



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

ÅRSREGNSKAB

2015

**Årsregnskabet er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2016**

Dirigent

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Noter	8-11
Fordeling af fællesomkostninger 2015.....	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	Annelotte Mynster, formand Johann Mogensen Joan Margot Klindt Søren Dalby Madsen Christiane Gram
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 årsregnskab for Ejerforeningen Gormsgade 6-8 og 10.

Årsregnskabet 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 16. marts 2016

Administrator:

Rialto Advokater

Bestyrelse:

Annelotte Mynster
Formand

Johann Mogensen

Joan Margot Klindt

Søren Dalby Madsen

Christiane Gram



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 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er udarbejdet af ledelsen på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger, der anses for et acceptabelt grundlag. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelse 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 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 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

København, den 16. marts 2016

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

Renovering P-kælder og gården

Posten indeholder tilgodehavender vedrørende afholdte udgifter i forbindelse med renovering af parkeringskælder og gårdanlæg. Der foretages løbende afdrag.

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

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2015 kr.	Regnskab 2014 tkr.	Budget 2015 tkr.
Elforbrug.....	1	-67.379	-61	-70
Vandforbrug.....	2	-50.983	-49	-60
Forsikringer.....		-117.831	-107	-118
Renovation.....		-173.725	-187	-174
Vicevært og trappevask.....	3	-266.373	-262	-266
Reparation og vedligeholdelse.....	4	-201.580	-185	-174
Kloak.....		-40.000	0	0
Elevator inkl. lovpligtige eftersyn.....	5	-51.810	-37	-50
Renholdelse.....	6	-20.307	-33	-35
Gårdanlæg.....		-59.371	-76	-60
Hensættelse isolering gavlmur.....		-160.120	0	-200
Administration.....		-163.375	-162	-163
Revision.....		-30.000	-29	-31
Hybridnet.....	7	0	0	0
Varmeregnskabsudarbejdelse.....		-50.622	-48	-50
Diverse, udgifter.....	8	-16.535	-20	-20
UDGIFTER I ALT.....		1.470.011	1.256	1.471
Indtægt vaskeri.....		68.284	60	60
Lejeindtægt, garager.....		156.663	153	145
Lejeindtægt, kælderrum.....		27.000	29	27
Diverse indtægter.....		386	0	0
Renteindtægter.....	9	616	1	0
INDTÆGTER I ALT.....		252.949	243	232
UDGIFTER NETTO TIL FORDELING.....		-1.217.062	-1.013	-1.239
Opkrævet aconto 2015.....		1.061.096	1.020	1.061
Ekstra opkrævning.....		200.120	0	200
ÅRETS RESULTAT.....		44.154	7	22



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Facaderenovering.....		0	145
Renovering P-kælder og gården med FSB.....	10	1.764.357	1.992
Renovering altaner.....		427.686	607
Vaskeriindtægter november og december 2015.....		11.785	10
Fjernvarmeafregning.....		68.258	214
Vandafregning.....		0	24
Diverse tilgodehavender.....		5.632	4
Forudbetale omkostninger.....		31.247	3
Restancer.....		5.718	0
Tilgodehavender.....		2.314.683	2.999
Danske Bank, kt. nr. 4600-131-923, erhvervskonto.....		901.513	554
Nykredit, kt. nr. 27004458, erhvervskonto.....		0	0
Likvide beholdninger.....		901.513	554
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.216.196	3.553
AKTIVER.....		3.216.196	3.553
PASSIVER			
Mellemregning med ejerlejlighedsejere.....	11	138.980	101
I/S Gormsgade 6-10.....	12	33.254	27
Mellemregning med ejerlejlighedsejere i alt.....		172.234	128
Skyldige omkostninger.....	13	194.774	244
Varmeregnskab 2015.....	14	470.412	410
Danske Bank, kt. nr. 4816 029 767 (altaner).....		427.686	607
Danske Bank, kt. nr. 4816 029 759 (facade).....		0	145
Danske Bank, kt. nr. 4816 033 047 (P-kælder/gård).....		1.764.357	1.992
Deposita.....		26.613	24
Restancer.....		0	3
Hensættelser isolering gavlmur.....		160.120	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.043.962	3.425
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.043.962	3.425
PASSIVER.....		3.216.196	3.553

