

**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 1.10.2014 - 30.9.2015

14. 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
Bjørn Pringler Holm
Mads Bendixen
Claus Jørgensen

Suppleant: Hanne Rehkopff
Jens Helby Petersen

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 21/11 2016

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 aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 – 30. september 2015.

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 18/12/2015

Administrator



Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Pernille Olsen

København, den 18/12/2015

Bestyrelsen



Lene Jørndrup
Formand



Bjørn Pringler Holm



Mads Bendixen



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 2014 – 30. september 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 – 30. september 2015 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 18/12/2015

DataRevision cvr.nr. 54 50 40 55
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.

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.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 nominel 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 2014 - 30. SEPTEMBER 2015

	Note	Realiseret 2014/15 i kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013/14 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		2.664.051	2.640	2.664
Indtægter i alt.....		2.664.051	2.640	2.664
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	247.536	249	234
Forbrugsafgifter.....	2	59.203	58	54
Renholdelse.....	3	177.060	169	176
Vedligeholdelse, løbende.....	4	93.022	121	31
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Bidrag E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5...	19	234.300	220	220
Foreningsomkostninger.....	5	76.884	83	78
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	29.590	26	46
Omkostninger i alt.....		917.595	925	840
Resultat før finansielle poster.....		1.746.456	1.715	1.825
Finansielle indtægter.....	7	1.218	3	4
Finansielle omkostninger.....	8	557.039	573	568
Finansielle poster, netto.....		555.821	570	564
Årets resultat.....		1.190.635	1.145	1.261
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		1.342.789	1.302	1.325
Overført restandel af årets resultat.....		-152.154	-158	-64
Disponeret i alt.....		1.190.635	1.145	1.261

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2015

Aktiver	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1..... Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2014 udgør kr. 85.000.000	9	41.835.690	41.836
Anlægsaktiver.....		41.835.690	41.836
Tilgodehavende boligafgift.....		0	5
Forudbetalte omkostninger.....		61.200	53
Varmeregnskab, igangværende.....	15	0	5
Vandregnskab, igangværende.....	16	0	11
Tilgodehavender.....		61.200	74
Likvide beholdninger.....	10	504.954	1.837
Omsætningsaktiver.....		566.154	1.911
Aktiver.....		42.401.844	43.747

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2015

Passiver	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Andelsindskud.....		9.038.958	9.039
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		0	0
Overført resultat m.v.....		7.327.645	6.137
	11	16.366.603	15.176
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....	12	0	0
Egenkapital.....		16.366.603	15.176
Prioritetsgæld.....	13	25.883.558	27.226
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		30.192	1.218
Varmeregnskab, igangværende.....	15	10.461	0
Vandregnskab, igangværende.....	16	2.639	0
Øvrig gæld.....	17	59.095	38
Mellemregning med administrator.....		39.114	2
Mellemregning E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5.....		10.182	85
Gældsforpligtelser.....	18	26.035.241	28.571
Passiver.....		42.401.844	43.747
Eventualforpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Beregning af andelsværdi	21		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014/15

	Note	Realiseret 2014/15 i kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013/14 i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter.....		220.171	221	207
Forsikringer.....		27.365	28	27
		247.536	249	234
Forbrugsafgifter	2			
Rottebekæmpelse.....		1.785	2	1
Elforbrug fællesarealer.....		57.418	57	53
		59.203	58	54
Renholdelse	3			
Ejendomsservice.....		66.000	66	66
Vicevært inkl trappevask.....		37.080	38	37
Oliering af reposer/trapper.....		11.054	0	7
Vinduespolering.....		0	10	9
Gårdlauget Skt. Hans Torv.....		46.088	42	41
Grafittiordning.....		16.838	13	16
		177.060	169	176
Vedligeholdelse, løbende	4			
VVS og blikkenslager.....		1.776		0
Elektriker, lyskilder.....		1.480		1
Murer.....		32.013		0
Låseservice.....		0		2
Tømrer og snedker.....		8.994		0
Elevatorreparationer.....		0		17
Diverse vedligeholdelse.....		0		3
Arbejdsweekend.....		0		2
Vedligeholdelsesplan.....		31.250	31	0
Teknisk rådgivning.....		6.500		4
Dørtelefonanlæg.....		11.009		2
Budgetpost.....			90	
		93.022	121	31

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2014/15

	Note	Realiseret 2014/15 i kr.	Budget 2014/15 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2013/14 i tkr.
Foreningsomkostninger	5			
Administrationshonorar.....		60.101	60	58
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15	15
Revisor, ved lovpligtige nøgleoplysninger.....		0	0	4
Porto og PBS gebyrer m.v.....		1.783	8	2
		76.884	83	78
Øvrige foreningsomkostninger	6			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		12.800	16	16
ABF kontingent.....		5.076	5	5
Fælleslokaler, varme.....		3.029	0	0
Småanskaffelser.....		0	5	0
IT-udgifter og web-licenser.....		2.152	0	2
Underskud på internetregnskab - ophørt.....	14	0	0	23
Sikkerhedsvagter ved Distortion.....		6.533	0	0
		29.590	26	46
Finansielle indtægter	7			
Renteindtægter bank.....		1.218	3	4
		1.218	3	4
Finansielle omkostninger	8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		557.039	573	568
		557.039	573	568

