

Andelsboligforeningen Dannebo II

CVR 16 63 60 45

Årsrapport 2008

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 for Andelsboligforeningen "Dannebo II".


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter.

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

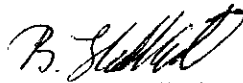
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 18. februar 2009

Bestyrelse



Jørgen Holm




Bjarne Hulkvist

Jytte Hammerschmidt



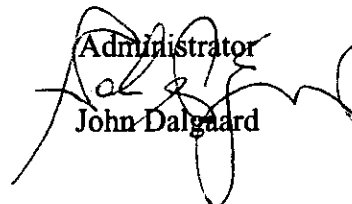
Lena Duschek



Jesper Nissen



Administrator



John Dalgaard

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Dannebo II"

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen "Dannebo II" for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, beregning af andelskronens værdi, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt god regnskabsskik. Revisionen har ikke omfattet budgettet for 2008.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen 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 revisionen 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 virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008 i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt god regnskabsskik.

København, den 18. februar 2009

B D O Scan Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen
Statsaut. revisor

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt alment accepteret regnskabspraksis i øvrigt.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra tidligere år kan i hovedposter beskrives således:

Resultatopgørelse

Indtægter og udgifter medtages i forhold til den periode som posterne vedrører.

Balancen

Ejendommen værdiansættes til kontantvurderingen foretaget af en statsaut. Ejendomsmægler og Valuar ved såvel opgørelsen af den regnskabsmæssige egenkapital som ved opgørelsen af andelskroneværdien.

Obligationer optages til kursværdien pr. statusdagen.

Gæld optages i balancen til nominel værdi. Ved opgørelsen af andelskroneværdien medtages gælden til kontantværdi.

Indeksregulering af den nominelle prioritetsgæld føres over foreningens egenkapital, normalt som et fradrag i det overførte resultat, idet indeksreguleringen medfører en stigning i den nominelle restgæld.

Beregning af andelskronens værdi

Andelskronens værdi beregnes med udgangspunkt i ejendommens bogførte værdi pr. 31. december med fradrag af gældsposter omregnet til kontantværdi og med tillæg af øvrige aktiver.

Beregningsen foretages således:

Egenkapital pr. 31. december 2008 iflg. balancen		77.535.745
Kontantværdi af prioritetsgæld pr. 31. december 2008	3.167.129	
Bogført værdi	<u>2.999.933</u>	<u>-167.196</u>
Samlet reguleret egenkapital pr. 31. december 2008		<u>77.368.549</u>

Andelskronens værdi kan herefter opgøres således pr. 1.000 kr andel:

$$\frac{77.368.549 \times 1000}{7.059.999} = \underline{\underline{10.959}}$$

Den samlede andelsværdi fordeler sig herefter:

Type	Oprindelig andel	Værdi pr. 31/12 - 2008	Ialt
75 m2 (14 boliger)	121.584	1.332.405	18.653.669
95 m2 (29 boliger)	154.007	1.687.720	48.943.866
110 m2 (5 boliger)	178.324	1.954.203	<u>9.771.014</u>
			<u>77.368.549</u>

Resultatopgørelse for 2008

Note

Indtægter

	Budget	Realiseret	Realiseret
	<u>2008</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Boligafgift	2.428.980	2.428.980	2.428.980
Fælleshus-afgift	8.000	7.875	9.675
Hussalgsafgift	12.500	11.000	1.000
Overskud vandregnskab tidligere år	0	4.547	19.484
Gebyr venteliste	<u>5.000</u>	<u>4.400</u>	<u>5.700</u>
Indtægter i alt	<u>2.454.480</u>	<u>2.456.802</u>	<u>2.464.839</u>

Driftsudgifter

1 Skatter og offentlige afgifter	405.000	423.943	383.628
2 Vedligeholdelse	180.000	141.148	193.961
3 Fælleshus	19.500	17.508	16.179
4 Administration	<u>138.500</u>	<u>125.900</u>	<u>137.340</u>
Driftsudgifter i alt	<u>743.000</u>	<u>708.499</u>	<u>731.108</u>

Resultat før afskrivninger

5 Hensættelser	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
----------------	----------------	----------------	----------------

Resultat før renter

6 Renteindtægter	<u>50.000</u>	<u>83.356</u>	<u>59.777</u>
------------------	---------------	---------------	---------------

Årets resultat

	<u>1.635.480</u>	<u>1.705.659</u>	<u>1.667.508</u>
--	------------------	------------------	------------------

Balance pr. 31/12 2008

6.

