

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

Arsrapporten for 2008/2009

(CVR nr. 32 02 05 77)

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 2008 - 30. september 2009	6
Balance pr. 30. september 2009	7
Noter til årsrapporten	9

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

A/B Guldbergsgade 4/Nørre Allé 3-5

Bestyrelse:

Lars Rosbjerg (formand)
Louise Vinodini Sørensen
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

Arsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2008/2009 for Andelsboligforeningen Guldbergsgade 4/ Nørre Allé 3-5.

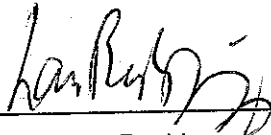
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2010

Bestyrelse



Lars Rosbjerg
(formand)

Louise Vinodini Sørensen



Philip Lorentzen



Frank Emil Jensen

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Den uafhængige revisors påtegning

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

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Guldbergsgade 4/ Nørre Allé 3-5 for regnskabsåret 1. oktober 2008 – 30. september 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. 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 et årsregnskab, 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 årsregnskabet.

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

Forbehold

Vi har ikke været i stand til at kontrollere fuldstændigheden og værdiansættelsen af vand- og varmeregnskabet. Vandregnskabet er indregnet under aktiver til kr. 1.454 og varmeregnskabet er indregnet under passiver med kr. 3.574. Vi tager derfor forbehold for fuldstændigheden og værdiansættelsen heraf.

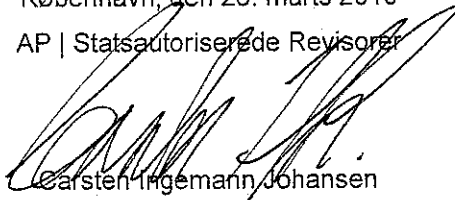
Den uafhængige revisors påtegning - forsat

Konklusion

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

København, den 26. marts 2010

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 2009.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 30. september 2009.

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

Passiver:

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til pantebrevsrestgælden.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2008 til 30. september 2009

Note	Indtægter	2008/09	2007/08
	Boligaftgifter, beboelse	2.774.220	2.774.220
		<u>2.774.220</u>	<u>2.774.220</u>
	Omkostninger		
1	Skatter og forsikringer m.v.	254.645	210.166
2	Reparation og vedligeholdelse	36.351	48.478
3	Udgifter ejerforening	100.648	122.689
4	Administrator	121.400	34.340
5	Øvrige ejendomsudgifter	192.098	260.628
		<u>705.142</u>	<u>676.301</u>
	Resultat før renter	<u>2.069.078</u>	<u>2.097.919</u>
13	Finansielle poster	1.444.306	1.505.538
	Årets resultat	<u>624.772</u>	<u>592.381</u>

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til egenkapitalen

Aktiver den 30. september 2009

Note	<u>Anlægsaktiver</u>	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
	Materielle anlægsaktiver		
6	Ejendommen, matr. nr. 3819, Udenbys Klædebo Kvarter	85.000.000	85.000.000
	Ejendommen i alt	85.000.000	85.000.000
	 Anlægsaktiver i alt	 85.000.000	 85.000.000
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
7	Mellemregning administratorer	777.625	1.730.075
	Vandregnskab, netto	1.454	0
	Mellemregning administrator 4B	5.275	0
8	Internet	3.122	1.172
9	Andre tilgodehavender	431.993	198.816
10	Forudbetalte omkostninger	31.699	36.933
		<u>1.251.168</u>	<u>1.966.996</u>
	 Likvide beholdninger	 856.252	 995.398
	 Omsætningsaktiver i alt	 2.107.420	 2.962.394
	 Aktiver i alt	 87.107.420	 87.962.394

Passiver den 30. september 2009

Note	<u>Egenkapital</u>	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
11	Andelskapital	9.038.958	9.038.958
	Overført resultat	45.324.371	44.473.318
		<u>54.363.329</u>	<u>53.512.276</u>
12	<u>Hensættelser</u>		
	Andre hensatte forpligtelser	<u>327.625</u>	<u>657.625</u>
		<u>327.625</u>	<u>657.625</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
13	Langfristede gældsforpligtelser		
	Prioritetsgæld, kursværdi	<u>31.919.386</u>	<u>32.924.818</u>
		<u>31.919.386</u>	<u>32.924.818</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Bankgæld	0	520.657
	Kreditorer	25.970	1.762
	Mellemregning med beboere, netto	7.905	0
14	Varme 2008/09	3.574	2.974
15	Vand 2008/09	0	252
16	Anden gæld	<u>459.631</u>	<u>342.030</u>
		<u>497.080</u>	<u>867.675</u>
	Passiver i alt	<u>87.107.420</u>	<u>87.962.394</u>
17	Forpligtelser		
18	Andelskroneværdi		

Noter til årsrapporten

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
1. Skatter og forsikringer m.v.		
Ejendomsskatter	168.688	147.426
Forsikringer	23.839	23.000
Elforbrug	62.118	39.740
	<u>254.645</u>	<u>210.166</u>
 2. Reparation og vedligeholdelse		
Snedker	1.202	3.534
VVS	2.616	2.621
Blikkenslager	0	906
Elektriker	0	15.456
Porttelefon	5.871	0
Låse og nøgler	0	4.988
Gårdlaug	25.872	19.404
Glarmester	0	856
Anden vedligeholdelse	790	713
	<u>36.351</u>	<u>48.478</u>
 3. Udgifter ejerforening		
Renovation	0	20.612
El	0	7.611
Ejendomsservice	100.648	42.600
Varmemester	0	3.550
Ventilationsanlæg	0	13.124
Diverse, låsecylindre mv.	0	3.099
Varmeanlæg	0	8.235
Elevator	0	23.858
	<u>100.648</u>	<u>122.689</u>
 4. Administrator		
Advokat Poul Turley	0	6.590
Ejendomsadministrationen 4-B	121.400	27.750
	<u>121.400</u>	<u>34.340</u>

Noter til årsrapporten

5. Øvrige ejendomsudgifter m.v.

