

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

Årsrapporten for 2010/2011

(CVR nr. 32 02 05 77)

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 9. februar 2012**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Foreningsoplysninger | 1 |
| Årsrapportens godkendelse | 2 |
| Den uafhængige revisors påtegning | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. oktober 2010 - 30. september 2011 | 6 |
| Balance pr. 30. september 2011 | 7 |
| Noter til årsrapporten | 9 |

Foreningsoplysninger

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

Bestyrelse: Lene Jørndrup (formand)
Thomas Christtreu
Jens Helby Petersen
Ida Hoffmeyer Marquard

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 2010/2011 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 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 30. september 2011.

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 19. januar 2012

Bestyrelse

Lene Jørndrup
(formand)

Thomas Christreu

Jens Helby Petersen

Ida Hoffmeyer Marquard

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 2010 – 30. september 2011, 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 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.

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 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 19. januar 2012

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 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 2011.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 30. september 2011.

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

Passiver:

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til nominal restgæld.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2010 til 30. september 2011

| Note | <u>Indtægter</u> | <u>Budget 10/11</u> | <u>2010/11</u> | <u>2009/10</u> |
|------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Boligafgifter, beboelse | 2.437.985 | 2.437.985 | 2.634.181 |
| | | <u>2.437.985</u> | <u>2.437.985</u> | <u>2.634.181</u> |
| | <u>Omkostninger</u> | | | |
| 1 | Offentlige- og forbrugsafgifter | 228.534 | 228.775 | 195.340 |
| | Forsikring | 26.000 | 25.242 | 23.214 |
| 2 | Vedligeholdelse | 332.500 | 282.847 | 309.805 |
| 3 | Renholdelse mv. | 120.000 | 129.947 | 100.083 |
| 4 | Administration | 104.750 | 106.135 | 88.388 |
| 5 | Øvrige ejendomsudgifter | 5.000 | 781 | 6.026 |
| | Afskrivning af Energimærkning over 5 år | 2.613 | 0 | 0 |
| | | <u>819.397</u> | <u>773.727</u> | <u>722.856</u> |
| | Resultat før renter | <u>1.618.588</u> | <u>1.664.258</u> | <u>1.911.325</u> |
| 13 | Finansielle poster | 570.200 | 680.249 | 1.282.297 |
| | Årets resultat | <u>1.048.388</u> | <u>984.009</u> | <u>629.028</u> |
| | Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til egenkapitalen | | | |
| | Afdrag på prioritetsgæld | <u>1.282.230</u> | <u>1.156.610</u> | <u>827.900</u> |

Aktiver den 30. september 2011

| Note | <u>Anlægsaktiver</u> | <u>2010/11</u> | <u>2009/10</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 | 327.625 |
| | Restancer | 3.260 | 0 |
| 8 | Internet | 8.783 | 5.746 |
| 9 | Andre tilgodehavender | 350.370 | 716.115 |
| 10 | Forudbetalte omkostninger | 44.272 | 41.376 |
| | | <u>734.310</u> | <u>1.090.862</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>2.236.371</u> | <u>461.312</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.970.681</u> | <u>1.552.174</u> |
| | Aktiver i alt | <u>44.806.371</u> | <u>43.387.864</u> |

Passiver den 30. september 2011

| Note | <u>Egenkapital</u> | <u>2010/11</u> | <u>2009/10</u> |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| 11 | Andelskapital | 9.038.958 | 9.038.958 |
| | Overført resultat | <u>2.510.468</u> | <u>1.526.459</u> |
| | | <u>11.549.426</u> | <u>10.565.417</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 | <u>Langfristede gældsforpligtelser</u> | | |
| | Prioritetsgæld | <u>31.168.831</u> | <u>32.325.441</u> |
| | | <u>31.168.831</u> | <u>32.325.441</u> |
| | <u>Kortfristede gældsforpligtelser</u> | | |
| | Kreditorer | 5.803 | 10.505 |
| | Mellemregning med beboere, netto | 0 | 58.533 |
| 14 | Varmeregnskab 2010/11 | 22.836 | 0 |
| 15 | Vandregnskab 2010/11 | 8.142 | 0 |
| 16 | Anden gæld | <u>1.723.708</u> | <u>100.343</u> |
| | | <u>1.760.489</u> | <u>169.381</u> |
| | Passiver i alt | <u>44.806.371</u> | <u>43.387.864</u> |
| 17 | Forpligtelser | | |
| 18 | Eventualforpligtelser | | |
| 19 | Andelskroneværdi | | |

