

Andelsboligforeningen
Guldbergsgade 4/Nørre Allé 3-5

Årsrapporten for 2007/2008

(CVR nr. 32 02 05 77)

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

K. B. Andersen

den 20.11.09



Dirigent

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

St. Kongensgade 67 B

1264 Kbh. K

Tlf. 33 11 52 00 (9-12.30)

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2007 - 30. september 2008	6
Balance pr. 30. september 2008	7
Noter til årsrapporten	9

Foreningsoplysninger

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

Bestyrelse: Lars Rosbjerg (formand)
Louise Vinodini Sørensen
Natascha Bach Egan
Phillip Lorentzen
Frank Emil Jensen

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 2007/2008 for Andelsboligforeningen Guldbergsgade 4/ Nørre Allé 3-5.

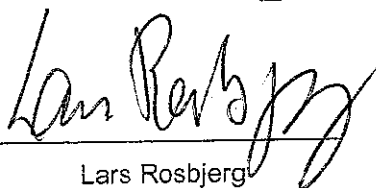
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 3. november 2009

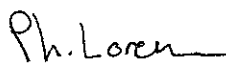
Bestyrelse



Lars Rosbjerg
(formand)

Louise Vinodini Sørensen

Natascha Bach Egan



Philip Lorentzen



Frank Emil Jensen

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

JAN HERBERG-RASMUSSEN

Den uafhængige revisors påtegning

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

Vi har revideret årsrapporten for andelsboligforeningen Guldbergsgade 4/ Nørre Allé 3-5 for regnskabsåret 1. oktober 2007 – 30. september 2008, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. 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 giver 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.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Forbehold

I forbindelse med vores revision af årsrapporten for forrige regnskabsår, 2006/07, havde vi ikke mulighed for at gennemføre revisionen i overensstemmelse med de danske revisionsstandarder. Vi tager som følge heraf forbehold i årsrapporten for 2007/08 for sammenligningstallene i resultatopgørelse og balance.

Den uafhængige revisors påtegning - forsat

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten bortset fra den mulige virkning af det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2007 – 30. september 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 3. november 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 2008.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 30. september 2008.

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

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 2007 til 30. september 2008

Note	<u>Indtægter</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
	Boligafgifter, beboelse	2.774.220	2.870.773
	Ventelistegebyr	0	150
		<u>2.774.220</u>	<u>2.870.923</u>
	 <u>Omkostninger</u>		
1	Skatter og forsikringer m.v.	210.166	208.345
2	Reparation og vedligeholdelse	48.478	73.570
3	Udgifter ejerforening	122.689	0
4	Administrator	34.340	42.610
5	Øvrige ejendomsudgifter	260.628	474.261
		<u>676.301</u>	<u>798.786</u>
	 Resultat før renter	 <u>2.097.919</u>	 <u>2.072.137</u>
13	Finansielle poster	1.505.538	1.519.526
	Årets resultat	<u><u>592.381</u></u>	<u><u>552.611</u></u>

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til egenkapitalen

Aktiver den 30. september 2008

Note	<u>Anlægsaktiver</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
	Materielle anlægsaktiver		
6	Ejendommen, matr. nr. 3819, Udenbys Klædebo Kvarter	85.000.000	74.000.000
		0	3.285.261
	Ejendommen i alt	<u>85.000.000</u>	<u>77.285.261</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>85.000.000</u>	<u>77.285.261</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Andelskøb/-salg	0	2.174.621
7	Mellemregning administratorer	1.730.075	4.082.825
	Øvrige tilgodehavender	0	80.346
	Vand- og varmeregnskab, netto	0	71.090
8	Internet	1.172	10.488
9	Andre tilgodehavender	198.816	69.068
10	Forudbetalte omkostninger	36.933	35.209
		<u>1.966.996</u>	<u>6.523.647</u>
	Likvide beholdninger	<u>995.398</u>	<u>3.228</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.962.394</u>	<u>6.526.875</u>
	Aktiver i alt	<u>87.962.394</u>	<u>83.812.136</u>

