

**A/B Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5
Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5
2200 København N
cvr. nr.: 33 83 88 40**

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2012 - 30.9.2013

12. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-7
Resultatopgørelse.....	8
Aktiver.....	9
Passiver.....	10
Noter til årsrapporten.....	11-16
Nøgletal og udvalgte informationer.....	17
Andelskroneberegning.....	18-19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5
Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5
2200 København N

Bestyrelse: Lene Jørndrup
Jens Helby Petersen
Philip Lorenzen
Birgitte Groes
Claus Jørgensen

Suppleant: Hanne Rehkopff
Ida Hoffmeyer Marquard

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2013

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19/12/2013

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Jan Weichardt

København, den 19/12/2013

Bestyrelsen

Lene Jørndrup
Formand

Jens Helby Petersen

Philip Lorenzen

Birgitte Groes

Claus Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5 for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 19/12/2013

DataRevision
Registrerede revisorer


Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gulbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" der blev offentliggjort af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2010.

Disse anbefalinger er indarbejdet i årsrapporten og har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender, aktieudbytte og kursreguleringer .

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes til at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, den offentlige vurdering falder. I tilfælde, hvor den offentlige vurdering er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominal restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

BALANCEN

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2012 - 30. SEPTEMBER 2013

		Realiseret 2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)	Realiseret 2011/12
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		2.586.458	2.586	2.511
Indtægter i alt.....		2.586.458	2.586	2.511
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	219.692	220	183
Forbrugsafgifter.....	2	58.427	52	67
Renholdelse.....	3	176.092	149	168
Vedligeholdelse, løbende.....	4	79.693	40	9
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Bidrag E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5...	19	219.996	220	240
Foreningsomkostninger.....	5	73.847	74	79
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	20.968	26	41
Omkostninger i alt.....		848.715	782	787
Resultat før finansielle poster.....		1.737.743	1.805	1.724
Finansielle indtægter.....	7	4.951	3	12
Finansielle omkostninger.....	8	513.803	460	600
Finansielle poster, netto.....		508.852	457	587
Årets resultat.....		1.228.891	1.348	1.137
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		1.368.520	1.424	1.249
Overført restandel af årets resultat.....		-139.629	-76	-112
Disponeret i alt.....		1.228.891	1.348	1.137

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013

Aktiver	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1.... Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2012 udgør kr. 85.000.000	9	85.000.000	85.000
Anlægsaktiver		85.000.000	85.000
Tilgodehavende boligafgift.....		200	4
Forudbetalte omkostninger.....		49.409	45
Mellemregning E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5.....		-24.435	9
Internetregnskab.....	14	18.158	13
Vandregnskab, igangværende.....	16	11.196	0
Tilgodehavender		54.528	71
Likvide beholdninger	10	692.236	844
Omsætningsaktiver		746.764	915
Aktiver		85.746.764	85.915

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013

Passiver	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Andelsindskud.....		9.038.958	9.039
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		43.164.310	43.164
Overført resultat m.v.....		-7.051.707	-7.008
	11	45.151.561	45.195
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		11.927.882	10.656
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	12	11.927.882	10.656
Egenkapital.....		57.079.443	55.851
Prioritetsgæld.....	13	28.551.366	29.920
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		50.000	50
Varmeregnskab, igangværende.....	15	19.006	36
Vandregnskab, igangværende.....	16	0	17
Øvrig gæld.....	17	39.090	42
Forudbetalt boligafgift.....		6.659	0
Mellemregning med administrator.....		1.200	0
Gældsforpligtelser.....	18	28.667.321	30.065
Passiver.....		85.746.764	85.915
Eventualforpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Beregning af andelsværdi	21		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012/13

	Note	Realiseret 2012/13 i kr.	Budget 2012/13 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2011/12 i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter.....		193.274	193	154
Forsikringer.....		26.418	27	30
		219.692	220	183
Forbrugsafgifter	2			
Rottebekæmpelse.....		1.530	2	1
Elforbrug fællesarealer.....		56.897	50	66
		58.427	52	67
Renholdelse	3			
Ejendomsservice.....		71.500	67	65
Vicevært inkl trappevask.....		40.171	38	54
Oliering af trapper.....		10.638	0	0
Gårdlauget Skt. Hans Torv.....		40.002	32	39
Grafittiordning.....		13.781	12	10
		176.092	149	168
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		22.094		1
Elektriker.....		3.747		1
Låseservice.....		4.170		0
Glarmester.....		750		0
Tømrer og snedker.....		755		0
Varmeanlæg.....		1.139		0
Elevatorreparationer.....		27.410		0
Dørtelefonanlæg.....		19.628		7
Budgetpost.....			40	
		79.693	40	9

