

**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 1.10.2016 - 30.9.2017

16. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-17
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
www.guldnoerre.dk

Bestyrelse: Claus Jørgensen
Christian Frankel
Hanne Rehkopff

Suppleant: 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 18 / 1 2018

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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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 11/12/2017

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Pernille Olsen

København, den 11/12/2017

Bestyrelsen

Claus Jørgensen

Formand

Christian Frankel

Hanne Rehkopff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5 for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 11/12/2017

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 17 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 18. 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 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2015/16 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		2.664.051	2.664	2.664
Udlodning fra E/F Guldbergsgade 4-6.....		142.000	0	0
Indtægter i alt.....		2.806.051	2.664	2.664
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	264.836	266	261
Forbrugsafgifter.....	2	39.526	28	21
Renholdelse.....	3	182.437	174	173
Vedligeholdelse, løbende.....	4	54.402	90	36
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Bidrag E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5...	16	258.323	270	252
Foreningsomkostninger.....	5	80.138	86	79
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	26.994	35	25
Omkostninger i alt.....		906.656	948	849
Resultat før finansielle poster.....		1.899.395	1.716	1.815
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	7	494.432	526	511
Finansielle poster, netto.....		494.432	526	511
Årets resultat.....		1.404.963	1.191	1.304
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-18.036	0	-1
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		1.379.047	1.326	1.361
Overført restandel af årets resultat.....		43.952	-136	-55
Disponeret i alt.....		1.404.963	1.191	1.304

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

Aktiver	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Ejendommen matr nr 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1..... Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2016 udgør kr. 85.000.000	8	41.835.690	41.836
Anlægsaktiver.....		41.835.690	41.836
Tilgodehavende boligafgift.....		0	3
Forudbetalte omkostninger.....		59.660	70
Mellemregning E/F Guldborgsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5.....		231.289	149
Tilgodehavende forsikringssag.....		8.958	0
Øvrige tilgodehavender.....		0	5
Tilgodehavender.....		299.907	226
Likvide beholdninger.....	9	1.269.044	2.014
Omsætningsaktiver.....		1.568.951	2.239
Aktiver.....		43.404.641	44.075

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

Passiver	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Andelsindskud.....		9.038.958	9.039
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		0	0
Overført resultat m.v.....		10.036.994	8.632
	10	19.075.952	17.671
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....		0	0
Egenkapital.....		19.075.952	17.671
Prioritetsgæld.....	11	23.143.714	24.523
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		1.089.241	1.787
Varmeregnskab, igangværende.....	12	5.640	6
Vandregnskab, igangværende.....	13	3.555	1
Øvrig gæld.....	14	86.539	42
Mellemregning med administrator.....		0	45
Gældsforpligtelser.....	15	24.328.689	26.404
Passiver.....		43.404.641	44.075
Eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016/17

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2015/16 i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer				
	1			
Ejendomsskatter.....		236.755	238	233
Forsikringer.....		28.081	28	28
		264.836	266	261
Forbrugsafgifter				
	2			
Rottebekæmpelse.....		1.880	3	2
Elforbrug fællesarealer.....		62.646	50	45
Aftalt elforbrug i varmecentral ovf til E/F.....		-25.000	-25	-25
		39.526	28	21
Renholdelse				
	3			
Ejendomsservice.....		67.980	68	67
Trappevask.....		37.080	38	37
Oliering af reposer/trapper inkl tidl år.....		24.725	0	14
Vinduespolering.....		0	10	0
Gårdlauget Skt. Hans Torv.....		39.515	40	42
Graffitiordning.....		13.137	13	13
Fælleslokaler, varme.....		0	5	0
		182.437	174	173
Vedligeholdelse, løbende				
	4			
VVS og blikkenslager.....		10.475		0
Elektriker, lyskilder.....		854		0
Postkasse.....		0		2
Elevatorreparationer.....		40.334		11
Arbejdsweekend.....		1.114		0
Teknisk rådgivning, malerarbejde.....		1.625		23
Budgetpost.....			90	
		54.402	90	36

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2016/17

	Note	Realiseret 2016/17 i kr.	Budget 2016/17 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2015/16 i tkr.
Foreningsomkostninger	5			
Administrationshonorar.....		63.139	63	61
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15	15
Porto og PBS gebyrer m.v.....		1.999	8	3
		80.138	86	79
 Øvrige foreningsomkostninger	 6			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		11.100	19	11
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		99	0	0
ABF kontingent.....		5.184	5	5
Småanskaffelser.....		0	5	0
IT-udgifter og web-licenser.....		5.378	0	4
Sikkerhedsvagter ved Distortion.....		5.233	6	5
		26.994	35	25
 Finansielle omkostninger	 7			
Prioritetsrenter og bidrag.....		476.396	526	510
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		18.036	0	1
		494.432	526	511