Passiver den 30. september 2008

Note	<u>Egenkapital</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
11	Andelskapital	9.038.958	9.038.958
	Overført resultat	<u>44.473.318</u>	<u>35.595.054</u>
		<u>53.512.276</u>	<u>44.634.012</u>
12	<u>Hensættelser</u>		
	Andre hensatte forpligtelser	<u>657.625</u>	<u>0</u>
		<u>657.625</u>	<u>0</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
13	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
	Prioritetsgæld, kursværdi	<u>32.924.818</u>	<u>33.553.495</u>
		<u>32.924.818</u>	<u>33.553.495</u>
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		
	Bankgæld	520.657	229.393
	Kreditorer	1.762	0
	Mellemregning med beboere, netto	0	20.424
14	Varme 2007/08	2.974	0
15	Vand 2007/08	252	0
	Mellemregning ejerforening	0	244.832
	Mellemregning administratorer	0	3.548.937
16	Anden gæld	<u>342.030</u>	<u>1.581.043</u>
		<u>867.675</u>	<u>5.624.629</u>
	Passiver i alt	<u>87.962.394</u>	<u>83.812.136</u>
17	Forpligtelser		
18	Andelskroneværdi		

Noter til årsrapporten

	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
1. Skatter og forsikringer m.v.		
Ejendomsskatter	147.426	194.644
Forsikringer	23.000	5.274
Elforbrug	39.740	8.427
	<u>210.166</u>	<u>208.345</u>
2. Reparation og vedligeholdelse		
Snedker	3.534	0
VVS	2.621	0
Blikkenslager	906	0
Maler	0	2.509
Elektriker	15.456	3.597
Elevator	0	7.500
Låse og nøgler	4.988	19.338
Gårdlaug	19.404	40.626
Glarmester	856	0
Anden vedligeholdelse	713	0
	<u>48.478</u>	<u>73.570</u>
3. Udgifter ejerforening		
Renovation	20.612	0
El	7.611	0
Ejendomsservice	42.600	0
Varmemester	3.550	0
Ventilationsanlæg	13.124	0
Diverse, låsecylindre mv.	3.099	0
Varmeanlæg	8.235	0
Elevator	23.858	0
	<u>122.689</u>	<u>0</u>
4. Administrator		
Advokat Poul Turley	6.590	42.610
Ejendomsadministrationen 4-B	27.750	0
	<u>34.340</u>	<u>42.610</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
5. Øvrige ejendomsudgifter m.v.		
Kontorartikler	128	0
Rengøring	32.033	20.665
Bankgebyr mv.	2.803	1.906
Fællesarbejde	55.380	94.888
Bestyrelsesansvarsforsikring	990	0
Konsulentbistand	30.625	55.000
Varmeregnskab	23.075	0
Advokat	68.700	0
Revision og regnskabsmæssig assistance tidl. år	0	62.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.250	31.250
Bestyrelseshonorar	2.000	0
Bestyrelsesmøder mv.	8.654	0
Småanskaffelser	0	1.127
Difference uafklarede poster	0	206.925
Gevinst leje	-10	0
	<u>260.628</u>	<u>474.261</u>
6. Ejendommens værdi		
Ejendommens værdi, primo	<u>74.000.000</u>	<u>41.835.690</u>
	74.000.000	41.835.690
Overført fra tilgodehavende støtteebejder	3.285.261	0
Opskrivning af ejendom til off. ejendomsvurdering	<u>7.714.739</u>	<u>32.164.310</u>
	<u>85.000.000</u>	<u>74.000.000</u>
Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008, kr. 85.000.000		
7. Mellemlægning administratorer		
Administrator 3B		
Tilgodehavende netto	<u>1.402.450</u>	
	<u>1.402.450</u>	

Noter til årsrapporten

	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
7. Mellemregning administratorer - fortsat		
Advokat Poul Turley		
Tilgodehavende primo	206.925	
Tilgodehavende 2007/08	<u>120.700</u>	
	<u>327.625</u>	
Mellemregning administratorer i alt	<u><u>1.730.075</u></u>	
8. Internet		
Indbetalt a conto	-7.050	0
TDC	<u>8.222</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.172</u></u>	<u><u>0</u></u>
9. Andre tilgodehavender		
Restancer	8.313	8.453
Mellemregning Guldbergsgade 6	0	18.085
Tilgodehavende renovation	0	24.897
Mellemregning ejerforening	190.503	15.175
Mellemregning E/F Åboulevard 50	<u>0</u>	<u>2.458</u>
	<u><u>198.816</u></u>	<u><u>69.068</u></u>
10. Forudbetalt omkostninger		
Ejendomsskat	<u>36.933</u>	<u>35.209</u>
	<u><u>36.933</u></u>	<u><u>35.209</u></u>
11. Egenkapital		
Andelskapital	<u>9.038.958</u>	<u>9.038.958</u>
	<u><u>9.038.958</u></u>	<u><u>9.038.958</u></u>
Overført resultat	35.595.054	2.878.133
Opskrivning ejendom	7.714.739	32.164.310
Regulering egenkapital primo fundamentale fejl	571.144	0
Årets resultat	<u>592.381</u>	<u>552.611</u>
	<u><u>44.473.318</u></u>	<u><u>35.595.054</u></u>

