

**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 1.10.2018 - 30.9.2019**

**18. regnskabsår**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
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 <sup>23</sup> / / 2020

**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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

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 20/12/2019

### Administrator



Ejendomsadministrationen 4-B A/S  
Pernille Olsen

København, den 20/12/2019

### 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 2018 – 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 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 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 20/12/2019

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. 300 af 26. marts 2019, 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Nøgletal

De i note 18 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. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. 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 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2017/18 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....		2.508.674	2.509	2.664
Udlodning fra E/F Guldbergsgade 4-6.....		0	0	145
Øvrige indtægter, fraflyttede.....		0	0	3
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>2.508.674</b>	<b>2.509</b>	<b>2.812</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	263.494	273	265
Forbrugsafgifter.....	2	32.778	34	33
Renholdelse.....	3	179.815	184	165
Vedligeholdelse, løbende.....	4	85.882	90	29
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	1.453.325	1.500	0
Bidrag E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5...	17	247.293	248	258
Foreningsomkostninger.....	6	96.414	90	86
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	33.809	48	39
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>2.392.810</b>	<b>2.466</b>	<b>875</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>115.864</b>	<b>43</b>	<b>1.937</b>
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	8	596.522	597	532
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>596.522</b>	<b>597</b>	<b>532</b>
<b>Årets resultat.....</b>		<b>-480.658</b>	<b>-554</b>	<b>1.405</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.....		0	0	6
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		581.782	582	989
Overført restandel af årets resultat.....		-1.062.440	-1.136	409
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>-480.658</b>	<b>-554</b>	<b>1.405</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

Aktiver	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
Ejendommen matr nr 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1..... Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr. 85.000.000	9	41.835.690	41.836
Afsluttet byggesag, maling og vinduer - tkr 1.500.....		0	312
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>41.835.690</b>	<b>42.148</b>
Mellemregning igangværende salg.....		3.000	0
Forudbetalte omkostninger.....		59.749	60
Mellemregning E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5.....		35.921	249
Tilgodehavende udlodning fra ejerforening.....		0	142
Tilgodehavende vedr levarandører, byggesag.....		16.759	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>115.429</b>	<b>450</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>10</b>	<b>1.217.789</b>	<b>1.772</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>1.333.218</b>	<b>2.223</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>43.168.908</b>	<b>44.371</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2018/19 i kr.</b>	<b>2017/18 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		9.038.958	9.039
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		0	0
Overført resultat m.v.....		10.961.082	11.442
	<b>11</b>	<b>20.000.040</b>	<b>20.481</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>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>20.000.040</b>	<b>20.481</b>
Prioritetsgæld.....	<b>12</b>	23.074.652	23.656
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>13</b>	0	1
Vandregnskab, igangværende.....	<b>14</b>	0	3
Øvrig gæld.....	<b>15</b>	94.216	229
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>16</b>	<b>23.168.868</b>	<b>23.890</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>43.168.908</b>	<b>44.371</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>17</b>		
<b>Nøgletal</b>	<b>18</b>		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>19</b>		

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018/19**

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2017/18 i tkr.
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				
	<b>1</b>			
Ejendomsskatter.....		236.757	244	237
Forsikringer.....		26.737	29	28
		<b>263.494</b>	<b>273</b>	<b>265</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>				
	<b>2</b>			
Rottebekæmpelse.....		2.240	2	2
Elforbrug fællesarealer.....		55.538	57	56
Aftalt elforbrug i varmecentral ovf til E/F.....		-25.000	-25	-25
		<b>32.778</b>	<b>34</b>	<b>33</b>
<b>Renholdelse</b>				
	<b>3</b>			
Ejendomsservice.....		67.980	70	68
Trappevask.....		37.080	38	37
Oliering af reposer/trapper.....		11.356	7	7
Vinduespolering.....		0	15	0
Gårdlauget Skt. Hans Torv.....		48.434	40	40
Grafittiordning.....		14.714	14	14
Øvrig renholdelse.....		251	0	0
		<b>179.815</b>	<b>184</b>	<b>165</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				
	<b>4</b>			
Elektriker, lyskilder.....		11.289		4
Låseservice.....		2.556		0
Tømrer og snedker.....		3.035		1
Varmeanlæg.....		0		3
Elevatorreparationer.....		8.146		1
Højtryksspuler mv.....		0		2
Teknisk bistand i øvrigt.....		60.856		0
Forsikrings sag, egenbetaling ( boligafgift/el ).....		0		17
Budgetpost.....			90	
		<b>85.882</b>	<b>90</b>	<b>29</b>

