

**E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5
Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5
2200 København N**

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2014 - 30.9.2015

13. Regnskabsår

CVR. Nr.: 32 98 95 43

DATA REVISION

Registrerede revisorer

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*

E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Aktiver.....	8
Passiver.....	8
Noter til årsrapporten.....	9-10
Fordeling af egenkapital.....	11

FORENINGSOPLYSNINGER

Forenings navn: E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5
Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5
2200 København N

Bestyrelse: Lene Jørndrup
Bjørn Pringler Holm
Anne Marie Søgaard Børresen
Thomas Hye-Knudsen

repræsentant for:
Ejerlejlighed nr 1
Ejerlejlighed nr 1
Ejerlejlighed nr 2
Ejerlejlighed nr 2

Administrator: Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Store Kongensgade 67 B
1264 København K

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Øvrige Vedtægter lyst servitutstiftende i de to ejerlejligheder

Godkendt på foreningens generalforsamling, den ⁴/2 2016

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2014/15 for Ejerforeningen Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter og vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 – 30. september 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17/12-2015

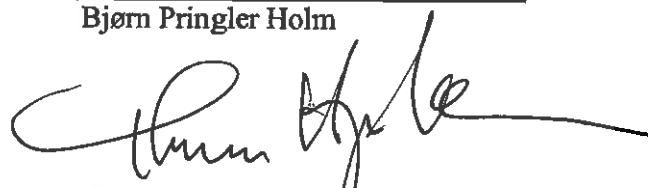
Administrator:



Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Pernille Olsen

København, den 17/12-2015

Bestyrelse:


~~Lene Jørgensen~~ Claus Jørgensen
Formand
Anne Marie Søgaard Børresen
Bjørn Pringler Holm
Thomas Hye-Knudsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmer i E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5 for regnskabsåret 1. oktober 2014 – 30. september 2015, omfattende, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og vedtægterne.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. 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 og den udførte revision

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 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 – 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, er ikke revideret.

Frederiksberg, den 17/12-2015

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Ejerforeningen Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og almindeligt anerkendte retningslinjer for ejerforeninger, samt foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og udgør i al væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de opkræves hos medlemmerne og omkostninger fordeles på regnskabsår, således at de svarer til de beløb, der faktisk vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningens, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

RESULTATOPGØRELSEN

Periodisering

Regnskabsposter er i al væsentlighed periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Bidrag fra medlemmer

Der er i årsrapporten medtaget det for perioden opgjorte teoretiske fællesbidrag.

Ikke indbetalt fællesbidrag, samt forudbetalt fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt fællesbidrag.

Fordelingsnøgler

Udgifterne fordeles efter den tinglyste ovenkomst som følger:

Normalt fordelingstal

Fællesarealer, herunder beboerlokale, ejendomskontor, varmecentral og teknikrum, beliggende i kældrerne under ejendommene, samt fælles gård og havearealer, der indgår i gårdlauget Skt. Hans Torv fordeles med 71% til ejerlejlighed nr 1 og 29% til ejerlejlighed nr 2

Alternativt fordelingstal

Udvendig vedligeholdelse, der er beskrevet i overenskomstens § 17 for ejendommen Guldbergsgade 4-6, og som det ikke er muligt at separere på den enkelte ejendom fordeles med det alternative fordelingstal der er 5941/10000 for ejerlejlighed nr 1 og 4059/10000 for ejerlejlighed nr 2

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes årets resultat og afregninger fra medlemmerne.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2014 - 30. SEPTEMBER 2015

	Note	Realiseret 2014/15 i kr.	Budget 2014/15 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2013/14 i tkr.
Indtægter				
Fællesbidrag.....		330.000	330	330
Lejeindtægt fælleslokale.....		3.250	2	4
Indtægter.....		333.250	332	334
Udgifter				
Renovation mv.....	1	106.862	107	105
Ejendomsservice og renholdelse.....	2	24.374	24	18
Reparationer og vedligeholdelse - normal.....	3	51.876	126	31
Reparationer og vedligeholdelse - alternativ.....	4	0	0	0
Foreningsomkostninger mv.....	5	65.882	79	55
Udgifter.....		248.994	336	209
Primært driftsresultat.....		84.256	-4	125
Finansieringsposter:				
Renteindtægter, bank.....		86	0	0
Årets resultat.....		84.342	-4	125

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på kr. 84.342 overføres til egenkapitalen.

