

**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 1.10.2013 - 30.9.2014

13. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-17
Nøgletal og udvalgte informationer.....	18
Andelskroneberegning.....	19-20
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	21-22

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
David Medina
Claus Jørgensen

Suppleant: Hanne Rehkopff
Birgitte Groes

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 27/4 2015

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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

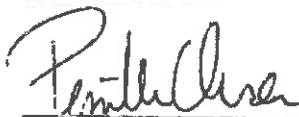
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktive, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014.

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 31/3/2015

Administrator

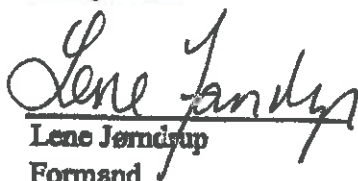


Ejendomsadministrationen 4-5 A/S

Pernille Olsen

København, den 31/3/2015

Bestyrelsen



Lene Jørgensen
Formand



Jens Helby Petersen



Philip Lorenzen



David Medina



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 2013 – 30. september 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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

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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 31/3/2015

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændringer i forhold til tidligere år:

Ejendommen er optaget til dagsværdi efter kostprisen, hvor den sidste år var optaget til den offentlige ejendomsvurdering, da bestyrelsen mener det giver et mere retvisende billede.

Dette har medført at den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er nedskrevet med 43 mill, samtidig er reserver uden for andelsværdien blevet indtægtsført, hvorved at egenkapitalen i årsrapporten er reduceret med 43 mill. Denne praksisændring har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og har således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Herudover er regnskabspraksis 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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 2013 - 30. SEPTEMBER 2014

	Note	Realiseret 2013/14 i kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2012/13 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		2.664.051	2.664	2.586
Indtægter i alt.....		2.664.051	2.664	2.586
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	233.852	235	220
Forbrugsafgifter.....	2	54.300	55	58
Renholdelse.....	3	175.854	168	176
Vedligeholdelse, løbende.....	4	31.127	43	80
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Bidrag E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5...	19	219.996	220	220
Foreningsomkostninger.....	5	78.432	76	74
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	45.939	26	21
Omkostninger i alt.....		839.500	823	849
Resultat før finansielle poster.....		1.824.551	1.841	1.738
Finansielle indtægter.....	7	4.046	2	5
Finansielle omkostninger.....	8	567.764	454	514
Finansielle poster, netto.....		563.718	452	509
Årets resultat.....		1.260.833	1.388	1.229
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		1.325.019	1.427	1.369
Overført restandel af årets resultat.....		-64.186	-38	-140
Disponeret i alt.....		1.260.833	1.388	1.229

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2014

Aktiver	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1..... Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2013 udgør kr. 85.000.000	9	41.835.690	85.000
Anlægsaktiver.....		41.835.690	85.000
Tilgodehavende boligafgift.....		5.279	0
Forudbetalte omkostninger.....		52.904	49
Internetregnskab.....	14	0	18
Varmeregnskab, igangværende.....	15	4.684	0
Vandregnskab, igangværende.....	16	10.989	11
Tilgodehavender.....		73.856	79
Likvide beholdninger.....	10	1.837.277	692
Omsætningsaktiver.....		1.911.133	771
Aktiver.....		43.746.823	85.771

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2014

Passiver	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Andelsindskud.....		9.038.958	9.039
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		0	43.164
Overført resultat m.v.....		6.137.009	-7.052
	11	15.175.967	45.152
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	11.928
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	12	0	11.928
Egenkapital.....		15.175.967	57.079
Prioritetsgæld.....	13	27.226.347	28.551
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		1.218.220	50
Varmeregnskab, igangværende.....	15	0	19
Øvrig gæld.....	17	38.411	39
Forudbetalt boligafgift.....		0	7
Mellemregning med administrator.....		2.400	1
Mellemregning E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5.....		85.478	24
Gældsforpligtelser.....	18	28.570.856	28.692
Passiver.....		43.746.823	85.771
Eventualforpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Beregning af andelsværdi	21		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013/14

	Note	Realiseret 2013/14 i kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2012/13 i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter.....		206.974	208	193
Forsikringer.....		26.878	27	26
		233.852	235	220
Forbrugsafgifter	2			
Rottebekæmpelse.....		1.148	2	2
Elforbrug fællesarealer.....		53.152	54	57
		54.300	55	58
Renholdelse	3			
Ejendomsservice.....		66.000	67	72
Vicevært inkl trappevask.....		37.080	48	40
Oliering af reposer/trapper.....		6.706	0	11
Vinduespolering.....		9.130	0	0
Gårdlauget Skt. Hans Torv.....		41.248	40	40
Grafittiordning.....		15.690	12	14
		175.854	168	176
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		0		22
Elektriker, lyskilder.....		1.334		4
Låseservice.....		1.780		4
Glimester.....		0		1
Tømrer og snedker.....		0		1
Varmeanlæg.....		0		1
Elevatorreparationer.....		16.933		27
Diverse vedligeholdelse.....		3.237		0
Arbejdsweekend.....		1.727		0
Rådgivning.....		4.063		0
Dørtelefonanlæg.....		2.053		20
Budgetpost.....			43	
		31.127	43	80

