

**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 1.10.2019 - 30.9.2020**

**19. 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

**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 / 2021

**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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

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 4/5/2021

**Administrator**



Ejendomsadministrationen 4-B A/S  
Annika Mønster Pedersen

København, den 4/5/2021

**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 2019 – 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020 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 aflægges 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.



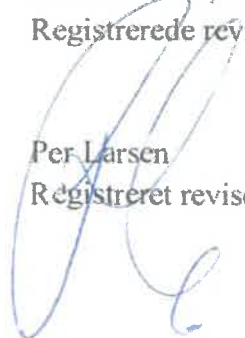
**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**

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 4/5/2021

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### Skat af årets resultat

Foreningen har udelukkende indtægter fra medlemmer, hvorfor foreningen ikke er skattepligtig

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

	Note	Realiseret 2019/20 i kr.	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2018/19 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....		2.165.704	2.166	2.509
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>2.165.704</b>	<b>2.166</b>	<b>2.509</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	276.286	284	263
Forbrugsafgifter.....	2	33.582	34	33
Renholdelse.....	3	139.368	168	180
Vedligeholdelse, løbende.....	4	142.855	190	86
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	210.562	211	1.453
Bidrag E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5...	17	247.293	248	247
Foreningsomkostninger.....	6	101.839	105	96
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	8.701	25	34
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>1.160.486</b>	<b>1.265</b>	<b>2.393</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>1.005.218</b>	<b>901</b>	<b>116</b>
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	8	854.287	523	597
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>854.287</b>	<b>523</b>	<b>597</b>
<b>Årets resultat.....</b>		<b>150.931</b>	<b>378</b>	<b>-481</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.....		-496.073	-165	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		670.477	671	582
Overført restandel af årets resultat.....		-23.473	-128	-1.062
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>150.931</b>	<b>378</b>	<b>-481</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020

Aktiver	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Ejendommen matr nr 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1..... Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2019 udgør kr. 85.000.000	9	41.835.690	41.836
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>41.835.690</b>	<b>41.836</b>
Mellemregning igangværende salg.....		0	3
Forudbetalte omkostninger.....		59.789	60
Mellemregning E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5.....		0	36
Vandregnskab, igangværende.....	14	108	0
Tilgodehavende vedr leverandører, byggesag.....		0	17
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>59.897</b>	<b>115</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>10</b>	<b>1.214.307</b>	<b>1.218</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>1.274.204</b>	<b>1.333</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>43.109.894</b>	<b>43.169</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2019/20 i kr.</b>	<b>2018/19 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		9.038.958	9.039
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		0	0
Overført resultat m.v.....		11.112.013	10.961
	<b>11</b>	<b>20.150.971</b>	<b>20.000</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>20.150.971</b>	<b>20.000</b>
Prioritetsgæld.....	<b>12</b>	22.894.923	23.075
Varneregnskab, igangværende.....	<b>13</b>	3.491	0
Øvrig gæld.....	<b>15</b>	52.427	94
Mellemregning E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5.....		8.082	0
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>16</b>	<b>22.958.923</b>	<b>23.169</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>43.109.894</b>	<b>43.169</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 2019/20**

	Note	Realiseret 2019/20 i kr.	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2018/19 i tkr.
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>1</b>			
Ejendomsskatter.....		236.756	244	237
Forsikringer.....		39.530	41	27
		<b>276.286</b>	<b>284</b>	<b>263</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>2</b>			
Rottebekæmpelse.....		2.359	2	2
Elforbrug fællesarealer.....		56.223	57	56
Aftalt elforbrug i varmecentral ovf til E/F.....		-25.000	-25	-25
		<b>33.582</b>	<b>34</b>	<b>33</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>3</b>			
Ejendomsservice.....		26.460	27	68
Trappevask.....		32.959	49	37
Oliering af reposer/trapper.....		0	0	11
Vinduespolering.....		9.938	15	0
Gårdlauget Skt. Hans Torv.....		51.407	52	48
Grafittiordning.....		18.604	21	15
Øvrig renholdelse.....		0	6	0
		<b>139.368</b>	<b>168</b>	<b>180</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>4</b>			
Elektriker, lyskilder.....		1.043		11
Dørtelefonanlæg.....		7.500		0
Låseservice.....		2.100		3
Tømrer og snedker.....		6.250		3
Opretning af altaner.....		68.105		0
Elevatorreparationer og faldprøver.....		28.561		8
Diverse materialer.....		2.590	5	0
Vedligeholdelsesplan.....		25.000	25	0
Teknisk bistand i øvrigt.....		1.706		61
Budgetpost.....			160	
		<b>142.855</b>	<b>190</b>	<b>86</b>



## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019/20

		Realiseret 2019/20	Budget 2019/20	Realiseret 2018/19
		(ej revideret)		
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>5</b>			
Lyddæmpning/belægning på trapper.....		210.562	211	0
Vedligeholdelsesprojekter, inkl teknisk bistand.....		0		1.453
		<b>210.562</b>	<b>211</b>	<b>1.453</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>6</b>			
Administrationshonorar.....		69.100	69	67
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.400	16	16
Vand- og varmeregnskabshonorar, andel.....		13.000	12	12
Porto og PBS gebyrer m.v.....		3.339	8	2
		<b>101.839</b>	<b>105</b>	<b>96</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>7</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		14.800	19	15
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen, regulering.....		-18.500	-20	0
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		264	0	0
ABF kontingent.....		5.508	6	5
Andel af varme i fælleslokale.....		3.018	8	3
IT-udgifter og web-licenser.....		3.611	6	3
Sikkerhedsvagter ved Distortion.....		0	6	5
Reguleringer tidl år.....		0	0	3
		<b>8.701</b>	<b>25</b>	<b>34</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>8</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		358.214	358	596
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		496.073	165	0
Renteudgifter bank.....		0	0	0
		<b>854.287</b>	<b>523</b>	<b>597</b>

## NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
<b>Ejendommen matr nr 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1</b>	<b>9</b>		
Kostpris pr. 1.10.2019.....		41.835.690	41.836
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2020.....		41.835.690	41.836
Opskrivninger pr. 1.10.2019.....		0	0
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
<b>Opskrivninger pr. 30.9.2020.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2020.....</b>		<b>41.835.690</b>	<b>41.836</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10</b>		
Danske Bank, driftskonto.....		1.213.807	1.217
Danske Bank, mobilepay.....		500	1
		<b>1.214.307</b>	<b>1.218</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>11</b>		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2019.....	9.038.958	0	10.961.082
Tilbageført opskrivning af ejendom.....		0	
Overført til andre reserver.....			0
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-496.073
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			670.477
Overført restandel af årets resultat.....			-23.473
<b>Saldo pr. 30.9.2020.....</b>	<b>9.038.958</b>	<b>0</b>	<b>11.112.013</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note				
<b>Prioritetsgæld:</b>	<b>12</b>				
	Restgæld 1.10.2019	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2020	Kursværdi 30.9.2020
1. RD, 2,1% kontant	23.074.652	147.400	146.801	0	0
2. RD, 0,8% kontant		523.077	211.413	22.894.923	23.290.870
	23.074.652	670.477	358.214	22.894.923	23.290.870

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Realkredit Danmark:

**1. RD, 2,1% kontant**

Omlagt til lån nr 2 pr 31/12/2019

**2. RD, 0,8% kontant**

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 0,8040% frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
<b>Varmeregnskab</b>	<b>13</b>		
Indbetalt a conto.....		169.591	166
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		166.100	166
		<b>3.491</b>	<b>0</b>
<b>Vandregnskab</b>	<b>14</b>		
Indbetalt a conto.....		90.906	91
Afholdte omkostninger til vand.....		91.014	91
		<b>-108</b>	<b>0</b>
<b>Øvrig gæld</b>	<b>15</b>		
D.T. Brolægning & Entreprise ApS - dækkes af leverandører.....		0	22
Format, teknisk bistand.....		12.500	21
Vand- og varmeregnskabsbshonorar, afsat.....		13.000	0
Ørsted A/S, elektricitet.....		8.234	11
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.400	16
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelsen.....		0	19
Ejendomsadministrationen 4-B A/S.....		2.293	6
		<b>52.427</b>	<b>94</b>

## NOTER TIL BALANCEN

	Note
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>16</b>
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 22.197.600 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld	
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>17</b>
<b>Hæftelsesforhold:</b> Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.  Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.  <b>Fastfrysning:</b> Andelsboligforeningers ejendomsværdi kan opgøres på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b (valuarvurdering) eller litra c (offentlig vurdering), fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.  Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en offentlig vurdering, fastsat forud for den 1. juli 2020, og den offentlige vurdering er gyldig den 1. juli 2020.  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  <b>Boligafgift:</b> 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.  <b>Afgivne garantier:</b> 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:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>
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.....	8.382
Foreslået andelsværdi.....	21.616
Reserver uden for andelsværdi.....	2.706

