

**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 1.10.2017 - 30.9.2018

17. 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
Katrine Jørgensen

Suppleant: Jens Helby Petersen
Kirsten Juul-Hansen

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 ²⁸ / / 2019

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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

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 10/1/2019

Administrator



Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Pernille Olsen

København, den 10/1/2019

Bestyrelsen



Claus Jørgensen
Formand



Christian Frankel



Hanne Rehkopff



Katrine Jørgensen

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 2017 – 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 10/1/2019

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Pet Lassen
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 640. af 30. maj 2018, 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 reservede 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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 640. af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet 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 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2016/17 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		2.664.051	2.664	2.664
Udlodning fra E/F Guldbergsgade 4-6.....		144.537	0	142
Øvrige indtægter, fraflyttede.....		3.092	0	0
Indtægter i alt.....		2.811.680	2.664	2.806
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	264.940	286	265
Forbrugsafgifter.....	2	32.738	42	40
Renholdelse.....	3	165.120	186	182
Vedligeholdelse, løbende.....	4	28.565	90	54
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Bidrag E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5...	16	258.323	264	258
Foreningsomkostninger.....	5	85.893	90	80
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	39.394	40	27
Omkostninger i alt.....		874.973	998	907
Resultat før finansielle poster.....		1.936.707	1.666	1.899
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	7	531.962	326	494
Finansielle poster, netto.....		531.962	326	494
Årets resultat.....		1.404.745	1.340	1.405
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		6.496	0	-18
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		989.009	1.348	1.379
Overført restandel af årets resultat.....		409.240	-8	44
Disponeret i alt.....		1.404.745	1.340	1.405

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

Aktiver	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Ejendommen matr nr 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1..... Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2017 udgør kr. 85.000.000	8	41.835.690	41.836
Igangværende byggesag, maling og vinduer - tkr 1.500.....		312.192	0
Anlægsaktiver.....		42.147.882	41.836
Forudbetalte omkostninger.....		59.750	60
Mellemregning E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5.....		248.710	231
Tilgodehavende udlodning fra ejerforening.....		142.000	0
Tilgodehavende forsikringssag.....		0	9
Tilgodehavender.....		450.460	300
Likvide beholdninger.....	9	1.772.467	1.269
Omsætningsaktiver.....		2.222.927	1.569
Aktiver.....		44.370.809	43.405

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

Passiver	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Andelsindskud.....		9.038.958	9.039
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		0	0
Overført resultat m.v.....		11.441.739	10.037
	10	20.480.697	19.076
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....		0	0
Egenkapital.....		20.480.697	19.076
Prioritetsgæld.....	11	23.656.434	23.144
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		0	1.089
Varmeregnskab, igangværende.....	12	1.231	6
Vandregnskab, igangværende.....	13	3.150	4
Øvrig gæld.....	14	229.297	87
Gældsforpligtelser.....	15	23.890.112	24.329
Passiver.....		44.370.809	43.405
Eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017/18

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2016/17 i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer				
	1			
Ejendomsskatter.....		236.756	257	237
Forsikringer.....		28.184	29	28
		264.940	286	265
Forbrugsafgifter				
	2			
Rottebekæmpelse.....		2.150	2	2
Elforbrug fællesarealer.....		55.588	65	63
Aftalt elforbrug i varmecentral ovf til E/F.....		-25.000	-25	-25
		32.738	42	40
Renholdelse				
	3			
Ejendomsservice.....		67.980	70	68
Trappevask.....		37.080	38	37
Oliering af reposer/trapper.....		7.044	10	25
Vinduespolering.....		0	15	0
Gårdlauget Skt. Hans Torv.....		39.515	40	40
Grafittiordning.....		13.501	14	13
		165.120	186	182
Vedligeholdelse, løbende				
	4			
VVS og blikkenslager.....		0		10
Elektriker, lyskilder.....		3.763		1
Låseservice.....		377		0
Tømrer og snedker.....		1.226		0
Varmeanlæg.....		3.298		0
Elevatorreparationer.....		1.312		40
Højtryksspuler mv.....		1.533		0
Arbejdsweekend.....		0		1
Teknisk rådgivning, malerarbejde.....		0		2
Forsikringssag, egenbetaling (boligafgift/el).....		17.056		0
Budgetpost.....			90	
		28.565	90	54

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2017/18

	Note	Realiseret 2017/18 i kr.	Budget 2017/18 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2016/17 i tkr.
Foreningsomkostninger	5			
Administrationshonorar.....		65.033	67	63
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		2.938	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.400	16	15
Porto og PBS gebyrer m.v.....		2.522	8	2
		85.893	90	80
Øvrige foreningsomkostninger	6			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		18.500	19	11
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		0	0	0
ABF kontingent.....		5.238	5	5
Småanskaffelser.....		0	5	0
Andel af varme i fælleslokale, inkl tidl år.....		7.780	0	0
IT-udgifter og web-licenser.....		2.643	6	5
Sikkerhedsvagter ved Distortion.....		5.233	6	5
		39.394	40	27
Finansielle omkostninger	7			
Prioritetsrenter og bidrag.....		538.458	326	476
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-6.496	0	18
		531.962	326	494