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2015

AKTIVER	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Mellemregning med ejerlejlighed nr 1.....		10.182	85
Mellemregning med ejerlejlighed nr 2.....		58.743	24
Forudbetalte omkostninger.....		33.758	33
Mellemregning med administrator.....		15.752	16
Øvrige tilgodehavender.....		0	3
Varmeregnskab, igangværende.....	6	84.178	77
Vandregnskab, igangværende.....	7	0	0
Kassebeholdning.....		10.157	7
Danske Bank, driftskonto nr 1081 2690.....		130.409	28
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		343.179	273
 AKTIVER.....		 343.179	 273
 PASSIVER			
Saldo pr. 1.10.2014.....		243.811	166
Afregnet i året.....		-20.146	-47
Årets resultat.....		84.342	125
EGENKAPITAL.....	9	308.007	244
 Skyldige omkostninger.....	8	 14.826	 29
Vandregnskab, igangværende.....	7	20.346	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		35.172	29
 GÆLDSFORPLIGTELSE.....		 35.172	 29
 PASSIVER.....		 343.179	 273

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2014/15 i kr.	Budget 2014/15 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2013/14 i tkr.
Renovation mv:	1			
Dagrenovation.....		78.951	79	79
Kommunal renholdelse af fortorv.....		27.911	28	26
		106.862	107	105
Ejendomsservice og renholdelse:	2			
Varmemester med døgnvagt.....		15.600	17	16
Saltning og snerydning.....		2.844	0	3
Mobilsug, drift.....		0	8	0
Anden renholdelse, storskrald/haveaffald.....		5.930	0	0
		24.374	24	18
Reparationer og vedligeholdelse - normal:	3			
Centralvarme.....		5.465	28	5
Elektriker.....		3.962	3	0
Ventilationsanlæg, reparationer.....		0	15	0
Ventilationsanlæg, serviceabonnement.....		8.866	9	0
Elevatore, fælles drift og reparationer.....		2.042	0	0
Elevatore, serviceabonnement for 3 elevatorer.....		26.830	26	26
Fællesarealer, indendørs.....		0	10	0
Fællesarealer, udendørs.....		4.711	5	0
Budgetpost, løbende.....			31	
		51.876	126	31
Reparationer og vedligeholdelse - alternativ:	4			
Budgetpost, løbende.....		0	0	0
		0	0	0
Foreningsomkostninger mv.:	5			
Administrationshonorar.....		45.000	45	30
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		8.500	9	9
Varme- og vandregnskabshonorar.....		12.963	13	11
Fælleslokale, drift og varme.....		-1.351	10	5
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		0	2	0
Porto og gebyrer.....		770	1	0
		65.882	79	55

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2014/15 i kr.	Realiseret 2013/14 i tkr.
Varmeregnskab	6		
Indbetalt a conto.....		226.974	227
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærkning.....		311.152	304
		-84.178	-77
Vandregnskab	7		
Indbetalt a conto.....		130.284	130
Afholdte omkostninger til vand.....		109.938	131
		20.346	0
Skyldige omkostninger	8		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		8.500	9
Boligforeningen vand- og varmeregnskabshonorar 2012/13.....		0	13
Otis serviceabonnement, 4 kvrt 2014.....		6.326	6
Ejendomsadministrationen 4B A/S.....		0	1
		14.826	29

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2014/15 i kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013/14 i tkr.
Fordeling af egenkapital	9			
Ejerlejlighed nr 1				
Saldo pr. 1.10.2014.....		158.802		84
Afregnet i året.....		0		0
Resultat for året:				
Ejerforeningsbidrag.....		234.300	234	220
Andel af årets udgifter, normalt fordelingstal 71%.....		-176.786	-238	-149
Andel af årets udgifter, alternativt fordelingstal 5941/10000.....		0	0	0
Andel af årets renteindtægter/fælleslokale, normalt fordelingstal 71%.....		2.369	1	3
Andel af årets resultat.....		59.883	-3	75
Saldo pr. 30.9.2015.....		218.685	-	159
Ejerlejlighed nr 2				
Saldo pr. 1.10.2014.....		85.009		82
Afregnet i året.....		-20.146		-47
Resultat for året:				
Ejerforeningsbidrag.....		95.700	96	110
Andel af årets udgifter, normalt fordelingstal 29%.....		-72.208	-97	-61
Andel af årets udgifter, alternativt fordelingstal 4059/10000.....		0	0	0
Andel af årets renteindtægter/fælleslokale, normalt fordelingstal 29%.....		967	1	1
Andel af årets resultat.....		24.459	-1	51
Saldo pr. 30.9.2015.....		89.322	-	85
Samlet egenkapital pr. 30.9.2015.....		308.007	-4	244
Afregning for året 2014/15:				
For at andelen af foreningens formue skal være ens skal der ske en afregning (udbetaling) til ejerlejlighed nr 2 med kr		0		20