

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2017 - 30.9.2018

16. 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

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
Signe Kondrup

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 ¹¹/₂ 2019

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2017/18 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10/1-2019

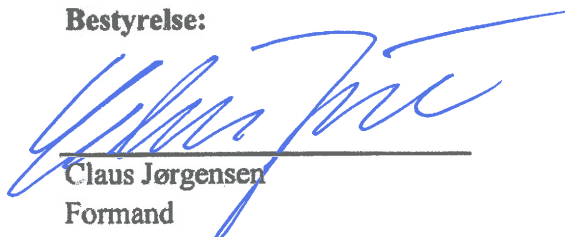
Administrator:



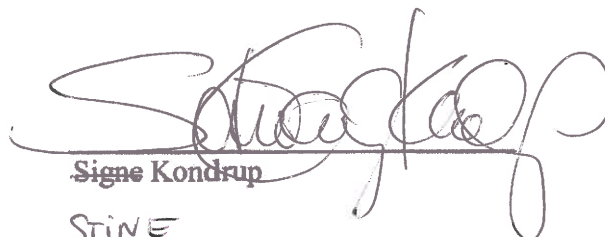
Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Pernille Olsen

København, den 10/1-2019

Bestyrelse:



Claus Jørgensen
Formand



Signe Kondrup

STINE

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 2017 – 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018 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 2017/18. 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 regnskabsbrugerne 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 10/1-2019

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 ovenskomst 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 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

		Realiseret 2017/18	Budget 2017/18	Realiseret 2016/17
	Note	i kr.	i tkr. (ej revideret)	i tkr.
Indtægter				
Fællesbidrag.....		363.243	370	363
Lejeindtægt fælleslokale.....		3.800	2	9
Indtægter.....		367.043	372	373
Udgifter				
Renovation mv.....	1	78.153	110	104
Ejendomsservice og renholdelse.....	2	30.125	34	26
Atalt elforbrug i varmecentral ovf fra A/B.....		25.000	25	25
Reparationer og vedligeholdelse - normal.....	3	56.618	156	48
Reparationer og vedligeholdelse - alternativ.....	4	0	0	0
Foreningsomkostninger mv.....	5	80.230	87	75
Udgifter.....		270.126	412	278
Primært driftsresultat.....		96.917	-40	94
Finansieringsposter:				
Renteindtægter, bank.....		163	0	0
Årets resultat.....		97.080	-40	94

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på kr. 97.080 overføres til egenkapitalen.

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

AKTIVER	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Mellemregning med ejerlejlighed nr 2.....		110.041	89
Forudbetalte omkostninger.....		24.350	16
Mellemregning med administrator.....		0	11
Tilgodehavende renholdelse fortov 2016 og 2017.....		9.374	0
Varmeregnskab, igangværende.....	6	54.037	62
Kassebeholdning.....		22.873	19
Danske Bank, driftskonto nr 1081 2690.....		442.256	355
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		662.931	552
AKTIVER.....		662.931	552
 PASSIVER 			
Saldo pr. 1.10.2017.....		280.391	386
Afregnet i året, inkl afsatte beløb.....		-202.537	-200
Årets resultat.....		97.080	94
EGENKAPITAL.....	9	174.934	280
Skyldige omkostninger.....	8	12.383	12
Mellemregning med ejerlejlighed nr 1.....		248.710	231
Vandregnskab, igangværende.....	7	26.904	29
Skyldig udlodning jfr GF 15/2/2018.....		200.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		487.997	272
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		487.997	272
PASSIVER.....		662.931	552

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2016/17 i tkr.
Renovation mv:	1			
Dagrenovation.....		63.150	75	71
Kommunal renholdelse af fortov.....		32.279	35	33
Tilbagebetalt fortov 2016+2017 inkl regulering.....		-17.276	0	0
		78.153	110	104
Ejendomsservice og renholdelse:	2			
Varmemester med døgnvagt.....		16.068	17	16
Saltning og snerydning.....		6.181	5	4
Mobilsug, drift.....		6.978	6	0
Anden renholdelse, storskrald/haveaffald.....		898	6	6
		30.125	34	26
Reparationer og vedligeholdelse - normal:	3			
Centralvarme.....		0	29	15
Elektriker og lyskilder.....		0	3	2
Ventilationsanlæg, reparationer.....		0	15	0
Ventilationsanlæg, serviceabonnement (2 år).....		18.714	10	0
Elevatorer, fælles drift og reparationer.....		4.303	0	0
Elevatorer, serviceabonnement for 3 elevatorer.....		32.267	35	31
Fællesarealer, indendørs.....		0	50	0
Fællesarealer, udendørs.....		1.334	5	0
Budgetpost, løbende.....			10	
		56.618	156	48
Reparationer og vedligeholdelse - alternativ:	4			
Budgetpost, løbende.....			0	
		0	0	0
Foreningsomkostninger mv.:	5			
Administrationshonorar.....		49.173	49	48
Administrationshonorar, tillægsydelser.....		2.938	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		9.000	9	9
Varme- og vandregnskabshonorar.....		12.538	15	13
Fælleslokale, drift og varme.....		4.243	10	5
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		0	2	0
Porto og gebyrer.....		2.338	2	1
		80.230	87	75

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Realiseret 2016/17 i tkr.
Varmeregnskab, igangværende	6		
Indbetalt a conto.....		242.669	227
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærkning.....		296.706	289
		-54.037	-62
Vandregnskab, igangværende	7		
Indbetalt a conto.....		140.214	130
Afholdte omkostninger til vand.....		113.310	101
		26.904	29
Skyldige omkostninger	8		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		9.000	9
Otis A/S.....		0	3
Ejendomsadministrationen 4B A/S.....		3.383	0
		12.383	12

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2016/17 i tkr.
Fordeling af egenkapital	9			
Ejerlejlighed nr 1				
Saldo pr. 1.10.2017.....		199.813		275
Afregnet i året.....		-144.537		-142
Resultat for året:				
Ejerforeningsbidrag.....		258.323	262	258
Andel af årets udgifter, normalt fordelingstal 71%.....		-191.789	-292	-198
Andel af årets udgifter, alternativt fordelingstal 5941/10000.....		0	0	0
Andel af årets renteindtægter/fælleslokale, normalt fordelingstal 71%.....		2.814	1	6
Andel af årets resultat.....		69.347	-28	67
Saldo pr. 30.9.2018.....		124.623	-	200
Ejerlejlighed nr 2				
Saldo pr. 1.10.2017.....		80.578		112
Afregnet i året.....		-58.000		-58
Resultat for året:				
Ejerforeningsbidrag.....		104.920	107	105
Andel af årets udgifter, normalt fordelingstal 29%.....		-78.337	-119	-81
Andel af årets udgifter, alternativt fordelingstal 4059/10000.....		0	0	0
Andel af årets renteindtægter/fælleslokale, normalt fordelingstal 29%.....		1.149	1	3
Andel af årets resultat.....		27.733	-12	27
Saldo pr. 30.9.2018.....		50.311	-	81
Samlet egenkapital pr. 30.9.2018.....		174.934	-40	280
Afregning for året 2017/18:				
For at andelen af foreningens formue skal være ens skal der ske en afregning (udbetaling) til ejerlejlighed nr 1 med kr				1.448