

**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 1.10.2020 - 30.9.2021

20. 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
Philip Frøsig

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 ²⁸/12 2022

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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021.

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 14/2/2022

Administrator



Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Pernille Olsen

København, den 14/2/2022

Bestyrelsen



Claus Jørgensen
Formand



Christian Frankel



Hanne Rehkopff



Philip Frøsig

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 2020 – 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021 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 14/2/2022

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 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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

	Note	Realiseret 2020/21 i kr.	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2019/20 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		2.000.001	2.000	2.166
Udlodning fra E/F Guldbergsgade 4-6.....		31.402		0
Indtægter i alt.....		2.031.403	2.000	2.166
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	236.756	277	276
Forbrugsafgifter.....	2	33.596	35	34
Renholdelse.....	3	123.649	156	139
Vedligeholdelse, løbende.....	4	19.275	115	143
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	0	211
Bidrag E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5...	17	279.239	279	247
Foreningsomkostninger.....	6	78.214	109	102
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	42.518	39	9
Omkostninger i alt.....		813.247	1.012	1.160
Resultat før finansielle poster.....		1.218.156	988	1.005
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle omkostninger.....	8	280.712	226	854
Finansielle poster, netto.....		280.712	226	854
Årets resultat.....		937.444	762	151
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	-496
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		697.323	698	670
Overført restandel af årets resultat.....		240.121	64	-23
Disponeret i alt.....		937.444	762	151

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021

Aktiver	Note	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
Ejendommen matr nr 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1..... Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2020 udgør kr. 85.000.000	9	41.835.690	41.836
Anlægsaktiver.....		41.835.690	41.836
Tilgodehavende boligafgift.....		106	0
Forudbetalte omkostninger.....		60.024	60
Vandregnskab, igangværende.....	14	2.637	0
Øvrige tilgodehavender, Format.....		12.500	0
Tilgodehavender.....		75.267	60
Likvide beholdninger.....	10	1.421.052	1.214
Omsætningsaktiver.....		1.496.319	1.274
Aktiver.....		43.332.009	43.110

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021

Passiver	Note	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
Andelsindskud.....		9.038.958	9.039
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		0	0
Overført resultat m.v.....		12.049.456	11.112
	11	21.088.414	20.151
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....		0	0
Egenkapital.....		21.088.414	20.151
Prioritetsgæld.....	12	22.197.600	22.895
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		3.829	0
Varmeregnskab, igangværende.....	13	5.280	3
Øvrig gæld.....	15	29.368	52
Mellemregning E/F Guldbergsgade 4-6 og Nørre Allé 3-5.....		7.518	8
Gældsforpligtelser.....	16	22.243.595	22.959
Passiver.....		43.332.009	43.110
Eventualforpligtelser	17		
Nøgletal	18		
Beregning af andelsværdi	19		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020/21

	Note	Realiseret 2020/21 i kr.	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2019/20 i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer	1			
Ejendomsskatter.....		236.756	237	237
Forsikringer - sker via EF.....		0	41	40
		236.756	277	276
Forbrugsafgifter	2			
Rottebekæmpelse.....		3.106	3	2
Elforbrug fællesarealer.....		55.490	57	56
Aftalt elforbrug i varmecentral ovf til E/F.....		-25.000	-25	-25
		33.596	35	34
Renholdelse	3			
Ejendomsservice.....		22.950	23	26
Trappevask.....		32.551	41	33
Oliepleje af opgang og hovedrengøring trapper.....		7.763		0
Vinduespolering.....		0	15	10
Gårdlauget Skt. Hans Torv.....		51.407	52	51
Grafittiordning.....		8.978	21	19
Øvrig renholdelse.....		0	5	0
		123.649	156	139
Vedligeholdelse, løbende	4			
Elektriker, lyskilder.....		1.384		1
Dørtelefonanlæg.....		5.200		8
Maler.....		1.706		0
Låseservice.....		2.319		2
Tømrer og snedker.....		0		6
Opretning af altaner.....		0		68
Elevatorreparationer og faldprøver.....		5.124	15	29
Diverse materialer.....		0		3
Arbejdsweekend.....		698		0
Vedligeholdelsesplan.....		0		25
Teknisk bistand - portprojekt.....		2.844		2
Budgetpost.....			100	
		19.275	115	143

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020/21

	Note	Realiseret 2020/21 i kr.	Budget 2020/21 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019/20 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Lyddæmpning/belægning på trapper.....		0		211
		0	0	211
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		71.200	71	69
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.900	17	16
Vand- og varmeregnskabshonorar, andel.....		-13.000	13	13
Porto og PBS gebyrer m.v.....		3.114	8	3
		78.214	109	102
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		15.400	19	15
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen, regulering.....		0		-19
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		0	0	0
ABF kontingent.....		5.670	6	6
Vester Kopi - skanning af mapper.....		14.460		0
Andel af varme i fælleslokale.....		2.961	8	3
IT-udgifter og web-licenser.....		4.027	6	4
		42.518	39	9
Finansielle omkostninger	8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		272.512	226	358
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0		496
Renteudgifter bank, negative renter.....		8.200	0	0
		280.712	226	854

