12	1.803	20.328	20.293	1.838
20	Gormsgade 10, 4 nr.75	0,90	12	1.095	13.536	13.529	1.102
22	Gormsgade 10, 5 nr.81	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
24	Gormsgade 10, 5 nr.79	0,90	12	1.095	13.536	13.529	1.102
25	Gormsgade 10, 6 nr.87	0,64	12	907	9.660	9.620	947
26	Gormsgade 10, 6 nr.86	0,63	12	841	9.480	9.470	851
27	Gormsgade 10, 6 nr.85	0,63	12	841	9.480	9.470	851
28	Gormsgade 10, 6 nr.84	0,90	12	1.095	13.536	13.529	1.102
29	Gormsgade 10, 6 nr.83	0,64	12	907	9.660	9.620	947
30	Gormsgade 8, st nr.33	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
31	Gormsgade 8, st nr.32	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
32	Gormsgade 8, st nr.31	1,35	12	1.741	20.328	20.293	1.776
33	Gormsgade 8, st nr.30	0,90	12	1.095	13.536	13.529	1.102
34	Gormsgade 8, 1 nr.37	1,26	12	696	18.972	18.940	728
35	Gormsgade 8, 1 nr.36	1,26	12	2.186	18.972	18.940	2.218
37	Gormsgade 8, 1 nr.34	0,90	12	1.095	13.536	13.529	1.102
38	Gormsgade 8, 2 nr.41	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
39	Gormsgade 8, 2 nr.40	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
41	Gormsgade 8, 2 nr.38	0,90	12	-1.330	13.536	13.529	-1.323
42	Gormsgade 8, 3 nr.45	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
43	Gormsgade 8, 3 nr.44	1,26	12	-3.175	18.972	18.940	-3.143
44	Gormsgade 8, 3 nr.43	1,35	12	1.803	20.328	20.293	1.838
45	Gormsgade 8, 3 nr.42	0,90	12	1.095	13.536	13.529	1.102
Transport		42,32		42.365	637.092	636.148	43.309

Lejl. nr.	Forde- lings- nr.	Antal	Saldo pr. 1/1-2013 (-)foreng.	Opkr. fælles- bidrag	Andel af fællesudg.	Saldo 31/12 2013 (-)foreng.	
Transport		42,32	42.365	637.092	636.148	43.309	
46	Gormsgade 8, 4 nr.49	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
47	Gormsgade 8, 4 nr.48	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
49	Gormsgade 8, 4 nr.46	0,90	12	1.095	13.536	13.529	1.102
50	Gormsgade 8, 5 nr.53	1,26	12	-2.042	18.972	18.940	-2.010
51	Gormsgade 8, 5 nr.52	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
53	Gormsgade 8, 5 nr.50	0,90	12	5.780	13.536	13.529	5.787
54	Gormsgade 8, 6 nr.58	0,63	12	841	9.480	9.470	851
55	Gormsgade 8, 6 nr.57	0,63	12	841	9.480	9.470	851
56	Gormsgade 8, 6 nr.56	0,63	12	841	9.480	9.470	851
57	Gormsgade 8, 6 nr.55	0,90	12	206	13.536	13.529	213
58	Gormsgade 8, 6 nr.54	0,64	12	907	9.660	9.620	947
59	Gormsgade 6, st nr.4	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
60	Gormsgade 6, st nr.3	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
61	Gormsgade 6, st nr.2	1,35	12	1.803	20.328	20.293	1.838
62	Gormsgade 6, st nr.1	1,45	12	1.961	21.840	21.796	2.005
63	Gormsgade 6, 1 nr.8	1,26	12	3.623	18.972	18.940	3.655
65	Gormsgade 6, 1 nr.6	1,35	12	1.803	20.328	20.293	1.838
66	Gormsgade 6, 1 nr.5	1,45	12	1.961	21.840	21.796	2.005
67	Gormsgade 6, 2 nr.12	1,26	12	696	18.972	18.940	728
69	Gormsgade 6, 2 nr.10	1,35	12	1.803	20.328	20.293	1.838
70	Gormsgade 6, 2 nr.9	1,45	12	1.961	21.840	21.796	2.005
71	Gormsgade 6, 3 nr.16	1,26	12	-1.923	18.972	18.940	-1.891
72	Gormsgade 6, 3 nr.15	1,26	12	-184	18.972	18.940	-152
73	Gormsgade 6, 3 nr.14	1,35	12	1.803	20.328	20.293	1.838
74	Gormsgade 6, 3 nr.13	1,45	12	1.961	21.840	21.796	2.005
75	Gormsgade 6, 4 nr.20	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
76	Gormsgade 6, 4 nr.19	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
77	Gormsgade 6, 4 nr.18	1,35	12	1.803	20.328	20.293	1.838
78	Gormsgade 6, 4 nr.17	1,45	12	1.961	21.840	21.796	2.005
79	Gormsgade 6, 5 nr.24	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
80	Gormsgade 6, 5 nr.23	1,26	12	1.662	18.972	18.940	1.694
81	Gormsgade 6, 5 nr.22	1,35	12	1.803	20.328	20.293	1.838
83	Gormsgade 6, 6 nr.29	0,63	12	841	9.480	9.470	851
84	Gormsgade 6, 6 nr.28	0,63	12	841	9.480	9.470	851
85	Gormsgade 6, 6 nr.27	0,63	12	841	9.480	9.470	851
86	Gormsgade 6, 6 nr.26	0,90	12	1.095	13.536	13.529	1.102
87	Gormsgade 6, 6 nr.25	0,64	12	907	9.660	9.620	947
Ejerl.		83,97	12	91.587	1.264.212	1.262.225	93.574
I/S´andel		16,03	12	26.680	241.392	240.961	27.111
I alt		100,00		118.267	1.505.604	1.503.186	120.685