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

Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	837
--	-----

**Omkostninger m.v. i pct**

**I pct.**

Vedligeholdelsesomkostninger.....	13
Øvrige omkostninger.....	30
Finansielle poster, netto.....	32
Afdrag.....	25
	<b>100</b>

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>100</b>
---	------------

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 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		20.150.971	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-41.835.690		
Ejendom, offentlig vurdering	85.000.000	43.164.310	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.894.923		
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.290.870	-395.947	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		-7.000.000	
		<u>55.919.334</u>	
<b>Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2019</b>			
	<u>55.919.334</u>		
<b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>	<u>9.038.958</u>	<b>6,19</b>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23.1.2020)			6,17



## NOTER TIL BALANCEN

				2019/20
				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	1.923.680
2	Nørre Allé 3, st. tv.	87	284.163	1.757.969
3	Nørre Allé 3, 1. th.	88	310.949	1.923.680
4	Nørre Allé 3, 1. tv.	87	310.949	1.923.680
5	Nørre Allé 3, 2. th.	88	310.949	1.923.680
6	Nørre Allé 3, 2. tv.	87	310.949	1.923.680
7	Nørre Allé 3, 3. th.	88	310.949	1.923.680
8	Nørre Allé 3, 3. tv.	87	310.949	1.923.680
9	Nørre Allé 3, 4. th.	88	310.949	1.923.680
10	Nørre Allé 3, 4. tv.	87	310.949	1.923.680
11+12	Nørre Allé 3, 5. sal.	151	578.968	3.581.774
13	Guldbergsgade 4, st. mf.	115	366.367	2.266.522
14	Guldbergsgade 4, st. th.	112	355.645	2.200.191
15	Guldbergsgade 4, st. tv.	91	318.097	1.967.901
16	Guldbergsgade 4, 1. tv.	87	300.226	1.857.342
17	Guldbergsgade 4, 1. mf.	88	297.104	1.838.028
20	Guldbergsgade 4, 2. dør 1.	87	300.226	1.857.342
21	Guldbergsgade 4, 2. dør 2.	88	297.104	1.838.028
18	Guldbergsgade 4, 2. dør 3.	115	393.153	2.432.233
19	Guldbergsgade 4, 2. dør 4.	111	382.431	2.365.902
22	Guldbergsgade 4, 3. tv.	87	300.226	1.857.342
23	Guldbergsgade 4, 3. mf.	88	297.104	1.838.028
26	Guldbergsgade 4, 4. dør 1.	87	300.226	1.857.342
27	Guldbergsgade 4, 4. dør 2.	88	297.104	1.838.028
24	Guldbergsgade 4, 4. dør 3.	107	392.250	2.426.647
25	Guldbergsgade 4, 4. dør 4.	104	381.528	2.360.315
28	Guldbergsgade 4, 5 sal.	106	398.495	2.465.281
		<b>2.587</b>	<b>9.038.958</b>	<b>55.919.334</b>

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.9.2020
Seneste regnskabsperiode	2019/20

## 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 ?	
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

	Kr	Gns kr pr m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	
	85.000.000	32.857
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	
	7.000.000	2.706

	%
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.....	773
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>	543	-186	58

K1		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi.....	21.616
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	8.382
K3	Teknisk andelsværdi.....	29.998

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende ( gns. kr pr m <sup>2</sup> ).....	11	33	55
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering ( gns. kr pr m <sup>2</sup> ).....	82	562	81
M3	Vedligeholdelse, i alt ( gns. kr pr m <sup>2</sup> ).....	93	595	137

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens)	45%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år).....	382	225	259

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN**

A1	Navn:	A/B Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5
A2	Adresse:	Guldbergsgade 4 og Nørre Allé 3-5, 2200 København N
A3	CVR-nr.	33 83 88 40

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

F1	<b>Sæt kryds</b>	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			<b>X</b>

		Kr	Gns kr pr m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.000.000	32.857
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.000.000	2.706

		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> pr år
H1	<b>Boligafgift</b>	
	Boligafgift	773

		Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
	<b>Teknisk andelsværdi</b>	
K1	Andelsværdi	21.616
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	8.382
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>29.998</b>

**Vedligeholdelse**

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

		%
P	<b>Friværdi</b>	
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	45%