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012/13

	Note	Realiseret 2012/13 i kr.	Budget 2012/13 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2011/12 i tkr.
Foreningsomkostninger	5			
Administrationshonorar.....		56.650	57	55
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.500	13	20
Porto og PBS gebyrer m.v.....		2.697	5	4
		73.847	74	79
Øvrige foreningsomkostninger	6			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		16.000	16	19
ABF kontingent.....		4.968	5	5
Fælleslokaler.....		0	0	16
Småanskaffelser.....		0	5	0
		20.968	26	41
Finansielle indtægter	7			
Renteindtægter bank.....		4.951	3	9
Andre renteindtægter.....		0	0	3
		4.951	3	12
Finansielle omkostninger	8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		513.803	460	600
		513.803	460	600

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr	9		
Kostpris pr. 1.10.2012.....		41.835.690	41.836
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2013.....		41.835.690	41.836
Opskrivninger pr. 1.10.2012.....		43.164.310	43.164
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.9.2013.....		43.164.310	43.164
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2013.....		85.000.000	85.000
Likvide beholdninger	10		
Danske Bank, driftskonto		692.236	844
		692.236	844
Egenkapital	11		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2012.....	9.038.958	43.164.310	-7.008.477
Årets opskrivning af ejendom.....		0	
Overført til andre reserver.....			-1.272.121
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			1.368.520
Overført restandel af årets resultat.....			-139.629
Saldo pr. 30.9.2013.....	9.038.958	43.164.310	-7.051.707

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Andre reserver	12		
		Reserve for at imødegå værdiforri- ngelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.10.2012.....		10.655.761	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		1.272.121	0
Saldo pr. 30.9.2013.....		11.927.882	0

Prioritetsgæld:

13

	Restgæld 1.10.2012	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2013	Kursværdi 30.9.2013
1. RD, 1,3% F5 m/afdrag	29.919.886	1.368.520	513.803	28.551.366	28.508.137
	<u>29.919.886</u>	<u>1.368.520</u>	<u>513.803</u>	<u>28.551.366</u>	<u>28.508.137</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Realkredit Danmark:

1. RD, 1,3% F5 m/afdrag

Rentetilpasningslån med afdrag, hvor der betales en fast årlig ydelse baseret på en årlig rente på 1,344% der er fast frem til 1/4/2018 og afdrages til år 2033, hvor lånet er tilbagebetalt.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Internetregnskab	14		
Saldo primo.....		13.407	9
Indbetalt a conto.....		4.100	4
Afholdte omkostninger til TDC og hosting.....		8.851	9
		-18.158	-13
Varmeregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		168.225	185
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		149.219	149
		19.006	36
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		80.264	94
Afholdte omkostninger til vand.....		91.460	77
		-11.196	17
Øvrig gæld	17		
Ejendomsservice og trappevask for september.....		8.590	0
AP Revision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		0	24
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.500	0
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelsen.....		16.000	16
Igangværende forsikringssager.....		0	2
Øvrige gældsposter.....		0	0
		39.090	42
Gældsforpligtelser	18		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 27.226.347 langfristede gældsforpligtelser.			
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

NOTER TIL BALANCEN**Note****Eventualforpligtelser****19**

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

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

Ejerforeningen består af 2 medlemmer, og der er tinglyst en overenskomst omkring driften af ejerforeningen, der omfatter; 1. Fællesarealer herunder beboerlokale, ejendomskontor, varmecentral og teknikrum, beliggende i kældrene under ejendommene, 2. Fælles gård og havearealer, der indgår i gårdlauget Skt. Hans Torv. Fordelingsnøglen er 71% til foreningen og 29% til nr 2, dog skal visse istandsættelsesarbejder, der omfatter ejendommen Guldbergsgade 4-6 fordeles med fordelingsstallet 5.941 for nr 1 og 4.059 for nr 2 (samlet fordelingstal på 10.000)

Vedtægterne i ejerforeningen er tinglyst pantstiftende.

