

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2016 - 30.9.2017

15. Regnskabsår

CVR. Nr.: 32 98 95 43

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Aktiver.....	9
Passiver.....	9
Noter til årsrapporten.....	10-11
Fordeling af egenkapital.....	12

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Claus Jørgensen
Thomas Hye-Knudsen

repræsentant for:
Ejerlejlighed nr 1
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 / 2018

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2016/17 for Ejerforeningen Guldberggade 4-6 og Nørre Allé 3-5.

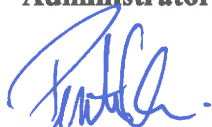
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter og vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17/1-2018

Administrator:



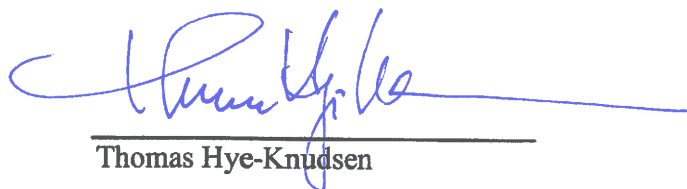
Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Pernille Olsen

København, den 17/1-2018

Bestyrelse:



Claus Jørgensen
Formand



Thomas Hye-Knudsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5 for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og vedtægterne.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2016/17. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 17/1-2018

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 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2015/16 i tkr.
Indtægter				
Fællesbidrag.....		363.243	380	355
Lejeindtægt fælleslokale (år 2016+2017).....		9.300	2	0
Indtægter.....		372.543	382	355
Udgifter				
Renovation mv.....	1	104.342	111	103
Ejendomsservice og renholdelse.....	2	25.540	32	28
Atalt elforbrug i varmecentral ovf fra A/B.....		25.000	25	25
Reparationer og vedligeholdelse - normal.....	3	48.403	130	47
Reparationer og vedligeholdelse - alternativ.....	4	0	0	0
Foreningsomkostninger mv.....	5	75.164	84	75
Udgifter.....		278.449	382	276
Primært driftsresultat.....		94.094	0	78
Finansieringsposter:				
Renteudgifter, bank.....		-163	0	0
Årets resultat.....		93.931	0	78

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på kr. 93.931 overføres til egenkapitalen.

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

AKTIVER	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Mellemregning med ejerlejlighed nr 2.....		89.103	80
Forudbetalte omkostninger.....		15.803	33
Mellemregning med administrator.....		11.282	2
Varmeregnskab, igangværende.....	6	61.956	47
Kassebeholdning.....		19.073	10
Danske Bank, driftskonto nr 1081 2690.....		355.087	402
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		552.304	574
 AKTIVER.....		 552.304	 574
 PASSIVER 			
Saldo pr. 1.10.2016.....		386.460	308
Afregnet i året.....		-200.000	0
Årets resultat.....		93.931	78
EGENKAPITAL.....	9	280.391	386
 Skyldige omkostninger.....	8	11.620	9
Mellemregning med ejerlejlighed nr 1.....		231.289	149
Vandregnskab, igangværende.....	7	29.004	30
Kortfristede gældsforpligtelser.....		271.913	187
 GÆLDSFORPLIGTELSE.....		 271.913	 187
 PASSIVER.....		 552.304	 574

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2015/16 i tkr.
Renovation mv:	1			
Dagrenovation.....		71.204	81	74
Kommunal renholdelse af fortov.....		33.138	30	28
		104.342	111	103
Ejendomsservice og renholdelse:	2			
Varmemester med døgnvagt.....		16.068	17	16
Saltning og snerydning.....		3.594	5	7
Mobilsug, drift.....		0	5	5
Anden renholdelse, storskrald/haveaffald.....		5.878	5	0
		25.540	32	28
Reparationer og vedligeholdelse - normal:	3			
Centralvarme.....		14.886	29	6
Elektriker og lyskilder.....		2.343	3	1
Ventilationsanlæg, reparationer.....		0	15	0
Ventilationsanlæg, serviceabonnement.....		0	10	9
Elevatore, serviceabonnement for 3 elevatorer.....		31.174	32	31
Energimærke.....		0	18	0
Fællesarealer, indendørs.....		0	10	0
Fællesarealer, udendørs.....		0	5	0
Budgetpost, løbende.....			10	
		48.403	130	47
Reparationer og vedligeholdelse - alternativ:	4			
Budgetpost, løbende.....			0	
		0	0	0
Foreningsomkostninger mv.:	5			
Administrationshonorar.....		47.741	48	46
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		8.500	9	9
Varme- og vandregnskabshonorar.....		12.963	14	13
Fælleslokale, drift og varme.....		4.615	10	4
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		0	2	0
Porto og gebyrer.....		1.345	2	2
		75.164	84	75

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Realiseret 2015/16 i tkr.
Varmeregnskab, igangværende	6		
Indbetalt a conto.....		226.974	227
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærkning.....		288.930	274
		-61.956	-47
Vandregnskab, igangværende	7		
Indbetalt a conto.....		130.284	130
Afholdte omkostninger til vand.....		101.280	100
		29.004	30
Skyldige omkostninger	8		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		8.500	9
Otis A/S.....		3.120	0
		11.620	9

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2015/16 i tkr.
Fordeling af egenkapital	9			
Ejerlejlighed nr 1				
Saldo pr. 1.10.2016.....		274.702		219
Afregnet i året.....		-142.000		0
Resultat for året:				
Ejerforeningsbidrag.....		258.323	270	252
Andel af årets udgifter, normalt fordelingstal 71%.....		-197.699	-271	-196
Andel af årets udgifter, alternativt fordelingstal 5941/10000.....		0	0	0
Andel af årets renteindtægter/fælleslokale, normalt fordelingstal 71%		6.487	1	0
Andel af årets resultat.....		67.111	0	56
Saldo pr. 30.9.2017.....		199.813	-	275
Ejerlejlighed nr 2				
Saldo pr. 1.10.2016.....		111.758		89
Afregnet i året.....		-58.000		0
Resultat for året:				
Ejerforeningsbidrag.....		104.920	110	103
Andel af årets udgifter, normalt fordelingstal 29%.....		-80.750	-111	-80
Andel af årets udgifter, alternativt fordelingstal 4059/10000.....		0	0	0
Andel af årets renteindtægter/fælleslokale, normalt fordelingstal 29%		2.650	1	0
Andel af årets resultat.....		26.820	0	22
Saldo pr. 30.9.2017.....		80.578	-	112
Samlet egenkapital pr. 30.9.2017.....		280.391	0	386
Afregning for året 2016/17:				
For at andelen af foreningens formue skal være ens skal der ske en afregning (udbetaling) til ejerlejlighed nr 1 med kr		2.537		