

**Andelsboligforeningen
Guldbergsgade 4/Nørre Allé 3-5**

Årsrapporten for 2005/2006

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2005 - 30. september 2006	7
Balance pr. 30. september 2006	8
Noter til årsrapporten	10

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening: A/B Guldbergsgade 4/Nørre Allé 3-5

Bestyrelse: Lars Rosbjerg (formand)
Kasper Kristensen
Andreas Roulund
Kim S. Nielsen
Sara Lyngé

Administrator: Ejendomsadministrationen 4-B A/S
St. Kongensgade 67B
1264 København K

Revisor: AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf. nr. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2005/2006 for Andelsboligforeningen Guldbergsgade 4/ Nørre Allé 3-5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juni 2009

Bestyrelse

Lars Rosbjeg
(formand)

Kasper Kristensen

Andreas Roulund

Kim S. Nielsen

Sara Lyng

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Guldbergsgade 4/Nørre Allé 3-5

Vi er valgt med henblik på at revidere årsrapporten for Andelsboligforeningen Guldbergsgade 4/ Nørre Allé 3-5 for regnskabsåret 1. oktober 2005 – 30. september 2006, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vi har ikke kunne gennemføre en revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder jf. nedenfor. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der givet et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Som følge af de nævnte forhold nedenfor, er det vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis ikke er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for en konklusion.

Forbehold

Andelsboligforeningens bogføring giver ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelse af årsrapporten, idet der i væsentligt omfang mangler dokumentation for affholdte omkostninger. Der er endvidere ikke tilstrækkelig sikkerhed for, at alle indtægter er indregnet i årsrapporten, ligesom der er konstateret væsentlige uafklarede differencer i bogføringen i form af manglende afstemte tilgodehavender og gældsforpligtelser i foreningens balance.

Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

Konklusion

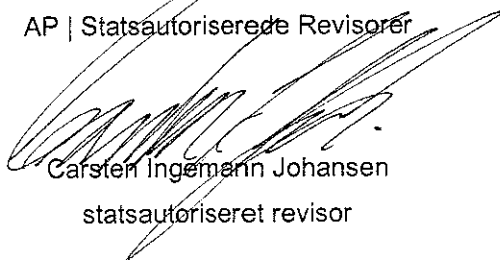
Som følge af de forhold, der er beskrevet ovenfor, har vi ikke kunnet gennemføre revisionen, og vi kan derfor ikke udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Supplerende oplysninger

Bogføringsloven er som følge af det under forbeholdet anførte ikke overholdt, hvorved bestyrelsen kan ifalde ansvar.

København, den 8. juni 2009

AP | Statsautoriserede Revisorer



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillemptet de særlige regler i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år i det ejendommen måles til den offentlige ejendomsvurdering. Den beløbsmæssige ændring påvirker egenkapitalen positivt med kr. 32.164.310.

Begrundelsen for ændringen er, at det er bestyrelsens overbevisning, at den nye praksis giver et mere retvisende billede af andelsboligforeningens værdi. Samtidig er den nye praksis en tilpasning til lov om andelsboligforeninger m.v. § 5 stk. 2 litra c.

Sammenligningstal er tilpasset den nye regnskabspraksis. Bortset fra ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme praksis som forrige år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. september 2006.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 30. september 2006.

Ydelsesstøtte fra det offentlige efter byfornyelse til betaling af prioritetsgæld modregnes i betalte renter og bidrag.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Balance

Aktiver:

Ejendommen

Ejendommen optages til den offentlige ejendomsvurdering jf. lov om andelsboligforeninger m.v. § 5 stk. 2 litra c.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid.

