

Retur til revisor,

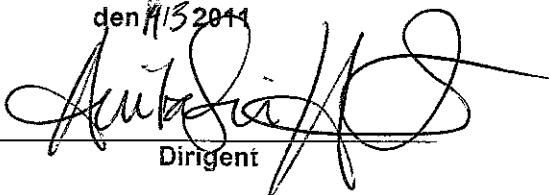
**Andelsboligforeningen
Guldbergsgade 4/Nørre Allé 3-5**

Årsrapporten for 2009/2010

(CVR nr. 32 02 05 77)

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 11/3 2011



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2009 - 30. september 2010	7
Balance pr. 30. september 2010	8
Noter til årsrapporten	10

Foreningsoplysninger

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

Bestyrelse: Lars Rosbjerg
Louise Vinodini Sørensen
Kirsten Juul-Hansen
Philipp Lorenzen
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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2009/2010 for Andelsboligforeningen Guldbergsgade 4/ Nørre Allé 3-5.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

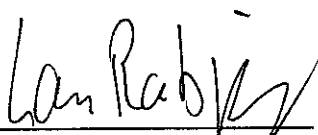
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 – 30. september 2010.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

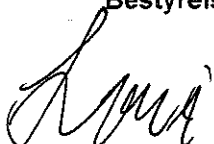
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2011

Bestyrelse



Lars Rosbjerg
(formand)



Louise Vinodini Sørensen

Kirsten Juul-Hansen

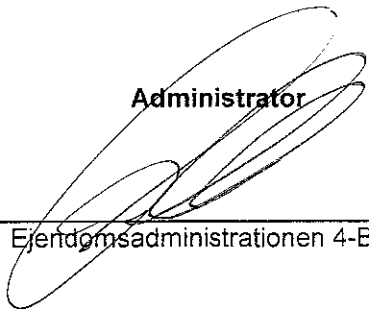


Philipp Lorenzen



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 2009 – 30. september 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 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 årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning - forsat

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 – 30. september 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 24. februar 2011

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Foreningens bestyrelse har besluttet, at foreningens ejendom indregnes til anskaffelsessum i henhold til vejledning for andelsboligforeninger. Tidligere blev ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering. Sammenligningstal er tilpasset den nye regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående er anvendt regnskabspraksis 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 2010.

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 anskaffelsespris jf. lov om andelsboligforeninger m.v. § 5 stk. 2 litra a.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Passiver:

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til nominel restgæld.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2009 til 30. september 2010

Note	<u>Indtægter</u>	<u>Budget 09/10</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Boligafgifter, beboelse	2.774.220	2.634.181	2.774.220
		<u>2.774.220</u>	<u>2.634.181</u>	<u>2.774.220</u>
	<u>Omkostninger</u>			
1	Offentlige- og forbrugsafgifter	221.000	195.340	230.806
	Forsikring	24.000	23.214	23.839
2	Vedligeholdelse	171.200	309.805	181.643
3	Renholdelse mv.	103.000	100.083	100.648
4	Administration	74.700	88.388	173.678
5	Øvrige ejendomsudgifter	15.000	6.026	-5.472
	Energimærkning hvert 5. år	25.000	0	0
		<u>633.900</u>	<u>722.856</u>	<u>705.142</u>
	Resultat før renter	<u>2.140.320</u>	<u>1.911.325</u>	<u>2.069.078</u>
13	Finansielle poster	1.498.183	1.282.297	1.444.306
	Årets resultat	<u>642.137</u>	<u>629.028</u>	<u>624.772</u>
Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til egenkapitalen				
	Afdrag på prioritetsgæld	<u>691.274</u>	<u>827.900</u>	<u>655.596</u>

Aktiver den 30. september 2010

Note	<u>Anlægsaktiver</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Materielle anlægsaktiver		
6	Ejendommen, matr. nr. 3819, Udenbys Klædebo Kvarter	41.835.690	41.835.690
	Ejendommen i alt	<u>41.835.690</u>	<u>41.835.690</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>41.835.690</u>	 <u>41.835.690</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
7	Mellemregning administratorer	327.625	777.625
	Vandregnskab, netto	0	1.454
	Mellemregning administrator 4B	0	5.275
8	Internet	5.746	3.122
9	Andre tilgodehavender	716.115	431.993
10	Forudbetalte omkostninger	41.376	31.699
		<u>1.090.862</u>	<u>1.251.168</u>
	 Likvide beholdninger	 <u>461.312</u>	 <u>856.252</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>1.552.174</u>	 <u>2.107.420</u>
	 Aktiver i alt	 <u>43.387.864</u>	 <u>43.943.110</u>