Noter til årsrapporten

12. Andre hensatte forpligtelser				<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
Hensat tilgodehvaende 3B				330.000	0
Hensat tilgodehvaende advokat Poul Turley				<u>327.625</u>	<u>0</u>
				<u>657.625</u>	<u>0</u>
13. Prioritetsgæld og finansielle udgifter					
	Pantebrevsrestgæld	Kursværdi	%	Renter 07/08	Renter 06/07
Renteindtægter, Bank				-3.889	-2.330
Renteudgifter, Bank				2.264	1.830
Renter skat				<u>0</u>	<u>0</u>
				<u>-1.625</u>	<u>-500</u>
Finansielle udgifter					
Realkredit Danmark	29.812.223	28.452.548	5,00	1.716.359	1.756.772
23D - årg. 2035					
Hovedstol 32.557.000					
Heraf ydelsestilskud				-339.904	-367.835
Realkredit Danmark	3.112.595	2.717.772	4,00	145.563	148.900
23D - årg. 2035					
Hovedstol 3.292.000					
Heraf ydelsestilskud				-14.855	-17.811
Prioritetsgæld i alt	<u><u>32.924.818</u></u>	<u><u>31.170.320</u></u>			
Finansielle udgifter				<u>1.507.163</u>	<u>1.520.026</u>
Finansielle udgifter i alt				<u><u>1.505.538</u></u>	<u><u>1.519.526</u></u>

Noter til årsrapporten

	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
14. Varme 2007/08		
Indbetalt a/c	-194.904	0
Fjernvarme	144.802	0
Varme retur	50.102	0
Varme fraflytter	974	0
Tilbageholdelse varme	<u>2.000</u>	<u>0</u>
	<u><u>2.974</u></u>	<u><u>0</u></u>
15. Vand 2007/08		
Indbetalt a/c	-71.354	0
Fjernvarme	71.354	0
Varme fraflytter	<u>252</u>	<u>0</u>
	<u><u>252</u></u>	<u><u>0</u></u>
16. Anden gæld		
Feriepenge	0	13.751
Byggecreditorer	0	1.504.792
Andelskøb/slg	30	0
Mellemregning 4B	1.200	0
Afsat varmeregnskab 2007/08	4.550	0
Afsat revision	98.750	62.500
Afklaring udestående forhold med tidligere administratorer samt deltagelse i møder i forbindelse hermed	112.500	0
Gæld administrator 4B vedrørende udestående forhold med tidligere administratorer samt deltagelse i møder i forbindelse hermed	<u>125.000</u>	<u>0</u>
	<u><u>342.030</u></u>	<u><u>1.581.043</u></u>

17. Forpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 32.925 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2008 udgør t.kr. 85.000.

Noter til årsrapporten

18. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

Egenkapital jf. årsrapport		53.512.276
Ejendommens bogførte værdi	-85.000.000	
Ejendommens anskaffelsessum	<u>41.835.690</u>	<u>-43.164.310</u>
		<u>10.347.966</u>
10.347.966/9.038.958		<u>1,14</u>

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital jf. årsrapport		53.512.276
Hensættelse til imødegåelse af fald i den offentlige vurdering		-10.000.000
Kontantværdi	85.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-85.000.000</u>	0
Kursværdi af prioritetsgæld	-31.170.320	
Nominel værdi af prioritetsgæld	<u>32.924.818</u>	<u>1.754.498</u>
Reguleret egenkapital		<u>45.266.774</u>
45.266.774/9.038.958		<u>5,01</u>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 5.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.