Internet og inventar 3 år

Tilgodehavende støttarbejder

Tilgodehavende støttarbejder måles til medgåede omkostninger korrigeret for fradrag og indeksering på tilhørende kreditforeningslån.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Passiver:

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til pantebrevsrestgælden.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2005 til 30. september 2006

Note	<u>Indtægter</u>	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
	Boligafgifter, beboelse	2.774.220	2.774.220
	Indtægter, loft- og kælderrum	9.900	14.163
	Ventelistegebyr	150	1.500
		<u>2.784.270</u>	<u>2.789.883</u>
	 <u>Omkostninger</u>		
1	Skatter og forsikringer m.v.	176.735	244.395
2	Reparation og vedligeholdelse	30.513	88.484
3	Renholdelse	28.140	381.455
4	Administrator	37.800	12.600
5	Øvrige ejendomsudgifter	296.300	107.976
		<u>569.488</u>	<u>834.910</u>
	 Resultat før renter	 <u>2.214.782</u>	 <u>1.954.973</u>
11	Finansielle poster	1.484.051	1.539.567
9	Afskrivninger	0	28.236
	Årets resultat	 <u><u>730.731</u></u>	 <u><u>387.170</u></u>

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til egenkapitalen

Aktiver den 30. september 2006

Note	<u>Anlægsaktiver</u>	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
	Materielle anlægsaktiver		
6	Ejendommen, matr. nr. 3819, Udenbys Klædebo Kvarter	74.000.000	74.000.000
	Tilgodehavende støttarbejder	<u>3.285.261</u>	<u>3.285.261</u>
	Ejendommen i alt	<u>77.285.261</u>	<u>77.285.261</u>
	 Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i Ejendomsselskabet Guldnørre ApS	<u>125.000</u>	<u>0</u>
		<u>125.000</u>	<u>0</u>
	 Anlægsaktiver i alt	<u>77.410.261</u>	<u>77.285.261</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Andelskøb/-salg	1.699.355	0
	Mellemregning administrator	3.919.731	3.103.442
	Øvrige tilgodehavender	77.646	77.646
7	Andre tilgodehavender	69.068	0
8	Forudbetalte omkostninger	<u>37.418</u>	<u>35.714</u>
		<u>5.803.218</u>	<u>3.216.802</u>
	 Likvide beholdninger	<u>3.228</u>	<u>3.228</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	<u>5.806.446</u>	<u>3.220.030</u>
	 Aktiver i alt	<u>83.216.707</u>	<u>80.505.291</u>

Passiver den 30. september 2006

Note	<u>Egenkapital</u>	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
10	Andelskapital	9.038.958	9.038.958
10	Overført resultat	35.042.443	34.311.712
		<u>44.081.401</u>	<u>43.350.670</u>
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Prioritetsgæld, kursværdi	30.919.781	31.430.584
	Kreditforeningslån vedrørende støttearbejder	3.230.171	3.285.261
		<u>34.149.952</u>	<u>34.715.845</u>
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Bankgæld	385.732	156.500
	Mellemregning med beboere, netto	20.424	11.971
	Vand- og varmeregnskab, netto	105.390	171.846
	Mellemregning ejerforening	244.832	244.832
	Bredbånd	312	10.937
	Mellemregning administratorer	2.678.871	0
12	Anden gæld	1.549.793	1.842.690
		<u>4.985.354</u>	<u>2.438.776</u>
	 Passiver i alt	 <u>83.216.707</u>	 <u>80.505.291</u>
13	Forpligtelser		

