

**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 1.10.2015 - 30.9.2016**

**15. regnskabsår**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
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:** Claus Jørgensen  
Mads Bendixen  
Christian Frankel

**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 31/1/2017

**Dirigent:**



---

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Guldberggade 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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

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 13/1/2017

**Administrator**

\_\_\_\_\_  
Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Pernille Olsen

København, den 13/1/2017

**Bestyrelsen**

\_\_\_\_\_  
Claus Jørgensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Mads Bendixen

\_\_\_\_\_  
Christian Frankel

## **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 2015 – 30. september 2016, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 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 13/1/2017

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 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.

#### 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.



### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**

#### **Nøgletal**

De i note 19 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 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 20. 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 2015 - 30. SEPTEMBER 2016**

	Note	Realiseret 2015/16 i kr.	Budget 2015/16 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2014/15 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....		2.664.051	2.664	2.664
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>2.664.051</b>	<b>2.664</b>	<b>2.664</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	261.351	266	248
Forbrugsafgifter.....	2	21.423	28	59
Renholdelse.....	3	172.945	175	180
Vedligeholdelse, løbende.....	4	36.375	90	93
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Bidrag E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5...	18	252.317	258	234
Foreningsomkostninger.....	5	79.164	84	77
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	25.008	29	27
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>848.583</b>	<b>930</b>	<b>918</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>1.815.468</b>	<b>1.734</b>	<b>1.746</b>
Finansielle indtægter.....	7	0	2	1
Finansielle omkostninger.....	8	511.081	529	557
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>511.081</b>	<b>527</b>	<b>556</b>
<b>Årets resultat.....</b>		<b>1.304.387</b>	<b>1.207</b>	<b>1.191</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-1.075	0	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		1.360.797	1.361	1.343
Overført restandel af årets resultat.....		-55.335	-154	-152
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>1.304.387</b>	<b>1.207</b>	<b>1.191</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015/16 i kr.</b>	<b>2014/15 i tkr.</b>
Ejendommen matr.nr. 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1..... Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2015 udgør kr. 85.000.000	9	41.835.690	41.836
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>41.835.690</b>	<b>41.836</b>
Tilgodehavende boligafgift.....		2.625	0
Forudbetalte omkostninger.....		69.583	61
Mellemregning E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5.....		148.674	0
Øvrige tilgodehavender.....		4.849	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>225.731</b>	<b>61</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>10</b>	<b>2.013.526</b>	<b>505</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>2.239.257</b>	<b>566</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>44.074.947</b>	<b>42.402</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015/16 i kr.</b>	<b>2014/15 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		9.038.958	9.039
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		0	0
Overført resultat m.v.....		8.632.032	7.328
	<b>11</b>	<b>17.670.990</b>	<b>16.367</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
<b>Andre reserver.....</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>17.670.990</b>	<b>16.367</b>
Prioritetsgæld.....	<b>13</b>	24.522.761	25.884
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		1.787.080	30
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>15</b>	6.011	10
Vandregnskab, igangværende.....	<b>16</b>	750	3
Øvrig gæld.....	<b>17</b>	42.144	59
Mellemregning med administrator.....		45.211	39
Mellemregning E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5.....		0	10
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>14</b>	<b>26.403.957</b>	<b>26.035</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>44.074.947</b>	<b>42.402</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>18</b>		
<b>Nøgletal</b>	<b>19</b>		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>20</b>		

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015/16

	Note	Realiseret 2015/16 i kr.	Budget 2015/16 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2014/15 i tkr.
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>1</b>			
Ejendomsskatter.....		233.450	238	220
Forsikringer.....		27.901	28	27
		<b>261.351</b>	<b>266</b>	<b>248</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>2</b>			
Rottebekæmpelse.....		1.878	3	2
Elforbrug fællesarealer.....		44.545	25	57
Skønnet elforbrug i varmecentral ovf til E/F.....		-25.000	0	0
		<b>21.423</b>	<b>28</b>	<b>59</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>3</b>			
Ejendomsservice.....		67.485	68	66
Trappevask.....		37.080	38	37
Oliering af reposer/trapper - tidl år.....		14.303	0	11
Vinduespolering.....		0	10	0
Gårdlauget Skt. Hans Torv.....		41.562	42	46
Grafittiordning.....		12.515	13	17
Fælleslokaler, varme.....		0	5	3
		<b>172.945</b>	<b>175</b>	<b>180</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>4</b>			
VVS og blikkenslager.....		0		2
Elektriker, lyskilder.....		0		1
Murer.....		0		32
Tømrer og snedker.....		0		9
Postkasse.....		2.023		0
Elevatorreparationer.....		11.196		0
Vedligeholdelsesplan.....		0		31
Teknisk rådgivning, malerarbejde.....		23.156		7
Dørtelefonlæg.....		0		11
Budgetpost.....			90	
		<b>36.375</b>	<b>90</b>	<b>93</b>

