

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

Årsrapporten for 2006/2007

**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 2006 - 30. september 2007	7
Balance pr. 30. september 2007	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 Lyng

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 2006/2007 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 Lynge

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 2006 – 30. september 2007, 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 afholdte 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

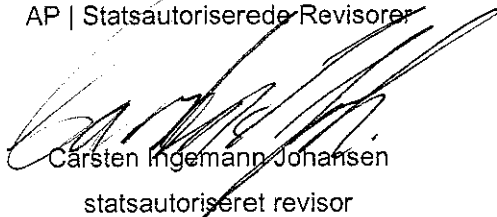
Som følge af de forhold, der er beskrevet ovenfor, har vi ikke kunnet gennemføre revisionen, og vi kan derfor ikke udtrykke en konklusion om årsrapporten.

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 tillempt de særlige regler i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 2007.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 30. september 2007.

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.

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 støttearbejder

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

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

Passiver:

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til pantebrevsrestgælden.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2006 til 30. september 2007

Note	<u>Indtægter</u>	<u>2006/07</u>	<u>2005/06</u>
	Boligafgifter, beboelse	2.870.773	2.774.220
	Indtægter, loft- og kælderrum	0	9.900
	Ventelistegebyr	150	150
		<u>2.870.923</u>	<u>2.784.270</u>
	 <u>Omkostninger</u>		
1	Skatter og forsikringer m.v.	208.345	176.735
2	Reparation og vedligeholdelse	73.570	30.513
3	Administrator	42.610	37.800
4	Øvrige ejendomsudgifter	474.261	324.440
		<u>798.786</u>	<u>569.488</u>
	 Resultat før renter	<u>2.072.137</u>	<u>2.214.782</u>
9	Finansielle poster	1.519.526	1.484.051
	Årets resultat	<u><u>552.611</u></u>	<u><u>730.731</u></u>

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til egenkapitalen

Aktiver den 30. september 2007

Note	<u>Anlægsaktiver</u>	<u>2006/07</u>	<u>2005/06</u>
	Materielle anlægsaktiver		
5	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>0</u>	<u>125.000</u>
		<u>0</u>	<u>125.000</u>
	 Anlægsaktiver i alt	<u>77.285.261</u>	<u>77.410.261</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Andelskøb/-salg	2.174.621	1.699.355
	Mellemregning administrator	4.082.825	3.919.731
	Øvrige tilgodehavender	80.346	77.646
	Vand- og varmeregnskab, netto	71.090	0
	Bredbånd	10.488	0
6	Andre tilgodehavender	69.068	69.068
7	Forudbetalte omkostninger	<u>35.209</u>	<u>37.418</u>
		<u>6.523.647</u>	<u>5.803.218</u>
	 Likvide beholdninger	<u>3.228</u>	<u>3.228</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	<u>6.526.875</u>	<u>5.806.446</u>
	 Aktiver i alt	<u>83.812.136</u>	<u>83.216.707</u>

Passiver den 30. september 2007

Note	<u>Egenkapital</u>	<u>2006/07</u>	<u>2005/06</u>
8	Andelskapital	9.038.958	9.038.958
	Overført resultat	35.595.054	35.042.443
		<u>44.634.012</u>	<u>44.081.401</u>
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Prioritetsgæld, kursværdi	30.380.844	30.919.781
	Kreditforeningslån vedrørende støttearbejder	3.172.651	3.230.171
		<u>33.553.495</u>	<u>34.149.952</u>
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Bankgæld	229.393	385.732
	Mellemregning med beboere, netto	20.424	20.424
	Vand- og varmeregnskab, netto	0	105.390
	Mellemregning ejerforening	244.832	244.832
	Bredbånd	0	312
	Mellemregning administratorer	3.548.937	2.678.871
10	Anden gæld	1.581.043	1.549.793
		<u>5.624.629</u>	<u>4.985.354</u>
	 Passiver i alt	 <u><u>83.812.136</u></u>	 <u><u>83.216.707</u></u>
11	Forpligtelser		

