



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

Andelsboligforeningen Dannebo II

CVR 16 63 60 45

Årsrapport 2010



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors påtegning.....	2 - 3

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2010

Anvendt regnskabspraksis	4
Beregning af andelskronens værdi.....	5
Resultatopgørelse for 2010	6
Balance pr. 31/12 2010	7
Balance pr. 31/12 2010	8
Noter til resultatopgørelsen.....	9
Noter til balancen.....	10

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Dannebo II.

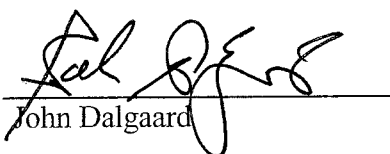
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

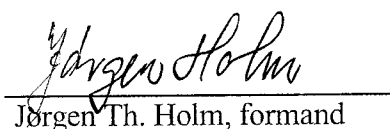
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 4. marts 2011

Administrator

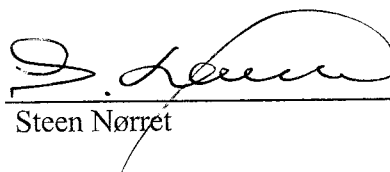

John Dalgaard

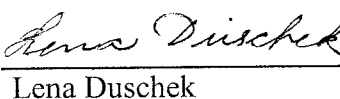
Bestyrelsen

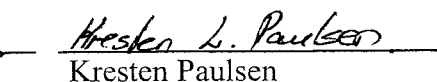

Jørgen Th. Holm, formand

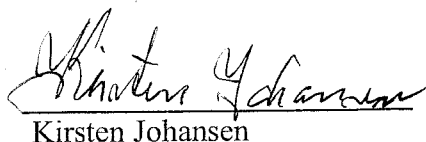

Bjarne Hulkvist


Jesper Nissen


Steen Nørret


Lena Duschek


Kresten Paulsen


Kirsten Johansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dannebo II

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 omfattende ledelsespåtegningen, anvendt regnskabspraksis, beregning af andelskronens værdi, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, foreningens vedtægter og god regnskabsskik. Revisionen har ikke omfattet budgettallene i resultatopgørelsen.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter og god regnskabsskik. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 og ledelsesberetningen 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 årsregnskabet, 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 og administrator anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

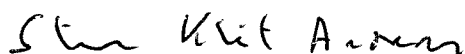
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

København, den 23. marts 2011

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra tidligere år og 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.

Beregningen foretages således:

Egenkapital pr. 31. december 2010 iflg. balancen	66.365.675
Kontantværdi af prioritetsgæld pr. 31. december 2010	0
Bogført værdi	<u>0</u>
Samlet reguleret egenkapital pr. 31. december 2010	<u>66.365.675</u>

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

$$\frac{66.365.675 \times 1000}{7.059.999} = \underline{\underline{9.400}}$$

Den samlede andelsværdi fordeler sig herefter:

Type	Oprindelig andel	Værdi pr. 31/12 - 2010	Ialt
75 m2 (14 boliger)	121.584	1.142.919	16.000.860
95 m2 (29 boliger)	154.007	1.447.703	41.983.374
110 m2 (5 boliger)	178.324	1.676.288	<u>8.381.441</u>
			<u>66.365.675</u>

Resultatopgørelse for 2010

Note

	Ej revideret		
	Budget	Realiseret	Realiseret
	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Indtægter			
Boligafgift	2.428.980	2.428.980	2.428.980
Fælleshus-afgift	8.000	7.275	6.225
Hussalgsafgift	5.000	11.000	0
Gebyr venteliste	<u>4.500</u>	<u>3.400</u>	<u>3.500</u>
Indtægter i alt	<u>2.446.480</u>	<u>2.450.655</u>	<u>2.438.705</u>
Driftsudgifter			
1 Skatter og offentlige afgifter	490.000	512.530	489.207
2 Vedligeholdelse	222.000	269.810	179.529
3 Fælleshus	19.500	25.818	19.434
4 Administration	<u>125.400</u>	<u>127.577</u>	<u>122.150</u>
Driftsudgifter i alt	<u>856.900</u>	<u>935.735</u>	<u>810.321</u>
Resultat før hensættelser	1.589.580	1.514.920	1.628.384
5 Hensættelser	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Resultat før renter	1.463.580	1.388.920	1.502.384
6 Renteindtægter	<u>20.000</u>	<u>9.639</u>	<u>40.211</u>
Årets resultat	<u>1.483.580</u>	<u>1.398.559</u>	<u>1.542.595</u>

Balance pr. 31/12 2010

	Realiseret <u>2010</u>	Realiseret <u>2009</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
7 Ejendommen, matr. Nr. 1 DR Båstrup By, Asminderød, 3480 Fredensborg	<u>66.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>66.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
 Omsætningsaktiver		
Obligationsbeholdning	7.232	397.474
Periodiserede obligationsrenter	100	15.660
Andre tilgodehavender	3.415	92.674
8 Likvide beholdninger	<u>575.559</u>	<u>11.164</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>586.306</u>	<u>516.972</u>
 Aktiver i alt	 <u>66.586.306</u>	 <u>65.516.972</u>