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018/19**

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2017/18 i tkr.
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>5</b>			
Vedligeholdelsesprojekter, inkl teknisk bistand.....		1.453.325	1.500	0
		<b>1.453.325</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>6</b>			
Administrationshonorar.....		67.000	67	65
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		0	0	3
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.900	16	15
Vand- og varmeregnskabshonorar, andel.....		11.688	0	0
Porto og PBS gebyrer m.v.....		1.826	8	3
		<b>96.414</b>	<b>90</b>	<b>86</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>7</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		14.800	19	19
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		75	0	0
ABF kontingent.....		5.292	5	5
Småanskaffelser.....		0	5	
Andel af varme i fælleslokale.....		3.091	8	8
IT-udgifter og web-licenser.....		2.653	6	3
Sikkerhedsvagter ved Distortion.....		5.233	5	5
Reguleringer tidl år.....		2.665	0	0
		<b>33.809</b>	<b>48</b>	<b>39</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>8</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		596.482	597	538
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	-6
Renteudgifter bank.....		40	0	0
		<b>596.522</b>	<b>597</b>	<b>532</b>



**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
<b>Ejendommen matr nr 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1</b>	<b>9</b>		
Kostpris pr. 1.10.2018.....		41.835.690	41.836
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2019.....		41.835.690	41.836
Opskrivninger pr. 1.10.2018.....		0	0
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
<b>Opskrivninger pr. 30.9.2019.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2019.....</b>		<b>41.835.690</b>	<b>41.836</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10</b>		
Danske Bank, driftskonto.....		1.217.289	1.772
Danske Bank, mobilepay.....		500	0
		<b>1.217.789</b>	<b>1.772</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>11</b>		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2018.....	9.038.958	0	11.441.740
Tilbageført opskrivning af ejendom.....		0	
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			581.782
Overført restandel af årets resultat.....			-1.062.440
<b>Saldo pr. 30.9.2019.....</b>	<b>9.038.958</b>	<b>0</b>	<b>10.961.082</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note				
	12				
	Restgæld 1.10.2018	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2019	Kursværdi 30.9.2019
1. RD, 2,1% kontant	23.656.434	581.782	596.482	23.074.652	23.508.119
	23.656.434	581.782	596.482	23.074.652	23.508.119

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Realkredit Danmark:

**1. 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.

Lånet er omlagt pr 31/12/2019 til et nyt 30 årigt kontantlån på kr 23.418.000 med en rente på ca 0,8%.

Der er indgået fastkursaftale med 0,5% obligation til kurs 95,661 den 13/9/2019.

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
<b>Varmeregnskab</b>	<b>13</b>		
Indbetalt a conto.....		166.100	166
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		166.100	165
		0	1
<b>Vandregnskab</b>	<b>14</b>		
Indbetalt a conto.....		91.014	91
Afholdte omkostninger til vand.....		91.014	87
		0	3
<b>Øvrig gæld</b>	<b>15</b>		
D.T. Brolægning & Entreprise ApS - dækkes af leverandører.....		21.759	0
Format, teknisk bistand.....		21.044	0
Bygge kreditorer.....		0	175
Chr Andersen, dørtelefonlæg.....		0	4
Ørsted A/S, elektricitet.....		10.763	8
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		15.900	15
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelsen.....		18.500	19
Ejendomsadministrationen 4-B A/S.....		6.250	9
Øvrige gældsposter.....		0	0
		<b>94.216</b>	<b>229</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

**Note**

**Gældsforpligtelser**

**16**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 22.480.291 langfristede gældsforpligtelser.  
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

**Eventualforpligtelser**

**17**

**Hæftelsesforhold:**

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

**E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5:**

Ejerforeningen består af 2 medlemmer, og der er tinglyst en overenskomst omkring driften af ejerforeningen, der omfatter; 1. Fællesarealer herunder beboerlokale, ejendomskontor, varmecentral og teknikrum, beliggende i kældrerne under ejendommene, 2. Fælles gård og havearealer, der indgår i gårdlauget Skt. Hans Torv. Fordelingsnøglen er 71% til foreningen og 29% til nr 2, dog skal visse istandsættelsesarbejder, der omfatter ejendommen Guldbergsgade 4-6 fordeles med fordelingstallet 5.941 for nr 1 og 4.059 for nr 2 ( samlet fordelingstal på 10.000 )

Vedtægterne i ejerforeningen er tinglyst pantstiftende.