Noter til årsrapporten

	<u>2006/07</u>	<u>2005/06</u>
1. Skatter og forsikringer m.v.		
Ejendomsskatter	194.644	147.967
Dagrenovation	0	19.109
Forsikringer	5.274	0
Elforbrug	8.427	9.659
	<u>208.345</u>	<u>176.735</u>
2. Reparation og vedligeholdelse		
Blikkenslager	0	4.304
Maler	2.509	0
Elektriker	3.597	5.607
Elevator	7.500	4.408
Låse og nøgler	19.338	2.901
Gårdlaug	40.626	6.468
Anden vedligeholdelse	0	6.825
	<u>73.570</u>	<u>30.513</u>
3. Administrator		
Advokat Poul Turley	42.610	37.800
	<u>42.610</u>	<u>37.800</u>
4. Øvrige ejendomsudgifter m.v.		
Kontorartikler	0	2.203
Rengøring	20.665	28.140
Bankgebyr mv.	1.906	2.342
Fællesarbejde	94.888	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	5.134
Konsulentbistand	55.000	69.587
Advokat	0	192.500
Revision og regnskabsmæssig assistance tidl. år	62.500	-12.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.250	31.250
Småanskaffelser	1.127	0
Difference uafklarede poster	206.925	0
Difference boligafgift	0	5.784
	<u>474.261</u>	<u>324.440</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2006/07</u>	<u>2005/06</u>
5. Ejendommens værdi		
Ejendommens værdi, primo	41.835.690	41.835.690
	41.835.690	41.835.690
Opskrivning af ejendom til off. ejendomsvurdering	32.164.310	32.164.310
	<u>74.000.000</u>	<u>74.000.000</u>
Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006, kr. 74.000.000		
 6. Andre tilgodehavender		
Restancer	8.453	8.453
Mellemregning Guldbergsgade 6	18.085	18.085
Tilgodehavende renovation	24.897	24.897
Mellemregning ejerforening	15.175	15.175
Mellemregning E/F Åboulevard 50	2.458	2.458
	<u>69.068</u>	<u>69.068</u>
 7. Forudbetalt omkostninger		
Ejendomsskat	35.209	37.418
	<u>35.209</u>	<u>37.418</u>
 8. Egenkapital		
Andelskapital	9.038.958	9.038.958
	<u>9.038.958</u>	<u>9.038.958</u>
Overført resultat	2.878.133	2.147.402
Opskrivning ejendom	32.164.310	32.164.310
Årets resultat	552.611	730.731
	<u>35.595.054</u>	<u>35.042.443</u>

Noter til årsrapporten

9. Prioritetsgæld og finansielle udgifter

	Hovedstol	Nom. værdi	%	Renter 06/07	Renter 05/06
Renteindtægter, Bank				-2.330	-1.083
Renteudgifter, Bank				1.830	478
Renter skat				<u>0</u>	<u>1.055</u>
				<u>-500</u>	<u>450</u>
 Finansielle udgifter					
Realkredit Danmark	32.557.000	30.380.844	5,00	1.756.772	1.774.177
23D - årg. 2035					
Obl.restgæld 32.212.799,87					
Kursværdi af restgæld 30.461.318,10					
Heraf ydelseskud				-367.835	-397.460
 Realkredit Danmark	 3.292.000	 3.172.651	 4,00	 148.900	 150.528
23D - årg. 2035					
Obl.restgæld 3.359.588,28					
Kursværdi af restgæld 2.920.522,19					
Heraf ydelseskud				-17.811	-43.644
 Prioritetsgæld i alt		 <u><u>33.553.495</u></u>			
 Finansielle udgifter				 <u>1.520.026</u>	 <u>1.483.601</u>
 Finansielle udgifter i alt				 <u><u>1.519.526</u></u>	 <u><u>1.484.051</u></u>

Noter til årsrapporten

10. Anden gæld	2006/07	2005/06
Feriepenge	13.751	13.751
Byggecreditorer	1.504.792	1.504.792
Afsat revision	62.500	31.250
	<u>1.581.043</u>	<u>1.549.793</u>

11. Forpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 33.553 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2007 udgør t.kr. 77.285.

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