Passiver den 30. september 2010

Note	<u>Egenkapital</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
11	Andelskapital	9.038.958	9.038.958
	Overført resultat	<u>1.526.459</u>	<u>2.160.061</u>
		<u>10.565.417</u>	<u>11.199.019</u>
12	<u>Hensættelser</u>		
	Poul Turley	<u>327.625</u>	<u>327.625</u>
		<u>327.625</u>	<u>327.625</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
13	Langfristede gældsforpligtelser		
	Prioritetsgæld	<u>32.325.441</u>	<u>31.919.386</u>
		<u>32.325.441</u>	<u>31.919.386</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditorer	10.505	25.970
	Mellemregning med beboere, netto	58.533	7.905
14	Varme 2008/09	0	3.574
16	Anden gæld	<u>100.343</u>	<u>459.631</u>
		<u>169.381</u>	<u>497.080</u>
	Passiver i alt	<u><u>43.387.864</u></u>	<u><u>43.943.110</u></u>
17	Forpligtelser		
18	Andelskroneværdi		

Noter til årsrapporten

1. Offentlige- og forbrugsafgifter	Budget 09/10	2009/10	2008/09
Ejendomsskatter	166.000	151.478	168.688
Elforbrug	55.000	43.862	62.118
	<u>221.000</u>	<u>195.340</u>	<u>230.806</u>
2. Vedligeholdelse			
Snedker		0	1.202
VVS		2.250	2.616
Elektriker		1.959	0
Porttelefon		17.622	5.871
Låse og nøgler		300	0
Gårdlaug	26.000	25.872	25.872
Glarmester		8.176	0
Graffiti-bekæmpelse	10.000	9.899	22.460
Anden vedligeholdelse	50.000	4.262	790
Foreningens andel af udgifter i E/F	85.200	239.465	122.832
	<u>171.200</u>	<u>309.805</u>	<u>181.643</u>
3. Renholdelse mv.			
Vicevært	63.000	61.800	96.480
Trappevask	40.000	46.799	0
Snerydning	0	16.082	4.168
Regulering vedrørende tidligere år	0	-24.598	0
	<u>103.000</u>	<u>100.083</u>	<u>100.648</u>
4. Administration			
Administrator	41.200	41.200	121.400
Advokat	0	0	10.925
Revisor vedrørende 2007/08	0	0	9.572
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	26.875	28.750
Bestyrelsesgodtgørelse	0	16.000	0
Gebyrer m.v.	3.500	4.313	3.031
	<u>74.700</u>	<u>88.388</u>	<u>173.678</u>

Noter til årsrapporten

5. Øvrige ejendomsudgifter m.v.	<u>Budget 09/10</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
Varmeregnskab mv.	10.000	-7.315	-4.550
Diverse udgifter, differencer mv.	5.000	0	196
Gevinst leje	0	0	-1.118
ABF	0	4.888	0
Tab på tidligere beboerrestancer	0	8.453	0
	<u>15.000</u>	<u>6.026</u>	<u>-5.472</u>
6. Ejendommens værdi			
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering		41.835.690	85.000.000
Korrektion af ejendomsværdi fra offentlig vurdering til kostpris		0	-43.164.310
		<u>41.835.690</u>	<u>41.835.690</u>
Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2009, kr. 85.000.000			
7. Mellemregning administratorer			
Administrator 3B			
Tilgodehavende netto		0	450.000
		<u>0</u>	<u>450.000</u>
Advokat Poul Turley			
Tilgodehavende primo		327.625	327.625
		<u>327.625</u>	<u>327.625</u>
Mellemregning administratorer i alt		<u>327.625</u>	<u>777.625</u>
8. Internet			
Internet primo		3.122	1.172
Indbetalt a conto		-6.650	-7.200
TDC		9.274	9.150
		<u>5.746</u>	<u>3.122</u>
9. Andre tilgodehavender			
Restancer vedrørende 2005/06		0	8.453
Restancer		0	65.860
Udlæg for ejerforening		716.115	357.680
		<u>716.115</u>	<u>431.993</u>