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015/16**

	Note	Realiseret 2015/16 i kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2014/15 i tkr.
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>5</b>			
Administrationshonorar.....		61.300	61	60
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15	15
Porto og PBS gebyrer m.v.....		2.864	8	2
		<b>79.164</b>	<b>84</b>	<b>77</b>
 <b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	 <b>6</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		11.100	19	13
ABF kontingent.....		5.130	5	5
Småanskaffelser.....		0	5	0
IT-udgifter og web-licenser.....		3.545	0	2
Sikkerhedsvagter ved Distortion.....		5.233	0	7
		<b>25.008</b>	<b>29</b>	<b>27</b>
 <b>Finansielle indtægter</b>	 <b>7</b>			
Renteindtægter bank.....		0	2	1
		<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
 <b>Finansielle omkostninger</b>	 <b>8</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		510.006	529	557
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		1.075	0	0
		<b>511.081</b>	<b>529</b>	<b>557</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr</b>	<b>9</b>		
Kostpris pr. 1.10.2015.....		41.835.690	41.836
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2016.....		41.835.690	41.836
Opskrivninger pr. 1.10.2015.....		0	0
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.9.2016.....		0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2016.....</b>		<b>41.835.690</b>	<b>41.836</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10</b>		
Danske Bank, driftskonto.....		2.013.526	505
		<b>2.013.526</b>	<b>505</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>11</b>		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2015.....	9.038.958	0	7.327.645
Tilbageført opskrivning af ejendom.....		0	
Overført til andre reserver.....			0
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			1.360.797
Overført restandel af årets resultat.....			-55.335
<b>Saldo pr. 30.9.2016.....</b>	<b>9.038.958</b>	<b>0</b>	<b>8.632.032</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

**Note**

**Andre reserver**

**12**

	Reserve for at imødegå værdiforri- ngelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.10.2015.....	0	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....		0
Overført fra "overført resultat".....	0	0
<b>Saldo pr. 30.9.2016.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Prioritetsgæld:**

**13**

	Restgæld 1.10.2015	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2016	Kursværdi 30.9.2016
1. RD, 1,3% F5 m/afdrag	25.883.558	1.360.797	510.006	24.522.761	25.104.273
	<u>25.883.558</u>	<u>1.360.797</u>	<u>510.006</u>	<u>24.522.761</u>	<u>25.104.273</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.

**Gældsforpligtelser**

**14**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 23.143.714 langfristede gældsforpligtelser.  
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld



**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
<b>Varmeregnskab</b>	<b>15</b>		
Indbetalt a conto.....		158.233	163
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		152.222	152
		<b>6.011</b>	<b>10</b>
 <b>Vandregnskab</b>	 <b>16</b>		
Indbetalt a conto.....		79.259	81
Afholdte omkostninger til vand.....		78.509	79
		<b>750</b>	<b>3</b>
 <b>Øvrig gæld</b>	 <b>17</b>		
Vevu byggeteknik, vedligeholdelsesplan.....		0	31
Otis A/S, elevatorservice ( mellemregning E/F ).....		7.793	0
DONG, elektricitet.....		8.206	0
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelsen.....		11.100	13
Øvrige gældsposter.....		45	0
		<b>42.144</b>	<b>59</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

**Note**

**Eventualforpligtelser**

**18**

**Hæftelsesforhold:**

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

**Ekstraordinær vedligeholdelse:**

Det blev på den ordinære generalforsamling besluttet at udføre ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder for kr 1.000.000 til hvilket der den 15/8/2016 er optaget et kontantlån på kr 1.046.000, der afvikles over 30 år med en fast rente på 2,5708%. Lånet er tinglyst, men endnu ikke. Det blev besluttet at belåningen ikke skulle medføre en særskilt forhøjelse af boligafgiften, da den samlede boligafgift vil blive revurderet ved låneomlægningen pr 1/4/2018