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
Ejendommen matr nr 861 Udenbys Klædebo Kvarter El nr 1	9		
Kostpris pr. 1.10.2020.....		41.835.690	41.836
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.9.2021.....		41.835.690	41.836
Opskrivninger pr. 1.10.2020.....		0	0
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.9.2021.....		0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2021.....		41.835.690	41.836
Likvide beholdninger	10		
Danske Bank, driftskonto.....		1.420.555	1.214
Danske Bank, mobilepay.....		497	1
		1.421.052	1.214
Egenkapital	11		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.10.2020.....	9.038.958	0	11.112.012
Tilbageført opskrivning af ejendom.....		0	
Overført til andre reserver.....			0
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			697.323
Overført restandel af årets resultat.....			240.121
Saldo pr. 30.9.2021.....	9.038.958	0	12.049.456

NOTER TIL BALANCEN

	Note				
Prioritetsgæld:	12				
	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	1.10.2020			30.9.2021	30.9.2021
1. RD, 0,8% kontant	22.894.923	697.323	272.512	22.197.600	20.924.438
	22.894.923	697.323	272.512	22.197.600	20.924.438

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Realkredit Danmark:

1. 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	2020/21	2019/20
		i kr.	i tkr.
Varmeregnskab	13		
Indbetalt a conto.....		171.380	170
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		166.100	166
		5.280	3
Vandregnskab	14		
Indbetalt a conto.....		88.377	91
Afholdte omkostninger til vand.....		91.014	91
		-2.637	0
Øvrig gæld	15		
Format, teknisk bistand.....		0	13
Udlæg igangværende salg.....		3.356	0
Vand- og varmeregnskabshonorar, afsat - indtægtsført 2020/21..		0	13
Ørsted A/S, elektricitet.....		9.112	8
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.900	16
Ejendomsadministrationen 4-B A/S.....		0	2
		29.368	52

NOTER TIL BALANCEN

	Note
Gældsforpligtelser	16
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 21.494.654 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. Fastholdelse: 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 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 ²
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.....	8.020	
Foreslået andelsværdi.....	22.623	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.706	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	773	
Omkostninger m.v. i pct	I pct.	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	1	
Øvrige omkostninger.....	44	
Finansielle poster, netto.....	16	
Afdrag.....	39	
	100	
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	98	

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
Beregning af andelsværdi	19		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		21.088.414	
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-41.835.690		
Ejendom, offentlig vurdering	85.000.000	43.164.310	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.197.600		
Prioritetsgæld, kursværdi	-20.924.438	1.273.162	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		-7.000.000	
		<u>58.525.886</u>	
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2019			
		<u>58.525.886</u>	
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		9.038.958	6,47
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21.6.2021)			6,19

NOTER TIL BALANCEN

		Note	2020/21 i kr.	
Fordeling af andelsværdien på adresser:		21		
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Nørre Allé 3, st. th.	88	310.949	2.013.348
2	Nørre Allé 3, st. tv.	87	284.163	1.839.912
3	Nørre Allé 3, 1. th.	88	310.949	2.013.348
4	Nørre Allé 3, 1. tv.	87	310.949	2.013.348
5	Nørre Allé 3, 2. th.	88	310.949	2.013.348
6	Nørre Allé 3, 2. tv.	87	310.949	2.013.348
7	Nørre Allé 3, 3. th.	88	310.949	2.013.348
8	Nørre Allé 3, 3. tv.	87	310.949	2.013.348
9	Nørre Allé 3, 4. th.	88	310.949	2.013.348
10	Nørre Allé 3, 4. tv.	87	310.949	2.013.348
11+12	Nørre Allé 3, 5. sal.	151	578.968	3.748.730
13	Guldbergsgade 4, st. mf.	115	366.367	2.372.171
14	Guldbergsgade 4, st. th.	112	355.645	2.302.748
15	Guldbergsgade 4, st. tv.	91	318.097	2.059.630
16	Guldbergsgade 4, 1. tv.	87	300.226	1.943.918
17	Guldbergsgade 4, 1. mf.	88	297.104	1.923.703
20	Guldbergsgade 4, 2. dør 1.	87	300.226	1.943.918
21	Guldbergsgade 4, 2. dør 2.	88	297.104	1.923.703
18	Guldbergsgade 4, 2. dør 3.	115	393.153	2.545.606
19	Guldbergsgade 4, 2. dør 4.	111	382.431	2.476.183
22	Guldbergsgade 4, 3. tv.	87	300.226	1.943.918
23	Guldbergsgade 4, 3. mf.	88	297.104	1.923.703
26	Guldbergsgade 4, 4. dør 1.	87	300.226	1.943.918
27	Guldbergsgade 4, 4. dør 2.	88	297.104	1.923.703
24	Guldbergsgade 4, 4. dør 3.	107	392.250	2.539.759
25	Guldbergsgade 4, 4. dør 4.	104	381.528	2.470.336
28	Guldbergsgade 4, 5 sal.	106	398.495	2.580.195
		2.587	9.038.958	58.525.886

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.9.2021
Seneste regnskabsperiode	2020/21

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

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

	Kr	Gns kr pr m ²
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	Opkrævet for september 2021	Gns. kr pr andels-m ² 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 ²	-186	58	362

K1	Andelsværdi.....	Gns. kr pr andels-m ²
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	8.020
K3	Teknisk andelsværdi.....	30.643

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	33	55	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²).....	562	81	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m ²).....	595	137	7

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens)	%
		47%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	225	259	270