

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2015 - 30.9.2016

14. Regnskabsår

CVR. Nr.: 32 98 95 43

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

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

Bestyrelse: Claus Jørgensen
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 16/2 2017

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2015/16 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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19/12-2016

Administrator:



Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Pernille Olsen

København, den 19/12-2016

Bestyrelse:



Claus Jørgensen
Formand

Bjørn Pringler Holm



Thomas Hye-Knudsen

Anne Marie Søgaard Børresen

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 2015 – 30. september 2016, 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 2016 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 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 19/12-2016

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55

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 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

	Note	Realiseret 2015/16 i kr.	Budget 2015/16 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2014/15 i tkr.
Indtægter				
Fællesbidrag.....		354.932	363	330
Lejeindtægt fælleslokale.....		0	2	3
Indtægter.....		354.932	365	333
Udgifter				
Renovation mv.....	1	102.719	109	107
Ejendomsservice og renholdelse.....	2	27.524	26	24
Skønnet elforbrug i varmecentral ovf fra A/B.....		25.000	25	0
Reparationer og vedligeholdelse - normal.....	3	46.642	125	52
Reparationer og vedligeholdelse - alternativ.....	4	0	0	0
Foreningsomkostninger mv.....	5	74.594	80	66
Udgifter.....		276.479	365	249
Primært driftsresultat.....		78.453	0	84
Finansieringsposter:				
Renteindtægter, bank.....		0	0	0
Årets resultat.....		78.453	0	84

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på kr. 78.453 overføres til egenkapitalen.

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

AKTIVER	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
Mellemregning med ejerlejlighed nr 1.....		0	10
Mellemregning med ejerlejlighed nr 2.....		79.821	59
Forudbetalte omkostninger.....		33.115	34
Mellemregning med administrator.....		1.824	16
Varmeregnskab, igangværende.....	6	47.237	84
Kassebeholdning.....		10.157	10
Danske Bank, driftskonto nr 1081 2690.....		401.684	130
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		573.838	343
AKTIVER.....		573.838	343
 PASSIVER 			
Saldo pr. 1.10.2015.....		308.007	244
Afregnet i året.....		0	-20
Årets resultat.....		78.453	84
EGENKAPITAL.....	9	386.460	308
Skyldige omkostninger.....	8	8.500	15
Mellemregning med ejerlejlighed nr 1.....		148.674	0
Vandregnskab, igangværende.....	7	30.204	20
Forudbetalt medlemsbidrag.....		0	
Kortfristede gældsforpligtelser.....		187.378	35
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		187.378	35
PASSIVER.....		573.838	343

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2015/16 i kr.	Budget 2015/16 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2014/15 i tkr.
Renovation mv:	1			
Dagrenovation.....		74.319	79	79
Kommunal renholdelse af fortov.....		28.400	30	28
		102.719	109	107
Ejendomsservice og renholdelse:	2			
Varmemester med døgnvagt.....		15.951	16	16
Saltning og snerydning.....		6.900	5	3
Mobilsug, drift.....		4.673	0	0
Anden renholdelse, storskrald/haveaffald.....		0	5	6
		27.524	26	24
Reparationer og vedligeholdelse - normal:	3			
Centralvarme.....		5.616	25	5
Elektriker.....		893	3	4
Ventilationsanlæg, reparationer.....		0	15	0
Ventilationsanlæg, serviceabonnement.....		9.113	9	9
Elevatorer, fælles drift og reparationer.....		0	0	2
Elevatorer, serviceabonnement for 3 elevatorer.....		31.020	28	27
Fællesarealer, indendørs.....		0	10	0
Fællesarealer, udendørs.....		0	5	5
Budgetpost, løbende.....			31	
		46.642	125	52
Reparationer og vedligeholdelse - alternativ:	4			
Budgetpost, løbende.....			0	
		0	0	0
Foreningsomkostninger mv.:	5			
Administrationshonorar.....		46.350	46	45
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		8.500	9	9
Varme- og vandregnskabshonorar.....		13.388	12	13
Fælleslokale, drift og varme.....		4.177	10	-1
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		0	2	0
Porto og gebyrer.....		2.179	1	1
		74.594	80	66

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2015/16 i kr.	Realiseret 2014/15 i tkr.
Varmeregnskab, igangværende	6		
Indbetalt a conto.....		226.974	227
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærkning.....		274.211	311
		-47.237	-84
Vandregnskab, igangværende	7		
Indbetalt a conto.....		130.284	130
Afholdte omkostninger til vand.....		100.080	110
		30.204	20
Skyldige omkostninger	8		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		8.500	9
Otis serviceabonnement, 4 kvrt 2014.....		0	6
		8.500	15

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2015/16 i kr.	Budget 2015/16 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2014/15 i tkr.
Fordeling af egenkapital	9			
Ejerlejlighed nr 1				
Saldo pr. 1.10.2015.....		218.685		159
Afregnet i året.....		0		0
Resultat for året:				
Ejerforeningsbidrag.....		252.317	258	234
Andel af årets udgifter, normalt fordelingstal 71%.....		-196.300	-259	-177
Andel af årets udgifter, alternativt fordelingstal 5941/10000.....		0	0	0
Andel af årets renteindtægter/fælleslokale, normalt fordelingstal 71%		0	1	2
Andel af årets resultat.....		56.017	0	60
Saldo pr. 30.9.2016.....		274.702	-	219
Ejerlejlighed nr 2				
Saldo pr. 1.10.2015.....		89.322		85
Afregnet i året.....		0		-20
Resultat for året:				
Ejerforeningsbidrag.....		102.615	105	96
Andel af årets udgifter, normalt fordelingstal 29%.....		-80.179	-106	-72
Andel af årets udgifter, alternativt fordelingstal 4059/10000.....		0	0	0
Andel af årets renteindtægter/fælleslokale, normalt fordelingstal 29%		0	1	1
Andel af årets resultat.....		22.436	0	24
Saldo pr. 30.9.2016.....		111.758	-	89
Samlet egenkapital pr. 30.9.2016.....		386.460	0	308
Afregning for året 2015/16:				
For at andelen af foreningens formue skal være ens skal der ske en afregning (udbetaling) til ejerlejlighed nr 1 med kr		1.087		