	2008/09	2007/08
Kontorartikler	0	128
Rengøring	22.460	32.033
Bankgebyr mv.	3.031	2.803
Fællesarbejde <i>ANDELSDOM FOR EFTERSKOLEN ANDER AP EFTERSKOLEN I LØDVE</i>	122.832	55.380
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	990
Konsulentbistand	0	30.625
Varmeregnskab	-4.550	23.075
Advokat	10.925	68.700
Revisor vedrørende 2007/08	9.572	36.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.750	0
Bestyrelseshonorar	0	2.000
Bestyrelsesmøder mv.	0	8.654
Diverse udgifter, differencer mv.	196	0
Gevinst leje	-1.118	-10
	<u>192.098</u>	<u>260.628</u>

6. Ejendommens værdi

Ejendommens værdi, primo	85.000.000	74.000.000
	85.000.000	74.000.000
Overført fra tilgodehørende støttearbejder	0	3.285.261
Opskrivning af ejendom til off. ejendomsvurdering	0	7.714.739
	<u>85.000.000</u>	<u>85.000.000</u>

Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008, kr. 85.000.000

7. Mellemregning administratorer

Administrator 3B

Tilgodehavende netto	450.000	1.402.450
	<u>450.000</u>	<u>1.402.450</u>

Noter til årsrapporten

7. Mellemregning administratorer - fortsat

Advokat Poul Turley

Tilgodehavende primo

Tilgodehavende 2008/09

<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
327.625	206.925
0	120.700
<u>327.625</u>	<u>327.625</u>

Mellemregning administratorer i alt

<u>777.625</u>	<u>1.730.075</u>
----------------	------------------

8. Internet

Internet primo

Indbetalt a conto

TDC

1.172	0
-7.200	-7.050
9.150	8.222
<u>3.122</u>	<u>1.172</u>

9. Andre tilgodehavender

Restancer vedrørende 2005/06

Restancer

Mellemregning ejerforening

8.453	8.313
65.860	0
357.680	190.503
<u>431.993</u>	<u>198.816</u>

10. Forudbetalte omkostninger

Ejendomsskat

Forudbetalt internet

Forudbetalt vicevært

25.989	36.933
2.177	0
3.533	0
<u>31.699</u>	<u>36.933</u>

11. Egenkapital

Andelskapital

<u>9.038.958</u>	<u>9.038.958</u>
<u>9.038.958</u>	<u>9.038.958</u>

Overført resultat

Opskrivning ejendom

Regulering egenkapital primo fundamentale fejl

Årets resultat

44.473.318	35.595.054
0	7.714.739
226.281	571.144
624.772	592.381
<u>45.324.371</u>	<u>44.473.318</u>

Noter til årsrapporten

	2008/09	2007/08
12. Andre hensatte forpligtelser		
Hensat tilgodehavende 3B	0	330.000
Hensat tilgodehvaende advokat Poul Turley	327.625	327.625
	<u>327.625</u>	<u>657.625</u>

13. Prioritetsgæld og finansielle udgifter

	Pantebrevsrestgæld	Kursværdi	%	Renter 08/09	Renter 07/08
Renteindtægter, Bank				-32.499	-3.889
Realiseret kursgevinst ved ekstraordinært afdrag				-31.239	0
Renteudgifter, Bank				2.639	2.264
Renter skat				0	0
				<u>-61.099</u>	<u>-1.625</u>

Finansielle udgifter

Realkredit Danmark	29.212.283	30.327.353	5,00	1.685.041	1.716.359
23D - årg. 2035 kontantlån med støtte					
Hovedstol 32.557.000					
Heraf ydelsestilskud				-296.736	-339.904
Realkredit Danmark	2.707.103	2.659.470	4,00	126.851	145.563
23D - årg. 2035 kontantlån med støtte					
Hovedstol 3.292.000					
Heraf ydelsestilskud				-9.751	-14.855

Prioritetsgæld i alt

31.919.386 **32.986.823**

Finansielle udgifter

1.505.405 **1.507.163**

Finansielle udgifter i alt

1.444.306 **1.505.538**

Noter til årsrapporten

18. Andelskroneværdi

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

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

Egenkapital jf. årsrapport		54.363.329
Ejendommens bogførte værdi	-85.000.000	
Ejendommens anskaffelsessum	<u>41.835.690</u>	<u>-43.164.310</u>
		<u>11.199.019</u>
11.199.019/9.038.958		<u>1,24</u>

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital jf. årsrapport		54.363.329
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	-32.986.823	
Nominel værdi af prioritetsgæld	<u>31.919.386</u>	<u>-1.067.437</u>
Reguleret egenkapital		<u>43.295.892</u>
43.295.892/9.038.958		<u>4,79</u>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 4,79.

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