	<u>Realiseret 2008</u>	<u>Realiseret 2007</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
7 Ejendommen, matr. Nr. 1 DR Båstrup By, Asminderød, 3480 Fredensborg	<u>80.000.000</u>	<u>87.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>80.000.000</u>	<u>87.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Obligationsbeholdning	742.892	13.033
Periodiserede obligationsrenter	29.563	189
8 Likvide beholdninger	<u>51.730</u>	<u>2.276.832</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>824.184</u>	<u>2.290.054</u>
Aktiver i alt	<u>80.824.184</u>	<u>89.790.054</u>

Balance pr. 31/12 2008

	<u>Realiseret 2008</u>	<u>Realiseret 2007</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
9 Andelskapital	7.059.999	7.059.999
10 Overført resultat	69.996.754	75.913.388
11 Dispositionsfond	468.450	468.450
Færdighedsfond	<u>10.542</u>	<u>10.542</u>
Egenkapital i alt	<u>77.535.745</u>	<u>83.452.379</u>
Hensættelser		
12 Renoveringsfond	<u>249.434</u>	<u>254.246</u>
Langfristet gæld		
13 Prioritetsgæld	<u>2.999.933</u>	<u>4.669.769</u>
Kortfristet gæld		
Uafsluttet vandregnskab	18.325	31.140
Gæld vedr. solgte lejligheder	0	1.360.263
Kreditorer og skyldige omkostninger	<u>20.747</u>	<u>22.257</u>
	<u>39.072</u>	<u>1.413.660</u>
Gæld i alt	<u>3.039.006</u>	<u>6.083.429</u>
Passiver i alt	<u>80.824.184</u>	<u>89.790.054</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Budget	Realiseret	Realiseret
	2008	2008	2007
1 Skatter og offentlige afgifter			
Ejendomsskatter	262.000	287.227	248.551
Renovation	143.000	136.716	135.077
	<u>405.000</u>	<u>423.943</u>	<u>383.628</u>
2 Vedligeholdelse			
Reparation udvendig af boliger	75.000	47.685	72.734
Reparation fælles	15.000	22.038	24.656
Fællesareal og renholdelse	50.000	39.966	75.862
Betalt for arbejdsdage	(5.000)	(7.600)	(8.464)
Sti- og vejbelysning	25.000	18.241	17.594
Nyanskaffelser og diverse	20.000	20.818	11.579
	<u>180.000</u>	<u>141.148</u>	<u>193.961</u>
3 Fælleshus			
Varme	15.000	13.119	12.486
El	3.000	2.981	2.613
Vand	1.500	1.408	1.080
	<u>19.500</u>	<u>17.508</u>	<u>16.179</u>
4 Administration			
Forsikringer	60.000	51.336	55.976
Revisor aktuel år	10.000	10.500	10.000
Bestyrelsesmøder og generalfor.	9.000	10.611	8.135
Repræsentation	2.500	889	2.235
Administrator	27.500	26.400	27.900
Kontingent ABF og kurser	7.500	7.824	7.584
Porto, kontorartikler	2.500	2.689	3.022
Valuarvurdering	12.500	8.938	17.875
Bestyrelsesudgifter	0	1.946	0
Bankgebyrer incl. PBS	7.000	4.767	4.613
	<u>138.500</u>	<u>125.900</u>	<u>137.340</u>
5 Hensættelser			
Ekstra renoveringsfond	126.000	126.000	126.000
	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
6 Renteindtægter			
Obligationer		8.705	824
Bankindeståender		71.171	61.983
Fredensborg Kommune		0	(2.661)
Kursregulering obligationer		3.480	(369)
	<u>50.000</u>	<u>83.356</u>	<u>59.777</u>

Noter til balancen

9.

7 Ejendommen

Ejendommen er vurderet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, § 5 stk 2 den 8/1 2009 til kontant 80.000.000, hvilket den måles til i regnskabet for 2008. Ejendommen er ifølge offentlig vurdering pr. 1/10 2007 vurderet til kr. 50.000.000 (heraf grundværdi 34.263.500)

	<u>Realiseret 2008</u>	<u>Realiseret 2007</u>
8 Likvide beholdninger		
Kontantbeholdning	1.586	2.982
Sparbank Vest, 8125 0003959872	50.130	2.273.836
Nykredit, 8117 1571057	<u>14</u>	<u>14</u>
	<u>51.730</u>	<u>2.276.832</u>
9 Andelskapital		
Indskud		
Type 75 m2 14 andele á kr. 121.584	1.702.176	1.702.176
Type 95 m2 29 andele á kr. 154.007	4.466.203	4.466.203
Type 115 m2 5 andele á kr. 178.324	<u>891.620</u>	<u>891.620</u>
	<u>7.059.999</u>	<u>7.059.999</u>
10 Overført til næste år		
Saldo primo	75.913.388	37.864.024
Opskrivning af ejendomsværdien	(7.500.000)	36.500.000
Periodens resultat	<u>1.705.659</u>	<u>1.667.508</u>
	70.119.047	76.031.532
Indeksregulering af prioritetsgæld	<u>(122.293)</u>	<u>(118.144)</u>
	<u>69.996.754</u>	<u>75.913.388</u>
11 Dispositionsfond		
Saldo primo	468.450	468.450
Henlagt i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>468.450</u>	<u>468.450</u>
12 Renoveringsfond		
Saldo primo	254.246	258.683
Anvendt i året til udskiftning af døre og vinduer	(130.812)	(130.438)
Henlagt i året	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
	<u>249.434</u>	<u>254.246</u>
13 Prioritetsgæld		
Nykredit		
Indekslån		
Saldo primo	4.669.769	6.312.954
Årets afdrag	<u>(1.792.129)</u>	<u>(1.761.329)</u>
	2.877.640	4.551.625
Indeksregulering i året	<u>122.293</u>	<u>118.144</u>
Bogført værdi	<u>2.999.933</u>	<u>4.669.769</u>
Kursværdi	<u>3.167.129</u>	<u>4.939.910</u>