Noter til årsrapporten

10. Forudbetalte omkostninger		<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>		
Ejendomsskat		41.376	25.989		
Forudbetalt internet		0	2.177		
Forudbetalt vicevært		<u>0</u>	<u>3.533</u>		
		<u>41.376</u>	<u>31.699</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		2.160.061	44.473.318		
Korrektion af ejendomsværdi fra offentlig vurdering til kostpris		0	-43.164.310		
Regulering egenkapital primo fundamentale fejl		0	226.281		
Kurstab af låneomlægning		-1.262.630	0		
Årets resultat		<u>629.028</u>	<u>624.772</u>		
		<u>1.526.459</u>	<u>2.160.061</u>		
12. Andre hensatte forpligtelser					
Hensat tilgodehavende advokat Poul Turley		<u>327.625</u>	<u>327.625</u>		
13. Prioritetsgæld og finansielle udgifter					
	Pantebrevsrestgæld	Kursværdi	%	Renter 09/10	Renter 08/09
Renteindtægter, Bank				-10.313	-32.499
Realiseret kursgevinst ved ekstraordinært afdrag				0	-31.239
Renteudgifter, Bank				<u>778</u>	<u>2.639</u>
				<u>-9.535</u>	<u>-61.099</u>
Finansielle udgifter					
Realkredit Danmark	0		5,00	1.242.193	1.685.041
23D - årg. 2035 kontantlån med støtte					
Hovedstol 32.557.000					
Heraf ydeisestilskud				-191.446	-296.736

Noter til årsrapporten

13. Prioritetsgæld og finansielle udgifter - fortsat

	Pantebrevsrestgæld	Kursværdi	%	Renter 09/10	Renter 08/09
Realkredit Danmark	0		4,00	93.512	126.851
23D - årg. 2035 kontantlån med støtte					
Hovedstol 2.922.000					
Heraf ydelsestilskud				-4.614	-9.751
Realkredit Danmark	32.325.441	32.351.830	1,34	152.187	0
Flexlån					
Hovedstol 32.638.452					
Prioritetsgæld i alt	<u>32.325.441</u>	<u>32.351.830</u>			
Finansielle udgifter				<u>1.291.832</u>	<u>1.505.405</u>
Finansielle udgifter i alt				<u>1.282.297</u>	<u>1.444.306</u>

14. Varme

Indbetalt a/c	-152.112	-149.596
Fjernvarme	152.112	149.071
Varmer fraflytter	<u>0</u>	<u>4.099</u>
	<u>0</u>	<u>3.574</u>

15. Vand

Indbetalt a/c	-80.584	-77.188
Fjernvarme	80.584	77.988
Varmer fraflytter	<u>0</u>	<u>654</u>
	<u>0</u>	<u>1.454</u>

Noter til årsrapporten

16. Anden gæld	2009/10	2008/09
Andelskøb/salg	0	120.231
Afsat revision	30.000	62.500
Afklaring udestående forhold med tidligere administratorer samt deltagelse i møder i forbindelse hermed, revisor	0	112.500
Skyldig administrationshonorar, m.v. 4B	63.875	164.400
Gårdlaugsbidrag	6.468	0
	100.343	459.631

17. Forpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 32.352 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2010 udgør t.kr. 41.836.

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	10.565.417
	10.565.417
10.565.417/9.038.958	1,17

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital jf. årsrapport	10.565.417
Hensættelse til imødegåelse af fald i den offentlige vurdering	-10.000.000
Offentlig ejendomsvurdering	85.000.000
Ejendommensbogførte værdi	-41.835.690
Prioritetsgæld optaget til nom. restgæld	32.325.441
Prioritetsgæld optaget til kursværdi	-32.351.830
Reguleret egenkapital	43.703.338
43.703.338/9.038.958	4,83

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 4,83.

Noter til årsrapporten

18. Andelskroneværdi - fortsat

Udvikling i andelskroneværdien:

2009/10	4,83
2008/09	4,79
2007/08	5,01

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