Balance pr. 31/12 2010

	Realiseret <u>2010</u>	Realiseret <u>2009</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
9 Andelskapital	7.059.999	7.059.999
10 Overført resultat	58.826.684	56.452.776
11 Dispositionsfond	468.450	468.450
Færdselsfond	<u>10.542</u>	<u>10.542</u>
Egenkapital i alt	<u>66.365.675</u>	<u>63.991.767</u>
Hensættelser		
12 Renoveringsfond	<u>171.222</u>	<u>221.640</u>
Langfristet gæld		
13 Prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>1.257.888</u>
Kortfristet gæld		
Uafsluttet vandregnskab	0	3.477
Kreditorer og skyldige omkostninger	<u>49.409</u>	<u>42.200</u>
	<u>49.409</u>	<u>45.677</u>
Gæld i alt	<u>49.409</u>	<u>1.303.565</u>
Passiver i alt	<u>66.586.306</u>	<u>65.516.972</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Budget	Realiseret	Realiseret
	2010	2010	2009
1 Skatter og offentlige afgifter			
Ejendomsskatter	350.000	366.476	342.891
Renovation	<u>140.000</u>	<u>146.054</u>	<u>146.316</u>
	<u>490.000</u>	<u>512.530</u>	<u>489.207</u>
2 Vedligeholdelse			
Reparation udvendig af boliger	75.000	52.318	70.051
Reparation fælles	65.000	55.937	13.646
Fællesareal og renholdelse	50.000	129.701	54.908
Betalt for arbejdsdage	-8.000	-9.100	-6.650
Sti- og vejbelysning	20.000	23.315	18.862
Nyanskaffelser og diverse	<u>20.000</u>	<u>17.638</u>	<u>28.713</u>
	<u>222.000</u>	<u>269.810</u>	<u>179.529</u>
3 Fælleshus			
Varme	15.000	21.045	15.022
EI	3.000	2.929	3.136
Vand	<u>1.500</u>	<u>1.843</u>	<u>1.276</u>
	<u>19.500</u>	<u>25.818</u>	<u>19.434</u>
4 Administration			
Forsikringer	42.000	46.456	39.858
Revisor aktuel år	12.000	12.000	10.750
Bestyrelsesmøder og generalfor.	11.000	8.703	7.432
Repræsentation	2.500	2.299	2.267
Administrator	30.000	30.000	29.250
Kontingent ABF og kurser	7.900	8.640	8.208
Porto, kontorartikler	3.000	4.421	1.621
Valuarvurdering	10.000	8.938	8.938
Bestyrelsesudgifter	2.000	0	2.042
Underskud vandregnskab	0	835	6.894
Bankgebyrer incl. PBS	<u>5.000</u>	<u>5.286</u>	<u>4.891</u>
	<u>125.400</u>	<u>127.577</u>	<u>122.150</u>
5 Hensættelser			
Ekstra renoveringsfond	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
6 Renteindtægter			
Obligationer		443	27.135
Bankindeståender		9.154	9.362
Kursregulering obligationer	<u>0</u>	<u>42</u>	<u>3.713</u>
	<u>20.000</u>	<u>9.639</u>	<u>40.211</u>

Noter til balancen

7 Ejendommen

Ejendommen er vurderet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, § 5 stk 2 den 7/1 2011 til kontant 66.000.000, hvilket den måles til i regnskabet for 2010. Ejendommen er ifølge offentlig vurdering pr. 1/10 2010 vurderet til kr. 54.000.000 (heraf grundværdi 26.460.000)

	Realiseret <u>2010</u>	Realiseret <u>2009</u>
8 Likvide beholdninger		
Kontantbeholdning	3.176	2.532
Sparbank Vest, 8125 0003959872	372.228	8.565
Nykredit, netbankkonto	200.140	52
Nykredit, 8117 1571057	<u>15</u>	<u>15</u>
	<u>575.559</u>	<u>11.164</u>
9 Andelskapital		
Indskud		
Type 75 m2, 14 andele á 121.584	1.702.176	1.702.176
Type 95 m2, 29 andele á 154.007	4.466.203	4.466.203
Type 115 m2, 5 andele á 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	56.452.776	69.996.754
		-
Nedskrivning af ejendomsværdien	0	15.000.000
Opskrivning ejendomsværdien	1.000.000	0
Periodens resultat	<u>1.398.559</u>	<u>1.542.595</u>
	58.851.336	56.539.348
Indeksregulering af prioritetsgæld	<u>-24.652</u>	<u>-86.572</u>
	<u>58.826.684</u>	<u>56.452.776</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	221.640	249.434
Anvendt i året til udskiftning af døre og vinduer	-176.418	-153.794
Henlagt i året	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
	<u>171.222</u>	<u>221.640</u>
13 Prioritetsgæld		
Nykredit		
Indekslån		
Saldo primo	1.257.888	2.999.933
Årets afdrag	<u>-1.282.540</u>	<u>-1.828.617</u>
	-24.652	1.171.316
Indeksregulering i året	<u>24.652</u>	<u>86.572</u>
Bogført værdi	<u>0</u>	<u>1.257.888</u>
Kursværdi		<u>1.347.953</u>