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Ejendommen matr nr 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1	8		
Kostpris pr. 1.10.2016.....		41.835.690	41.836
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2017.....		41.835.690	41.836
Opskrivninger pr. 1.10.2016.....		0	0
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.9.2017.....		0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2017.....		41.835.690	41.836
Likvide beholdninger	9		
Danske Bank, driftskonto.....		1.269.044	2.014
		1.269.044	2.014
Egenkapital	10		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2016.....	9.038.958	0	8.632.031
Tilbageført opskrivning af ejendom.....		0	
Overført til andre reserver.....			0
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-18.036
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			1.379.047
Overført restandel af årets resultat.....			43.952
Saldo pr. 30.9.2017.....	9.038.958	0	10.036.994

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	11				
	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	1.10.2016			30.9.2017	30.9.2017
1. RD, 1,3% F5 m/afdrag	24.522.761	1.379.047	476.396	23.143.714	23.362.275
	24.522.761	1.379.047	476.396	23.143.714	23.362.275

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.

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Varmeregnskab	12		
Indbetalt a conto.....		157.862	158
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		152.222	152
		5.640	6
Vandregnskab	13		
Indbetalt a conto.....		82.064	79
Afholdte omkostninger til vand.....		78.509	79
		3.555	1
Øvrig gæld	14		
Otis A/S, elevatorservice (mellemregning E/F).....		0	8
DONG, elektricitet.....		9.000	8
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.000	15
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelsen.....		14.800	11
Ejendomsadministrationen 4-B A/S.....		35.919	0
Gårdlauget Skt. Hans Torv.....		9.879	0
Øvrige gældsposter.....		1.941	0
		86.539	42

NOTER TIL BALANCEN

Note

Gældsforpligtelser

15

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 21.594.748 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

16

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 udbetalt.
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 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 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

17

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.....	8.798
Foreslået andelsværdi.....	20.090
Reserver uden for andelsværdi.....	3.884

	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	1.030

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	2
Øvrige omkostninger.....	31
Finansielle poster, netto.....	18
Afdrag.....	50
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	95
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2016/17 i kr.	2015/16 i tkr.
Beregning af andelsværdi	18		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		19.075.952	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-41.835.690		
Ejendom, offentlig vurdering	85.000.000	43.164.310	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.143.714		
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.362.275	-218.561	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		-10.047.692	
		<u>51.974.009</u>	
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30.9.2017			
		<u>51.974.009</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		9.038.958	5,75
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 31.1.2017)			
			5,50

NOTER TIL BALANCEN

			2016/17
		Note	i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:		21	
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. Værdi pr. indskud andel
1	Nørre Allé 3, st. th.	88	310.949 1.787.957
2	Nørre Allé 3, st. tv.	87	284.163 1.633.937
3	Nørre Allé 3, 1. th.	88	310.949 1.787.957
4	Nørre Allé 3, 1. tv.	87	310.949 1.787.957
5	Nørre Allé 3, 2. th.	88	310.949 1.787.957
6	Nørre Allé 3, 2. tv.	87	310.949 1.787.957
7	Nørre Allé 3, 3. th.	88	310.949 1.787.957
8	Nørre Allé 3, 3. tv.	87	310.949 1.787.957
9	Nørre Allé 3, 4. th.	88	310.949 1.787.957
10	Nørre Allé 3, 4. tv.	87	310.949 1.787.957
11+12	Nørre Allé 3, 5. sal.	151	578.968 3.329.066
13	Guldbergsgade 4, st. mf.	115	366.367 2.106.610
14	Guldbergsgade 4, st. th.	112	355.645 2.044.959
15	Guldbergsgade 4, st. tv.	91	318.097 1.829.058
16	Guldbergsgade 4, 1. tv.	87	300.226 1.726.300
17	Guldbergsgade 4, 1. mf.	88	297.104 1.708.348
20	Guldbergsgade 4, 2. dør 1.	87	300.226 1.726.300
21	Guldbergsgade 4, 2. dør 2.	88	297.104 1.708.348
18	Guldbergsgade 4, 2. dør 3.	115	393.153 2.260.630
19	Guldbergsgade 4, 2. dør 4.	111	382.431 2.198.978
22	Guldbergsgade 4, 3. tv.	87	300.226 1.726.300
23	Guldbergsgade 4, 3. mf.	88	297.104 1.708.348
26	Guldbergsgade 4, 4. dør 1.	87	300.226 1.726.300
27	Guldbergsgade 4, 4. dør 2.	88	297.104 1.708.348
24	Guldbergsgade 4, 4. dør 3.	107	392.250 2.255.438
25	Guldbergsgade 4, 4. dør 4.	104	381.528 2.193.786
28	Guldbergsgade 4, 5 sal.	106	398.495 2.291.346
		2.587	9.038.958 51.974.009

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.9.2017
Seneste regnskabsperiode	2016/17

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		
			X

		Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	10.047.692

	%
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 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	460	504	543

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	20.090
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	8.798
K3	Teknisk andelsværdi.....	28.888

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	36	14	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	36	14	21

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens	42%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	519	526	533