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Elforbrug			1
Forbrug 2015 (2015: 30.525/ 2014: 30.133 kWh).....	67.379	61	
	67.379	61	
Ovennævnte forbrug dækker perioden 1/2 2015-31/1 2016.			
Vandforbrug			2
Forbrug 2015 (2015: 5.389 m3 / 2014: 5.247 m3).....	198.725	194	
Fordeling via varme- og vandregnskab.....	-147.742	-145	
	50.983	49	
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.....	247.119	243	
Lønsumsafgift.....	17.094	17	
ATP/Fib-bidrag.....	2.160	2	
	266.373	262	
Reparation og vedligeholdelse			4
Elektriker.....	7.064	9	
Konsulent.....	17.680	0	
Låseservice (inkl. brevkasser).....	40	16	
Blikkenslager.....	129.410	106	
Maler.....	1.198	0	
Murer.....	0	2	
Tømrer og snedker.....	450	0	
Vaskeriudgifter.....	32.209	48	
Diverse isenkram m.v.....	13.529	4	
	201.580	185	
Elevator inkl. lovpligtige eftersyn			5
Lovpligtige eftersyn - Dansk Elevator Service.....	23.379	23	
Reparationer og service.....	28.431	14	
	51.810	37	

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Renholdelse			6
Affaldssække m.v.....	3.794	17	
Graffitirens.....	7.803	8	
Vinduespolering.....	8.710	8	
	20.307	33	
Hybridnet			7
Kabel-TV 2015.....	262.102	383	
CopyDan 2015.....	44.499	41	
Overført fra 2014.....	-819	4	
Overført til 2016.....	-5.632	1	
Aconto opkrævet.....	-300.150	-429	
	0	0	
Diverse, udgifter			8
PBS-gebyrer.....	8.692	10	
Generalforsamling, bestyrelsesudgifter m.v.....	7.843	10	
	16.535	20	
Renteindtægter			9
Renteindtægter, erhvervskonto.....	616	1	
	616	1	
Renovering P-kælder og gården med FSB			10
Saldo, primo.....	1.992.134	2.215	
Årets afdrag.....	-227.777	-223	
	1.764.357	1.992	
Mellemregning med ejerlejlighedsejere			11
Saldo, primo.....	101.355	93	
Opkrævet 2015.....	905.280	869	
Andel i fællesudgifter i 2015.....	-867.655	-861	
	138.980	101	
I/S Gormsgade 6-10			12
Saldo, primo.....	26.725	27	
Opkrævet 2015.....	155.816	151	
Andel i fællesudgifter 2015.....	-149.287	-151	
	33.254	27	



NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			13
A-skat m.v.....	8.882	9	
Lønsumsafgift.....	3.905	4	
ATP.....	540	1	
Moms.....	7.026	9	
Revision.....	30.000	30	
Clorius, varmeregningsudarbejdelse.....	49.300	48	
Vand 2015.....	6.940	0	
Blikkenslager.....	27.303	62	
Dansk Elevatorservice.....	0	2	
Gårdanlæg 2015 (anslået).....	60.000	60	
Otis.....	0	1	
Diverse.....	878	18	
	194.774	244	
Varmeregnskab 2015			14
Afholdte udgifter.....	-634.238	-710	
Aconto indbetalinger.....	1.104.650	1.120	
	470.412	410	

Noter 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:

11 stk. á kr. 4.000.....	44.000
1 stk. á kr. 15.000.....	15.000
15 stk. á kr. 25.000.....	375.000
3 stk. á kr. 33.000.....	99.000
2 stk. á kr. 35.000.....	70.000
46 stk. á kr. 39.000.....	<u>1.794.000</u>
	<u>2.397.000</u>