Noter til årsrapporten

| | <u>Budget 10/11</u> | <u>2010/11</u> | <u>2009/10</u> |
|---|---------------------|----------------|----------------|
| 1. Offentlige- og forbrugsafgifter | | | |
| Ejendomsskatter | 178.534 | 175.638 | 151.478 |
| Elforbrug | 50.000 | 53.137 | 43.862 |
| | <u>228.534</u> | <u>228.775</u> | <u>195.340</u> |
| | | | |
| 2. Vedligeholdelse | | | |
| VVS | 0 | 0 | 2.250 |
| Elektriker | 0 | 0 | 1.959 |
| Porttelefon | 0 | 2.897 | 17.622 |
| Låse og nøgler | 0 | 0 | 300 |
| Gårdlaug | 31.500 | 29.479 | 25.872 |
| Glarmester | 0 | 0 | 8.176 |
| Graffiti-bekæmpelse | 11.000 | 10.246 | 9.899 |
| Anden vedligeholdelse | 50.000 | 225 | 4.262 |
| Foreningens andel af udgifter i E/F | 240.000 | 240.000 | 239.465 |
| | <u>332.500</u> | <u>282.847</u> | <u>309.805</u> |
| | | | |
| 3. Renholdelse mv. | | | |
| Ejendomsservice | 63.000 | 61.800 | 61.800 |
| Trappevask | 42.000 | 43.549 | 46.799 |
| Snerydning | 15.000 | 0 | 16.082 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 24.598 | -24.598 |
| | <u>120.000</u> | <u>129.947</u> | <u>100.083</u> |
| | | | |
| 4. Administration | | | |
| Administrator | 53.750 | 48.925 | 41.200 |
| Advokatsalær og valuarvurdering | 0 | 17.875 | 0 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 30.000 | 23.750 | 26.875 |
| Bestyrelsesgodtgørelse | 16.000 | 12.800 | 16.000 |
| Gebyrer m.v. | 5.000 | 2.785 | 4.313 |
| | <u>104.750</u> | <u>106.135</u> | <u>88.388</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>Budget 10/11</u> | <u>2010/11</u> | <u>2009/10</u> |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|
| 5. Øvrige ejendomsudgifter m.v. | | | |
| Varmeregnskab mv. | 0 | 0 | -7.315 |
| Diverse udgifter, differencer mv. | 5.000 | 781 | 0 |
| ABF | 0 | 0 | 4.888 |
| Tab på tidligere beboerrestancer | 0 | 0 | 8.453 |
| | <u>5.000</u> | <u>781</u> | <u>6.026</u> |
| | | | |
| 6. Ejendommens værdi | | | |
| Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering | | <u>41.835.690</u> | <u>41.835.690</u> |
| | | <u>41.835.690</u> | <u>41.835.690</u> |
| Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010, kr. 85.000.000 | | | |
| | | | |
| 7. Mellemregning administratorer | | | |
| Advokat Poul Turley | | | |
| Tilgodehavende primo | | <u>327.625</u> | <u>327.625</u> |
| | | <u>327.625</u> | <u>327.625</u> |
| | | | |
| 8. Internet | | | |
| Internet primo | | 5.746 | 3.122 |
| Indbetalt a conto | | -5.775 | -6.650 |
| TDC | | <u>8.812</u> | <u>9.274</u> |
| | | <u>8.783</u> | <u>5.746</u> |
| | | | |
| 9. Andre tilgodehavender | | | |
| Udlæg for ejerforening | | 344.480 | 716.115 |
| Refusion forsikring | | <u>5.890</u> | <u>0</u> |
| | | <u>350.370</u> | <u>716.115</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2010/11</u> | <u>2009/10</u> | |
|---|---------------------------|------------------|------------------------------------|
| 10. Forudbetalte omkostninger | | | |
| Ejendomsskat | 44.272 | 41.376 | |
| | <u>44.272</u> | <u>41.376</u> | |
| 11. Egenkapital | | | |
| Andelskapital | 9.038.958 | 9.038.958 | |
| | <u>9.038.958</u> | <u>9.038.958</u> | |
| Overført resultat | 1.526.459 | 2.160.061 | |
| Kurstab af låneomlægning | 0 | -1.262.630 | |
| Årets resultat | 984.009 | 629.028 | |
| | <u>2.510.468</u> | <u>1.526.459</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 10/11 Renter 09/10 |
| Renteindtægter, Bank | | | -8.198 -10.313 |
| Realiseret kursgevinst ved ekstraordinært afdrag | | | 0 0 |
| Renteudgifter, Bank | | | <u>0 778</u> |
| | | | <u>-8.198 -9.535</u> |
| Finansielle udgifter | | | |
| Realkredit Danmark | 0 | 0 5,00 | 0 1.242.193 |
| 23D - årg. 2035 kontantlån med støtte | | | |
| Hovedstol 32.557.000 | | | |
| Heraf ydelsestilskud | | | 0 -191.446 |