**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 jfr. note 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

19

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 <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	27	2.587
	27	2.587

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	32.857
Valuarvurdering.....	-
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	16.172
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	9.341
Foreslået andelsværdi.....	19.217
Reserver uden for andelsværdi.....	4.074

	Kr./ m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	1.030

#### Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	1
Øvrige omkostninger.....	30
Finansielle poster, netto.....	19
Afdrag.....	50
	100

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

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>20</b>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		17.670.990	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-41.835.690		
Ejendom, offentlig vurdering	85.000.000	43.164.310	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	24.522.761		
Prioritetsgæld, kursværdi	-25.104.273	-581.512	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		-10.539.519	
		<u>49.714.269</u>	
<b>Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30.9.2016</b>			
		<u>49.714.269</u>	
<b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>		<u>9.038.958</u>	<b>5,50</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21.1.2016)			
			5,06

## NOTER TIL BALANCEN

				2015/16
				i kr.
				Note
				21
Løbenr	Adresse	Antal m <sup>2</sup>	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Nørre Allé 3, st. th.	88	310.949	1.710.220
2	Nørre Allé 3, st. tv.	87	284.163	1.562.897
3	Nørre Allé 3, 1. th.	88	310.949	1.710.220
4	Nørre Allé 3, 1. tv.	87	310.949	1.710.220
5	Nørre Allé 3, 2. th.	88	310.949	1.710.220
6	Nørre Allé 3, 2. tv.	87	310.949	1.710.220
7	Nørre Allé 3, 3. th.	88	310.949	1.710.220
8	Nørre Allé 3, 3. tv.	87	310.949	1.710.220
9	Nørre Allé 3, 4. th.	88	310.949	1.710.220
10	Nørre Allé 3, 4. tv.	87	310.949	1.710.220
11+12	Nørre Allé 3, 5. sal.	151	578.968	3.184.324
13	Guldbergsgade 4, st. mf.	115	366.367	2.015.019
14	Guldbergsgade 4, st. th.	112	355.645	1.956.048
15	Guldbergsgade 4, st. tv.	91	318.097	1.749.534
16	Guldbergsgade 4, 1. tv.	87	300.226	1.651.243
17	Guldbergsgade 4, 1. mf.	88	297.104	1.634.072
20	Guldbergsgade 4, 2. dør 1.	87	300.226	1.651.243
21	Guldbergsgade 4, 2. dør 2.	88	297.104	1.634.072
18	Guldbergsgade 4, 2. dør 3.	115	393.153	2.162.342
19	Guldbergsgade 4, 2. dør 4.	111	382.431	2.103.371
22	Guldbergsgade 4, 3. tv.	87	300.226	1.651.243
23	Guldbergsgade 4, 3. mf.	88	297.104	1.634.072
26	Guldbergsgade 4, 4. dør 1.	87	300.226	1.651.243
27	Guldbergsgade 4, 4. dør 2.	88	297.104	1.634.072
24	Guldbergsgade 4, 4. dør 3.	107	392.250	2.157.375
25	Guldbergsgade 4, 4. dør 4.	104	381.528	2.098.404
28	Guldbergsgade 4, 5 sal.	106	398.495	2.191.723
		<b>2.587</b>	<b>9.038.958</b>	<b>49.714.269</b>

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.9.2016
Seneste regnskabsperiode	2015/16

**1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN**

	Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger.....	27	2.587
B2 Erhvervsandele.....		
B3 Boliglejemål.....		
B4 Erhvervslejemål.....		
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6 <b>I alt</b>	<b>27</b>	<b>2.587</b>

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 ?		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

	Kr	Gns kr pr m <sup>2</sup>
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.000.000	32.857
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....	10.539.519	4.074
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....	12%	

### 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	487	460	504

K1		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi.....	19.217
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	9.341
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>	<b>28.558</b>

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	12	36	14
M2	0	0	0
M3	12	36	14

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens)	37%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år).....	512	519	526