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Ejendommen matr nr 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1	8		
Kostpris pr. 1.10.2017.....		41.835.690	41.836
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2018.....		41.835.690	41.836
Opskrivninger pr. 1.10.2017.....		0	0
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.9.2018.....		0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2018.....		41.835.690	41.836
Likvide beholdninger	9		
Danske Bank, driftskonto.....		1.772.467	1.269
		1.772.467	1.269
Egenkapital	10		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2017.....	9.038.958	0	10.036.994
Tilbageført opskrivning af ejendom.....		0	
Overført til andre reserver.....			0
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			6.496
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			989.009
Overført restandel af årets resultat.....			409.240
Saldo pr. 30.9.2018.....	9.038.958	0	11.441.739

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
	11				
	Restgæld 1.10.2017	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2018	Kursværdi 30.9.2018
1. RD, 1,3% F5 m/afdrag	23.143.714	696.443	227.907	0	0
2. RD, 2,1% kontant		292.566	3 10.551	23.656.434	23.991.875
	23.143.714	989.009	538.458	23.656.434	23.991.875

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Realkredit Danmark:

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

Lånet er den 1/4/2018 omlagt til lån nr 2

2. RD, 2,1% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,1448% frem til år 2048, hvor lånet er tilbagebetalt.

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 i tkr.
Varmeregnskab	12		
Indbetalt a conto.....		165.800	158
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		164.569	152
		1.231	6
Vandregnskab	13		
Indbetalt a conto.....		90.564	82
Afholdte omkostninger til vand.....		87.414	79
		3.150	4
Øvrig gæld	14		
Byggecreditorer.....		175.143	0
Chr Andersen, dørtelefonlæg.....		3.763	0
Ørsted A/S, elektricitet.....		7.596	9
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.400	15
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelsen.....		18.500	15
Ejendomsadministrationen 4-B A/S.....		8.845	36
Gårdlauget Skt. Hans Torv.....		0	10
Øvrige gældsposter.....		50	2
		229.297	87

NOTER TIL BALANCEN

Note

Gældsforpligtelser

15

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 23.074.652 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.

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 kædlerne 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.....	8.375
Foreslået andelsværdi.....	20.993
Reserver uden for andelsværdi.....	3.479

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	1.030
--	-------

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	1
Øvrige omkostninger.....	35
Finansielle poster, netto.....	22
Afdrag.....	41
	100

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

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2017/18 i kr.	2016/17 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		20.480.697	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-41.835.690		
Ejendom, offentlig vurdering	85.000.000	43.164.310	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.656.434		
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.991.875	-335.441	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		-9.000.000	
		<u>54.309.566</u>	
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30.9.2018			
		<u>54.309.566</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		9.038.958	6,01
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18.1.2018)			
			5,75

NOTER TIL BALANCEN

				2017/18
				i kr.
				Note
				21
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Nørre Allé 3, st. th.	88	310.949	1.868.302
2	Nørre Allé 3, st. tv.	87	284.163	1.707.362
3	Nørre Allé 3, 1. th.	88	310.949	1.868.302
4	Nørre Allé 3, 1. tv.	87	310.949	1.868.302
5	Nørre Allé 3, 2. th.	88	310.949	1.868.302
6	Nørre Allé 3, 2. tv.	87	310.949	1.868.302
7	Nørre Allé 3, 3. th.	88	310.949	1.868.302
8	Nørre Allé 3, 3. tv.	87	310.949	1.868.302
9	Nørre Allé 3, 4. th.	88	310.949	1.868.302
10	Nørre Allé 3, 4. tv.	87	310.949	1.868.302
11+12	Nørre Allé 3, 5. sal.	151	578.968	3.478.664
13	Guldbergsgade 4, st. mf.	115	366.367	2.201.275
14	Guldbergsgade 4, st. th.	112	355.645	2.136.853
15	Guldbergsgade 4, st. tv.	91	318.097	1.911.250
16	Guldbergsgade 4, 1. tv.	87	300.226	1.803.874
17	Guldbergsgade 4, 1. mf.	88	297.104	1.785.116
20	Guldbergsgade 4, 2. dør 1.	87	300.226	1.803.874
21	Guldbergsgade 4, 2. dør 2.	88	297.104	1.785.116
18	Guldbergsgade 4, 2. dør 3.	115	393.153	2.362.216
19	Guldbergsgade 4, 2. dør 4.	111	382.431	2.297.794
22	Guldbergsgade 4, 3. tv.	87	300.226	1.803.874
23	Guldbergsgade 4, 3. mf.	88	297.104	1.785.116
26	Guldbergsgade 4, 4. dør 1.	87	300.226	1.803.874
27	Guldbergsgade 4, 4. dør 2.	88	297.104	1.785.116
24	Guldbergsgade 4, 4. dør 3.	107	392.250	2.356.790
25	Guldbergsgade 4, 4. dør 4.	104	381.528	2.292.368
28	Guldbergsgade 4, 5 sal.	106	398.495	2.394.313
		2.587	9.038.958	54.309.566

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.9.2018
Seneste regnskabsperiode	2017/18

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 ?		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	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Kr 85.000.000	32.857
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....		Kr 9.000.000	3.479
		%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....		11%	

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
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ²	504	543	543

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	20.993
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	8.375
K3	Teknisk andelsværdi.....	29.369

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	14	21	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²).....	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	14	21	11

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens)	43%

R		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	526	533	382