Gårdlauget Skt. Hans Torv:

Til sikkerhed for forpligtelser overfor Gårdlauget Skt. Hans torv er der tinglyst en byrde på kr 26.400

Boligafgift:

Ifølge vedtægter opgøres boligafgiften med to fordelingsnøgler. Foreningsomkostninger jfr. note 5 og Øvrige foreningsomkostninger 6 fordeles efter antal andele, mens alle øvrige udgifter fordeles efter indskud. Denne vedtægtsbestemte fordeling er ikke gennemført overfor alle andelene, hvorfor der er nogen andelshavere der betaler for meget i boligafgift og tilsvarende er der nogen andelshavere der betaler for lidt i boligafgift.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

NOTER TIL BALANCEN

	Note
Nøgletal	20

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5 anvendes indskud som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	27	2.587
	27	2.587

Beregnete nøgletal for foreningen:

**Kr. pr. m²
andel**

Offentlig ejendomsvurdering.....	32.857
Valuarvurdering.....	-
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	16.172
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	10.793
Foreslået andelsværdi.....	17.470
Reserver uden for andelsværdi.....	4.611

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	1.000
--	-------

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	3
Øvrige omkostninger.....	28
Finansielle poster, netto.....	19
Afdrag.....	50
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	100
---	------------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Beregning af andelsværdi	21		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		45.151.561	
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	28.551.366		
Prioritetsgæld, kursværdi	-28.508.137	43.229	
		<u>45.194.790</u>	
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30.9.2013			
		<u>45.194.790</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		9.038.958	5,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19.3.2013)			
			5,00

NOTER TIL BALANCEN

				2012/13
				i kr.
		Note		
Fordeling af andelsværdien på adresser:		22		
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Nørre Allé 3, st. th.	88	310.949	1.554.745
2	Nørre Allé 3, st. tv.	87	284.163	1.420.815
3	Nørre Allé 3, 1. th.	88	310.949	1.554.745
4	Nørre Allé 3, 1. tv.	87	310.949	1.554.745
5	Nørre Allé 3, 2. th.	88	310.949	1.554.745
6	Nørre Allé 3, 2. tv.	87	310.949	1.554.745
7	Nørre Allé 3, 3. th.	88	310.949	1.554.745
8	Nørre Allé 3, 3. tv.	87	310.949	1.554.745
9	Nørre Allé 3, 4. th.	88	310.949	1.554.745
10	Nørre Allé 3, 4. tv.	87	310.949	1.554.745
11+12	Nørre Allé 3, 5. sal.	151	578.968	2.894.840
13	Guldbergsgade 4, st. mf.	115	366.367	1.831.835
14	Guldbergsgade 4, st. th.	112	355.645	1.778.225
15	Guldbergsgade 4, st. tv.	91	318.097	1.590.485
16	Guldbergsgade 4, 1. tv.	87	300.226	1.501.130
17	Guldbergsgade 4, 1. mf.	88	297.104	1.485.520
20	Guldbergsgade 4, 2. dør 1.	87	300.226	1.501.130
21	Guldbergsgade 4, 2. dør 2.	88	297.104	1.485.520
18	Guldbergsgade 4, 2. dør 3.	115	393.153	1.965.765
19	Guldbergsgade 4, 2. dør 4.	111	382.431	1.912.155
22	Guldbergsgade 4, 3. tv.	87	300.226	1.501.130
23	Guldbergsgade 4, 3. mf.	88	297.104	1.485.520
26	Guldbergsgade 4, 4. dør 1.	87	300.226	1.501.130
27	Guldbergsgade 4, 4. dør 2.	88	297.104	1.485.520
24	Guldbergsgade 4, 4. dør 3.	107	381.528	1.907.640
25	Guldbergsgade 4, 4. dør 4.	104	392.250	1.961.250
28	Guldbergsgade 4, 5 sal.	106	398.495	1.992.475
		2.587	9.038.958	45.194.790