Noter til årsrapporten

13. Prioritetsgæld og finansielle udgifter - fortsat

| | Pantebrevsrestgæld | Kursværdi | % | Renter 10/11 | Renter 09/10 |
|---|--------------------|-------------------|------|------------------|------------------|
| Realkredit Danmark | 0 | 0 | 4,00 | 0 | 93.512 |
| 23D - årg. 2035 kontantlån med støtte | | | | | |
| Hovedstol 2.922.000 | | | | | |
| Heraf ydelsestilskud | | | | 0 | -4.614 |
| Realkredit Danmark | 31.168.831 | 31.300.042 | 1,98 | 688.447 | 152.187 |
| Flexlån | | | | | |
| Obligationsrestgæld 31.159.823 | | | | | |
| Prioritetsgæld i alt | 31.168.831 | 31.300.042 | | | |
| Finansielle udgifter | | | | 688.447 | 1.291.832 |
| Finansielle udgifter i alt | | | | 680.249 | 1.282.297 |
| 14. Varme | | | | | |
| Indbetalt a/c | | | | -171.710 | -152.112 |
| Fjernvarme | | | | 148.874 | 152.112 |
| | | | | -22.836 | 0 |
| 15. Vand | | | | | |
| Indbetalt a/c | | | | -85.626 | -80.584 |
| Fjernvarme | | | | 77.484 | 80.584 |
| Varme fraflytter | | | | 0 | 0 |
| | | | | -8.142 | 0 |
| 16. Anden gæld | | | | | |
| Igangværende overdragelse pr. 30/9-2011 | | | | 1.674.658 | 0 |
| Afsat revision | | | | 30.000 | 30.000 |
| Afsat bestyrelses honorar | | | | 12.800 | 0 |
| Skyldig administrations honorar og salærer 4B | | | | 6.250 | 63.875 |
| Gårdlaugsbidrag | | | | 0 | 6.468 |
| | | | | 1.723.708 | 100.343 |

Noter til årsrapporten

17. Forpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på balancedagen t.kr. 31.300 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2011 udgør t.kr. 41.836.

18. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen er part i en verserende retssag mod tidligere administrator Poul Turley, som hævder at han har et tilgodehavende hos foreningen. Der er anlagt erstatningssag på kr. 52.951,76. Det er uvist, hvornår sagen afsluttes. På baggrund af foreningens advokats vurdering af sagen er der i foreningens årsrapport ikke hensat til erstatningssagen.

19. 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 | <u>11.549.426</u> |
| | <u>11.549.426</u> |
| 11.536.563/9.038.958 | <u>1,28</u> |

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens offentlige vurdering

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Egenkapital jf. årsrapport | | 11.549.426 |
| Hensættelse til imødegåelse af fald i den offentlige vurdering | | -10.000.000 |
| Offentlig ejendomsvurdering | 85.000.000 | |
| Ejendommensbogførte vædi | <u>-41.835.690</u> | 43.164.310 |
| Prioritetsgæld optaget til nom. restgæld | 31.168.831 | |
| Prioritetsgæld optaget til kursværdi | <u>-31.300.042</u> | <u>-131.211</u> |
| Reguleret egenkapital | | <u>44.582.525</u> |
| 43.703.338/9.038.958 | | <u>4,93</u> |

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 4,93.

Noter til årsrapporten

19. Andelskroneværdi - fortsat

Udvikling i andelskroneværdien:

| | |
|---------|------|
| 2010/11 | 4,93 |
| 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.