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr	9		
Kostpris pr. 1.10.2014.....		41.835.690	41.836
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2015.....		41.835.690	41.836
Opskrivninger pr. 1.10.2014.....		0	43.164
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	-43.164
Opskrivninger pr. 30.9.2015.....		0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2015.....		41.835.690	41.836
Likvide beholdninger	10		
Danske Bank, driftskonto		504.954	1.837
		504.954	1.837
Egenkapital	11		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2014.....	9.038.958	0	6.137.010
Tilbageført opskrivning af ejendom.....		0	
Overført til andre reserver.....			0
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			1.342.789
Overført restandel af årets resultat.....			-152.154
Saldo pr. 30.9.2015.....	9.038.958	0	7.327.645

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Andre reserver	12		
		Reserve for at imødegå værdiforring gelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.10.2014.....		0	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		0	0
Saldo pr. 30.9.2015.....		0	0

Prioritetsgæld: **13**

	Restgæld 1.10.2014	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2015	Kursværdi 30.9.2015
1. RD, 1,3% F5 m/afdrag	<u>27.226.347</u>	<u>1.342.789</u>	<u>557.039</u>	<u>25.883.558</u>	<u>26.472.592</u>
	<u>27.226.347</u>	<u>1.342.789</u>	<u>557.039</u>	<u>25.883.558</u>	<u>26.472.592</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	2014/15 i kr.	2013/14 i tkr.
Internetregnskab	14		
Saldo primo.....		0	18
Indbetalt a conto.....		0	4
Afholdte omkostninger til TDC og hosting.....		0	9
Ophørt pr 30.9.2014.....		0	-23
		0	0
Varmeregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		162.683	148
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		152.222	153
		10.461	-5
Vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		81.148	68
Afholdte omkostninger til vand.....		78.509	79
		2.639	-11
Øvrig gæld	17		
Vevu byggeteknik, vedligeholdelsesplan.....		31.250	0
A-Team, vinduespolering.....		0	2
Chr Andersen, døretelefonanlæg.....		0	2
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	18
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelsen.....		12.800	16
Øvrige gældsposter.....		45	0
		59.095	38

Gældsforpligtelser

18

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 24.522.761 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 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 m²
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.....	9.845	
Foreslået andelsværdi.....	17.680	
Reserver uden for andelsværdi.....	5.104	
	 Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	1.030	
 Omkostninger m.v. i pct	 I pct.	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	3	
Øvrige omkostninger.....	29	
Finansielle poster, netto.....	20	
Afdrag.....	48	
	100	
 Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	 100	

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2014/15 i kr.	2013/14 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		16.366.603	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-41.835.690		
Ejendom, offentlig vurdering	<u>85.000.000</u>	43.164.310	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	<u>25.883.558</u>		
Prioritetsgæld, kursværdi	-26.472.592	-589.034	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		<u>-13.204.752</u>	
		45.737.127	
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30.9.2015			
		<u>45.737.127</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		9.038.958	5,06
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27.4.2015)			5,00

NOTER TIL BALANCEN

			2014/15
		Note	i kr.
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
2	Nørre Allé 3, st. tv.	87	284.163
3	Nørre Allé 3, 1. th.	88	310.949
4	Nørre Allé 3, 1. tv.	87	310.949
5	Nørre Allé 3, 2. th.	88	310.949
6	Nørre Allé 3, 2. tv.	87	310.949
7	Nørre Allé 3, 3. th.	88	310.949
8	Nørre Allé 3, 3. tv.	87	310.949
9	Nørre Allé 3, 4. th.	88	310.949
10	Nørre Allé 3, 4. tv.	87	310.949
11+12	Nørre Allé 3, 5. sal.	151	578.968
13	Guldbergsgade 4, st. mf.	115	366.367
14	Guldbergsgade 4, st. th.	112	355.645
15	Guldbergsgade 4, st. tv.	91	318.097
16	Guldbergsgade 4, 1. tv.	87	300.226
17	Guldbergsgade 4, 1. mf.	88	297.104
20	Guldbergsgade 4, 2. dør 1.	87	300.226
21	Guldbergsgade 4, 2. dør 2.	88	297.104
18	Guldbergsgade 4, 2. dør 3.	115	393.153
19	Guldbergsgade 4, 2. dør 4.	111	382.431
22	Guldbergsgade 4, 3. tv.	87	300.226
23	Guldbergsgade 4, 3. mf.	88	297.104
26	Guldbergsgade 4, 4. dør 1.	87	300.226
27	Guldbergsgade 4, 4. dør 2.	88	297.104
24	Guldbergsgade 4, 4. dør 3.	107	392.250
25	Guldbergsgade 4, 4. dør 4.	104	381.528
28	Guldbergsgade 4, 5 sal.	106	398.495
		2.587	9.038.958
			45.737.127

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.9.2015
Seneste regnskabsperiode	2014/15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	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	Boligafgiften er 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 ?	
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	

Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Gns kr pr m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....		%

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		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)	475	487	460

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	17.680
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	9.845
K3	Teknisk andelsværdi.....	27.525

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1			
M2			
M3			

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	38%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	529	512	519