Noter til årsrapporten

	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
1. Skatter og forsikringer m.v.		
Ejendomsskatter	147.967	147.628
Dagrenovation	19.109	56.256
Forsikringer	0	34.712
Elforbrug	9.659	5.799
	<u>176.735</u>	<u>244.395</u>
2. Reparation og vedligeholdelse		
Blikkenslager	4.304	4.331
Snedker	0	8.673
Maler	0	6.825
Elektriker	5.607	46
Elevator	4.408	21.670
Låse og nøgler	2.901	4.180
Værktøj	0	155
Gård- og haveanlæg	0	13.844
Gårdlaug	6.468	25.872
Anden vedligeholdelse	6.825	2.888
	<u>30.513</u>	<u>88.484</u>
3. Renholdelse		
Løn	0	102.560
Kørselsgodtgørelse	0	1.887
Ejerforening inkl. tidligere år	0	244.832
Sociale bidrag	0	2.536
Lønrefusion	0	-7.577
Rengøring	28.140	36.405
Skadedyrsbekæmpelse	0	812
	<u>28.140</u>	<u>381.455</u>
4. Administrator		
Advokat Poul Turley	<u>37.800</u>	<u>12.600</u>
	<u>37.800</u>	<u>12.600</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2005/06</u>	<u>2004/05</u>
5. Øvrige ejendomsudgifter m.v.		
Foreningens daglige drift afholdt af bestyrelsen	0	30
Kontorartikler	2.203	8.518
Telefon og porto	0	5.465
Bankgebyr mv.	2.342	30
Fællesarbejde	0	50
Bestyrelsesansvarsforsikring	5.134	0
Konsulentbistand	69.587	0
Advokat	192.500	17.188
Revision og regnskabsmæssig assistance tidl. år	-12.500	62.500
Revision og regnskabsmæssig assistance i år	31.250	0
Varmeregnskabshonorar	0	8.410
Diverse	0	5.785
Difference boligafgift	5.784	0
	<u>296.300</u>	<u>107.976</u>
6. Ejendommens værdi		
Ejendommens værdi, primo	41.835.690	45.127.690
Reguleringer:		
Overført tilgodehavende støttearbejder	0	-3.292.000
	<u>41.835.690</u>	<u>41.835.690</u>
Opskrivning af ejendom til off. ejendomsvurdering	<u>32.164.310</u>	<u>32.164.310</u>
	<u>74.000.000</u>	<u>74.000.000</u>
Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006, kr. 74.000.000		
7. Andre tilgodehavender		
Restancer	8.453	0
Mellemregning Guldbergsgade 6	18.085	0
Tilgodehavende renovation	24.897	0
Mellemregning ejerforening	15.175	0
Mellemregning E/F Åboulevard 50	2.458	0
	<u>69.068</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	2005/06	2004/05
8. Forudbetalte omkostninger		
Ejendomsskat	37.418	35.714
	37.418	35.714
 9. Internet og inventar		
Kostpris primo	84.710	84.710
Kostpris ultimo	84.710	84.710
Afskrivninger primo	84.710	56.474
Årets afskrivninger	0	28.236
Afskrivninger ultimo	0	0
 10. Egenkapital		
Andelskapital	9.038.958	9.038.958
	9.038.958	9.038.958
Overført resultat	2.147.402	1.760.232
Opskrivning af ejendom	32.164.310	32.164.310
Årets resultat	730.731	387.170
	35.042.443	34.311.712

Noter til årsrapporten

11. Prioritetsgæld og finansielle udgifter

	Hovedstol	Nom. værdi	%	Renter 06/05	Renter 05/04
Renteindtægter, Bank				-1.083	-148.696
Renteudgifter, Bank				478	266.312
Kurstab m.m. låneoptagelse				0	8.650
Renter, mellemregning med administrator				0	33.619
Renter skat				1.055	0
				<u>450</u>	<u>159.885</u>

Finansielle udgifter

Realkredit Danmark	32.557.000	30.919.781	5,00	1.774.177	1.800.842
23D - årg. 2035					
Obl.restgæld 32.212.799,87					
Kurdværdi af restgæld 32.888.624					
Heraf ydelsestilskud				-397.460	-421.160
Realkredit Danmark	3.292.000	3.230.171	4,00	150.528	0
23D - årg. 2035					
Obl.restgæld 3.359.588,28					
Kursværdi af restgæld 3.214.891					
Heraf ydelsestilskud				-43.644	
Prioritetsgæld i alt		<u><u>34.149.952</u></u>			
Finansielle udgifter				<u>1.483.601</u>	<u>1.379.682</u>
Finansielle udgifter i alt				<u><u>1.484.051</u></u>	<u><u>1.539.567</u></u>

Noter til årsrapporten

12. Anden gæld	2005/06	2004/05
Feriepenge	13.751	13.751
Bygge kreditorer	1.504.792	1.747.689
Afsat revision	31.250	81.250
	<u>1.549.793</u>	<u>1.842.690</u>

13. Forpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 34.150 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2006 udgør t.kr. 77.285.

Der er vedrørende gårdlauget tinglyst en byrde på kr. 26.000.