

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2018 - 30.9.2019**

**17. 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  
Stine 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 / 2020**

**Dirigent:** \_\_\_\_\_

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2018/19 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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10/12-2019

### Administrator:

---

Ejendomsadministrationen 4-B A/S  
Pernille Olsen

København, den 10/12-2019

### Bestyrelse:

---

Claus Jørgensen  
Formand

---

Stine Kondrup

## 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 2018 – 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 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 2018/19. 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 10/12-2019

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 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 nominel 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 nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2017/18 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Fællesbidrag.....		348.300	348	363
Lejeindtægt fælleslokale.....		2.400	0	4
<b>Indtægter.....</b>		<b>350.700</b>	<b>348</b>	<b>367</b>
<b>Udgifter</b>				
Renovation mv.....	1	89.149	110	78
Ejendomsservice og renholdelse.....	2	18.009	29	23
Aftalt elforbrug i varmecentral ovf fra A/B.....		25.000	26	25
Reparationer og vedligeholdelse - normal.....	3	118.788	148	64
Reparationer og vedligeholdelse - alternativ.....	4	0	0	0
Foreningsomkostninger mv.....	5	73.544	85	80
<b>Udgifter.....</b>		<b>324.490</b>	<b>398</b>	<b>270</b>
<b>Primært driftsresultat.....</b>		<b>26.210</b>	<b>-50</b>	<b>97</b>
<b>Finansieringsposter:</b>				
Renteudgifter, bank.....		-38	0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>26.172</b>	<b>-50</b>	<b>97</b>

**Resultatdisponering**

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på kr. 26.172 overføres til egenkapitalen.

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2018/19 i kr.</b>	<b>2017/18 i tkr.</b>
Mellemregning med ejerlejlighed nr 2.....		37.277	110
Forudbetalte omkostninger.....		21.599	24
Tilgodehavende renholdelse for 2016 og 2017.....		0	9
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>6</b>	48.134	54
Kassebeholdning, fælleslokale.....		17.572	23
Danske Bank, driftskonto nr 1081 2690.....		159.332	442
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>283.914</b>	<b>663</b>
 <b>AKTIVER.....</b>		 <b>283.914</b>	 <b>663</b>
 <b>PASSIVER</b>			
Saldo pr. 1.10.2018.....		174.934	280
Afregnet i året, inkl afsatte beløb.....		0	-203
Årets resultat.....		26.172	97
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>9</b>	<b>201.106</b>	<b>175</b>
 Skyldige omkostninger.....	<b>8</b>	9.000	12
Mellemregning med ejerlejlighed nr 1.....		35.921	249
Vandregnskab, igangværende.....	<b>7</b>	37.887	27
Skyldig udlodning jfr GF 15/2/2018.....		0	200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>82.808</b>	<b>488</b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		 <b>82.808</b>	 <b>488</b>
 <b>PASSIVER.....</b>		 <b>283.914</b>	 <b>663</b>

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2017/18 i tkr.
<b>Renovation mv:</b>	<b>1</b>			
Dagrenovation.....		69.820	75	63
Kommunal renholdelse af fortov.....		19.329	35	32
Tilbagebetalt fortov 2016+2017 inkl regulering.....		0	0	-17
		<b>89.149</b>	<b>110</b>	<b>78</b>
<b>Ejendomsservice og renholdelse:</b>	<b>2</b>			
Viceværtsservice.....		16.068	17	16
Saltning og snerydning.....		1.941	6	6
Anden renholdelse, storskrald/haveaffald.....		0	6	1
		<b>18.009</b>	<b>29</b>	<b>23</b>
<b>Reparationer og vedligeholdelse - normal:</b>	<b>3</b>			
VVS.....		0	2	0
Centralvarme.....		12.130	25	0
Ventilationsanlæg, serviceabonnement.....		0	10	19
Mobilsug, drift.....		9.824		7
Elevatore, fælles drift og reparationer.....		-2.218	5	4
Elevatore, serviceabonnement for 3 elevatore.....		33.065	33	32
Låseservice, port.....		8.188	1	1
Skridsikring af kældertrappe.....		10.569		0
Maling af fælleslokale.....		47.230	53	0
Budgetpost, løbende.....			20	
		<b>118.788</b>	<b>148</b>	<b>64</b>
<b>Reparationer og vedligeholdelse - alternativ:</b>	<b>4</b>			
Budgetpost, løbende.....		0	0	0
<b>Foreningsomkostninger mv.:</b>	<b>5</b>			
Administrationshonorar.....		53.700	54	49
Administrationshonorar, tillægssydler.....		0	0	3
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		9.000	9	9
Varme- og vandregnskabshonorar - separat.....		0	15	13
Fælleslokale, drift og køb af opvaskemasine.....		8.551	5	4
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		0	-1	0
Porto og gebyrer.....		2.293	3	2
		<b>73.544</b>	<b>85</b>	<b>80</b>

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Realiseret 2017/18 i tkr.
<b>Varmeregnskab, igangværende</b>	<b>6</b>		
Indbetalt a conto.....		244.200	243
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærkning.....		292.334	297
		<b>-48.134</b>	<b>-54</b>
<b>Vandregnskab, igangværende</b>	<b>7</b>		
Indbetalt a conto.....		143.814	140
Afholdte omkostninger til vand.....		105.927	113
		<b>37.887</b>	<b>27</b>
<b>Skyldige omkostninger</b>	<b>8</b>		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		9.000	9
Ejendomsadministrationen 4B A/S.....		0	3
		<b>9.000</b>	<b>12</b>

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2017/18 i tkr.
<b>Fordeling af egenkapital</b>	<b>9</b>			
<b>Ejerlejlighed nr 1</b>				
Saldo pr. 1.10.2018.....		124.623		200
Afregnet i året.....		0		-145
<b>Resultat for året:</b>				
Ejerforeningsbidrag.....		247.293	247	258
Andel af årets udgifter, normalt fordelingstal 71%.....		-230.388	-283	-192
Andel af årets udgifter, alternativt fordelingstal 5941/10000.....		0	0	0
Andel af årets renteindtægter/fælleslokale, normalt fordelingstal 71%.....		1.677	0	3
<b>Andel af årets resultat.....</b>		<b>18.582</b>	<b>-36</b>	<b>69</b>
<b>Saldo pr. 30.9.2019.....</b>		<b>143.205</b>	<b>-</b>	<b>125</b>
<b>Ejerlejlighed nr 2</b>				
Saldo pr. 1.10.2018.....		50.311		81
Afregnet i året.....		0		-58
<b>Resultat for året:</b>				
Ejerforeningsbidrag.....		101.007	101	105
Andel af årets udgifter, normalt fordelingstal 29%.....		-94.102	-116	-78
Andel af årets udgifter, alternativt fordelingstal 4059/10000.....		0	0	0
Andel af årets renteindtægter/fælleslokale, normalt fordelingstal 29%.....		685	0	1
<b>Andel af årets resultat.....</b>		<b>7.590</b>	<b>-15</b>	<b>28</b>
<b>Saldo pr. 30.9.2019.....</b>		<b>57.901</b>	<b>-</b>	<b>50</b>
<b>Samlet egenkapital pr. 30.9.2019.....</b>		<b>201.106</b>	<b>-50</b>	<b>175</b>
<b>Afregning for året 2018/19:</b>				
For at andelen af foreningens formue skal være ens skal der ske en afregning ( udbetaling ) til ejerlejlighed nr 1 med kr				
				<b>1.448</b>