**Gårdlauget Skt. Hans Torv:**

Til sikkerhed for forpligtelser overfor Gårdlauget Skt. Hans torv er der tinglyst en byrde på kr 26.000

**Boligafgift:**

Ifølge vedtægter opgøres boligafgiften med to fordelingsnøgler. Foreningsomkostninger jfr. note 6 og Øvrige foreningsomkostninger jfr. note 7 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

18

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.....	8.441
Foreslået andelsværdi.....	21.543
Reserver uden for andelsværdi.....	2.706

Kr./ m<sup>2</sup>

Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	970
--	-----

#### Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	43
Øvrige omkostninger.....	24
Finansielle poster, netto.....	17
Afdrag.....	16
	100

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

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>19</b>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		20.000.040	
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-41.835.690		
Ejendom, offentlig vurdering	<u>85.000.000</u>	43.164.310	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.074.652		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-23.508.119</u>	-433.467	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		<u>-7.000.000</u>	
		<b>55.730.883</b>	
<b>Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30.9.2019</b>			
		<u>55.730.883</u>	
<b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>		<u>9.038.958</u>	<b>6,17</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28.1.2019)			6,01

### NOTER TIL BALANCEN

				2018/19
				i kr.
				Note
<b>Fordeling af andelsværdien på adresser:</b>				<b>21</b>
Løbenr	Adresse	Antal m <sup>2</sup>	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Nørre Allé 3, st. th.	88	310.949	1.917.197
2	Nørre Allé 3, st. tv.	87	284.163	1.752.044
3	Nørre Allé 3, 1. th.	88	310.949	1.917.197
4	Nørre Allé 3, 1. tv.	87	310.949	1.917.197
5	Nørre Allé 3, 2. th.	88	310.949	1.917.197
6	Nørre Allé 3, 2. tv.	87	310.949	1.917.197
7	Nørre Allé 3, 3. th.	88	310.949	1.917.197
8	Nørre Allé 3, 3. tv.	87	310.949	1.917.197
9	Nørre Allé 3, 4. th.	88	310.949	1.917.197
10	Nørre Allé 3, 4. tv.	87	310.949	1.917.197
11+12	Nørre Allé 3, 5. sal.	151	578.968	3.569.703
13	Guldbergsgade 4, st. mf.	115	366.367	2.258.884
14	Guldbergsgade 4, st. th.	112	355.645	2.192.776
15	Guldbergsgade 4, st. tv.	91	318.097	1.961.269
16	Guldbergsgade 4, 1. tv.	87	300.226	1.851.083
17	Guldbergsgade 4, 1. mf.	88	297.104	1.831.834
20	Guldbergsgade 4, 2. dør 1.	87	300.226	1.851.083
21	Guldbergsgade 4, 2. dør 2.	88	297.104	1.831.834
18	Guldbergsgade 4, 2. dør 3.	115	393.153	2.424.036
19	Guldbergsgade 4, 2. dør 4.	111	382.431	2.357.929
22	Guldbergsgade 4, 3. tv.	87	300.226	1.851.083
23	Guldbergsgade 4, 3. mf.	88	297.104	1.831.834
26	Guldbergsgade 4, 4. dør 1.	87	300.226	1.851.083
27	Guldbergsgade 4, 4. dør 2.	88	297.104	1.831.834
24	Guldbergsgade 4, 4. dør 3.	107	392.250	2.418.469
25	Guldbergsgade 4, 4. dør 4.	104	381.528	2.352.361
28	Guldbergsgade 4, 5 sal.	106	398.495	2.456.973
		<b>2.587</b>	<b>9.038.958</b>	<b>55.730.883</b>

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.9.2019
Seneste regnskabsperiode	2018/19

**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	<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
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Gns kr pr m <sup>2</sup>
F3			Kr
	Generalforsamlingsbestemte reserver.....		
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....		8%



## 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.....	927
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	0

J		Forrige år	Sidste år	1 år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>	543	543	-186

K1		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi.....	21.543
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	8.441
K3	Teknisk andelsværdi.....	29.983

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	1 år
M1	Vedligeholdelse, løbende ( gns. kr pr m <sup>2</sup> ).....	21	11	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering ( gns.	580	0	562
M3	Vedligeholdelse, i alt ( gns. kr pr m <sup>2</sup> ).....	601	11	595

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens	45%

R		Forrige år	Sidste år	1 år
	Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år).....	533	382	225