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013/14

	Note	Realiseret 2013/14 i kr.	Budget 2013/14 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2012/13 i tkr.
Foreningsomkostninger	5			
Administrationshonorar.....		58.350	58	57
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		14.500	13	15
Revisor, ved lovpligtige nøgleoplysninger.....		3.750	0	0
Porto og PBS gebyrer m.v.....		1.832	5	3
		78.432	76	74
 Øvrige foreningsomkostninger	 6			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		16.000	16	16
ABF kontingent.....		5.022	5	5
Småanskaffelser.....		0	5	0
IT-udgifter og web-licenser.....		2.152	0	0
Underskud på internetregnskab - ophørt.....	14	22.765	0	0
		45.939	26	21
 Finansielle indtægter	 7			
Renteindtægter bank.....		4.046	2	5
		4.046	2	5
 Finansielle omkostninger	 8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		567.764	454	514
		567.764	454	514

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr	9		
Kostpris pr. 1.10.2013.....		41.835.690	41.836
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2014.....		41.835.690	41.836
Opskrivninger pr. 1.10.2013.....		43.164.310	43.164
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		-43.164.310	0
Opskrivninger pr. 30.9.2014.....		0	43.164
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2014.....		41.835.690	85.000
Likvide beholdninger	10		
Danske Bank, driftskonto		1.837.277	692
		1.837.277	692
Egenkapital	11		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
Saldo pr. 1.10.2013.....	9.038.958	43.164.310	-7.051.706
Tilbageført opskrivning af ejendom.....		-43.164.310	
Overført til andre reserver.....			11.927.882
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			1.325.019
Overført restandel af årets resultat.....			-64.186
Saldo pr. 30.9.2014.....	9.038.958	0	6.137.009

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Andre reserver	12		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.10.2013.....		11.927.882	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		-11.927.882	0
Saldo pr. 30.9.2014.....		0	0

Prioritetsgæld: **13**

	Restgæld 1.10.2013	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2014	Kursværdi 30.9.2014
1. RD, 1,3% F5 m/afdrag	28.551.366	1.325.019	567.764	27.226.347	28.114.329
	<u>28.551.366</u>	<u>1.325.019</u>	<u>567.764</u>	<u>27.226.347</u>	<u>28.114.329</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	2013/14 i kr.	2012/13 i tkr.
Internetregnskab	14		
Saldo primo.....		18.158	13
Indbetalt a conto.....		4.300	4
Afholdte omkostninger til TDC og hosting.....		8.907	9
Ophørt pr 30.9.2014.....		-22.765	0
		0	-18
Varmeregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		148.215	168
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		152.899	149
		-4.684	19
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		67.520	80
Afholdte omkostninger til vand.....		78.509	91
		-10.989	-11
Øvrig gæld	17		
Ejendomsservice og trappevask for september.....		0	9
A-Team, vinduespolering.....		2.063	0
Chr Andersen, døretelefonanlæg.....		2.053	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.250	15
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelsen.....		16.000	16
Øvrige gældsposter.....		45	0
		38.411	39
Gældsforpligteiser	18		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 25.883.558 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 kældrerne 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 fordelingstallet 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 efter beslutning på den ordinære generalforsamling den 14/1/2014 gennemført pr 1/10/2014.

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.....	10.305	
Foreslået andelsværdi.....	17.470	
Reserver uden for andelsværdi.....	4.738	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	1.030	
Omkostninger m.v. i pct	I pct.	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	1	
Øvrige omkostninger.....	30	
Finansielle poster, netto.....	21	
Afdrag.....	49	
	100	
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	100	

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013/14 i kr.	2012/13 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		15.175.967	
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-41.835.690		
Ejendom, offentlig vurdering	<u>85.000.000</u>	43.164.310	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	27.226.347		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-28.114.329</u>	-887.982	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		<u>-12.257.505</u>	
		45.194.790	
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30.9.2014			
		<u>45.194.790</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		9.038.958	5,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14.1.2014)			5,00

NOTER TIL BALANCEN

			Note	2013/14 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:			22	
Løbenr	Adresse	Antal m²	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	392.250	1.961.250
25	Guldbergsgade 4, 4. dør 4.	104	381.528	1.907.640
28	Guldbergsgade 4, 5 sal.	106	398.495	1.992.475
		2.587	9.038.958	45.194.790

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.9.2014
Seneste regnskabsperiode	2013/14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Aantal	BBR Areal, m ²
B1 Andelsboliger.....	27	2.587
B2 Erhvervsandele.....		
B3 Boliglejemål.....		
B4 Erhvervslejemål.....		
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6 I alt	27	2.587

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3 Fra den 1/10/2014 er boligafgiften fordelt efter vedtægterne, hvor de faste omkostninger til administration/revision mv fordeles efter antallet af oprindelige lejligheder, mens det resterende beløb fordeles efter det oprindelige indskud.				

D1 Foreningens stiftelsesår.....	2001
D2 Ejendommens opførelsesår.....	2002

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Gns kr pr m ²	
	Kr	m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.000.000	32.857
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....	12.257.505	4.738

	%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....	14%

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H	Opkrævet for september 2014	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	1.030
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	439	475	487

K1	Andelsværdi.....	Gns. kr pr andels-m ²
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	17.470
K3	Teknisk andelsværdi.....	10.305
		27.775

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1			
M2			
M3			

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	32%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	483	529	512