FORDELING AF FÆLLESOMKOSTNINGER 2015

Lejl. nr. kr.	Adresse	Forde- lings- tal	Antal mdr.	Saldo pr. 1/1-2015 (-)foreng. tilgode	Opkr. fælles- bidrag 2015	Andel af fællesudg. 2015	Saldo 31/12 2015 (-)foreng. tilgode
1	Gormsgade 10, st nr.62	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
4	Gormsgade 10, st nr.59	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
5	Gormsgade 10, 1 nr.66	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
6	Gormsgade 10, 1 nr.65	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
7	Gormsgade 10, 1 nr.64	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
8	Gormsgade 10, 1 nr.63	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
10	Gormsgade 10, 2 nr.69	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
11	Gormsgade 10, 2 nr.68	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
12	Gormsgade 10, 2 nr.67	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
13	Gormsgade 10, 3 nr.74	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
14	Gormsgade 10, 3 nr.73	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
15	Gormsgade 10, 3 nr.72	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
16	Gormsgade 10, 3 nr.71	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
17	Gormsgade 10, 4 nr.78	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
18	Gormsgade 10, 4 nr.77	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
19	Gormsgade 10, 4 nr.76	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
20	Gormsgade 10, 4 nr.75	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
21	Gormsgade 10, 5 nr.82	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
22	Gormsgade 10, 5 nr.81	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
24	Gormsgade 10, 5 nr.79	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
25	Gormsgade 10, 6 nr.87	0,64	12	1.018	6.820	6.508	1.330
26	Gormsgade 10, 6 nr.86	0,63	12	896	6.680	6.407	1.170
27	Gormsgade 10, 6 nr.85	0,63	12	896	6.680	6.407	1.170
28	Gormsgade 10, 6 nr.84	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
29	Gormsgade 10, 6 nr.83	0,64	12	1.018	6.820	6.508	1.330
30	Gormsgade 8, st nr.33	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
31	Gormsgade 8, st nr.32	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
32	Gormsgade 8, st nr.31	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
33	Gormsgade 8, st nr.30	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
34	Gormsgade 8, 1 nr.37	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
35	Gormsgade 8, 1 nr.36	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
37	Gormsgade 8, 1 nr.34	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
38	Gormsgade 8, 2 nr.41	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
39	Gormsgade 8, 2 nr.40	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
41	Gormsgade 8, 2 nr.38	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
42	Gormsgade 8, 3 nr.45	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
43	Gormsgade 8, 3 nr.44	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
44	Gormsgade 8, 3 nr.43	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
45	Gormsgade 8, 3 nr.42	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
Transport		43,67		51.388	463.288	444.099	70.577

BDO

FORDELING AF FÆLLESOMKOSTNINGER 2015

Lejl. nr.	Forde- lings-	Antal	Saldo pr. 1/1-2015 (-)foreng.	Opkr. fælles- bidrag	Andel af fællesudg.	Saldo 31/12 2015 (-)foreng.
Transport	43,67		51.388	463.288	444.099	70.577
46 Gormsgade 8, 4 nr.49	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
47 Gormsgade 8, 4 nr.48	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
49 Gormsgade 8, 4 nr.46	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
50 Gormsgade 8, 5 nr.53	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
51 Gormsgade 8, 5 nr.52	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
53 Gormsgade 8, 5 nr.50	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
54 Gormsgade 8, 6 nr.58	0,63	12	896	6.680	6.407	1.169
55 Gormsgade 8, 6 nr.57	0,63	12	896	6.680	6.407	1.169
56 Gormsgade 8, 6 nr.56	0,63	12	896	6.680	6.407	1.169
57 Gormsgade 8, 6 nr.55	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.626
58 Gormsgade 8, 6 nr.54	0,64	12	1.018	6.820	6.508	1.329
59 Gormsgade 6, st nr.4	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
60 Gormsgade 6, st nr.3	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
61 Gormsgade 6, st nr.2	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
62 Gormsgade 6, st nr.1	1,45	12	2.123	15.400	14.746	2.777
63 Gormsgade 6, 1 nr.8	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
65 Gormsgade 6, 1 nr.6	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
66 Gormsgade 6, 1 nr.5	1,45	12	2.123	15.400	14.746	2.777
67 Gormsgade 6, 2 nr.12	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
69 Gormsgade 6, 2 nr.10	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
70 Gormsgade 6, 2 nr.9	1,45	12	2.123	15.400	14.746	2.777
71 Gormsgade 6, 3 nr.16	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
72 Gormsgade 6, 3 nr.15	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
73 Gormsgade 6, 3 nr.14	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
74 Gormsgade 6, 3 nr.13	1,45	12	2.123	15.400	14.746	2.777
75 Gormsgade 6, 4 nr.20	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
76 Gormsgade 6, 4 nr.19	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
77 Gormsgade 6, 4 nr.18	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
78 Gormsgade 6, 4 nr.17	1,45	12	2.123	15.400	14.746	2.777
79 Gormsgade 6, 5 nr.24	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
80 Gormsgade 6, 5 nr.23	1,26	12	1.229	13.368	12.813	1.784
81 Gormsgade 6, 5 nr.22	1,35	12	1.626	14.332	13.729	2.229
83 Gormsgade 6, 6 nr.29	0,63	12	896	6.680	6.407	1.169
84 Gormsgade 6, 6 nr.28	0,63	12	896	6.680	6.407	1.169
85 Gormsgade 6, 6 nr.27	0,63	12	896	6.680	6.407	1.169
86 Gormsgade 6, 6 nr.26	0,90	12	1.246	9.532	9.152	1.625
87 Gormsgade 6, 6 nr.25	0,64	12	1.018	6.820	6.508	1.329
Ejerl.	85,32	12	101.355	905.280	867.655	138.980
I/S´andel	14,68	12	26.725	155.816	149.287	33.254
I alt	100,00		128.080	1.061.096	1.016.942	172.234