



Andelsboligforeningen Dannebo II

CVR 16 63 60 45

Årsrapport 2007

Ledelsespåtegning

1

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 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 14. februar 2008

Bestyrelse



Jørgen Holm



Flemming Tagen

Jytte Hammerschmidt

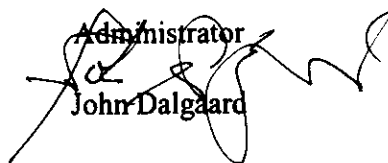


Lena Duschek



Gitte Nordskov

Administrator



John Dalgaard

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Dannebo II"

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen "Dannebo II" for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007, 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 2007.

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 revisionshandling, 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 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007 i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt god regnskabsskik.

København, den 14. marts 2008

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.

Andelsboligforeningen har på en ekstraordinær generalforsamling den 23. august 2007 besluttet, at ejendommen skal værdiansættes på baggrund af en valuarvurdering efter reglerne i lov om andelsboliger. I det nu aflagte regnskab er vurderingen foretaget den 2/1 2008 af ejendomsmægler og Valuar, anpartsselskabet EJVAL. Ændringen har forøget foreningens formue med 36.500.000.

Den anvendte regnskabspraksis der udover ovenstående ændring 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.

Beregningen foretages således:

Egenkapital pr. 31. december 2007 iflg. balancen		83.452.379	
Kontantværdi af prioritetsgæld pr. 31. december 2007	4.939.910		
Bogført værdi	<u>4.669.769</u>	<u>-270.141</u>	
Samlet reguleret egenkapital pr. 31. december 2007			<u><u>83.182.238</u></u>

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

$$\frac{83.182.238 \times 1000}{7.059.999} = \underline{\underline{11.782}}$$

Den samlede andelsværdi fordeler sig herefter:

<u>Type</u>	<u>Oprindelig andel</u>	<u>Værdi pr. 31/12 - 2007</u>	<u>Ialt</u>
75 m2 (14 boliger)	121.584	1.432.526	20.055.358
95 m2 (29 boliger)	154.007	1.814.539	52.621.645
110 m2 (5 boliger)	178.324	2.101.047	<u>10.505.235</u>
			<u><u>83.182.238</u></u>

Resultatopgørelse for 2007

Note

Indtægter

	Budget	Realiseret	Realiseret
	<u>2007</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Boligafgift	2.428.980	2.428.980	2.428.980
Fælleshus-afgift	9.000	9.675	7.800
Hussalgsafgift	2.000	1.000	4.000
Overskud vandregnskab tidligere år	0	19.484	14.743
Gebyr venteliste	5.000	5.700	5.200
Indtægter i alt	<u>2.444.980</u>	<u>2.464.839</u>	<u>2.460.723</u>
Driftsudgifter			
1 Skatter og offentlige afgifter	385.000	383.628	363.215
2 Vedligeholdelse	175.000	193.961	128.285
3 Fælleshus	18.500	16.179	19.754
4 Administration	121.500	137.340	106.681
Driftsudgifter i alt	<u>700.000</u>	<u>731.108</u>	<u>617.935</u>
Resultat før afskrivninger	1.744.980	1.733.731	1.842.788
5 Hensættelser	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Resultat før renter	1.618.980	1.607.731	1.716.788
6 Renteindtægter	<u>30.000</u>	<u>59.777</u>	<u>37.419</u>
Årets resultat	<u>1.648.980</u>	<u>1.667.508</u>	<u>1.754.207</u>

6.

Balance pr. 31/12 2007

	Realiseret <u>2007</u>	Realiseret <u>2006</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
7 Ejendommen, matr. Nr. 1 DR Båstrup By, Asminderød, 3480 Fredensborg	<u>87.500.000</u>	<u>51.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>87.500.000</u>	<u>51.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Obligationsbeholdning	13.033	16.888
Periodiserede obligationsrenter	189	241
8 Likvide beholdninger	<u>2.276.832</u>	<u>1.001.967</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.290.054</u>	<u>1.019.096</u>
Aktiver i alt	<u>89.790.054</u>	<u>52.019.096</u>

Balance pr. 31/12 2007

	Realiseret <u>2007</u>	Realiseret <u>2006</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
9 Andelskapital	7.059.999	7.059.999
10 Overført resultat	75.913.388	37.864.024
11 Dispositionsfond	468.450	468.450
Færdighedsfond	<u>10.542</u>	<u>10.542</u>
Egenkapital i alt	<u>83.452.379</u>	<u>45.403.015</u>
Hensættelser		
12 Renoveringsfond	<u>254.246</u>	<u>258.683</u>
Langfristet gæld		
13 Prioritetsgæld	<u>4.669.769</u>	<u>6.312.954</u>
Kortfristet gæld		
Uafsluttet vandregnskab	31.140	31.594
Gæld vedr. solgte lejligheder	1.360.263	0
Kreditorer og skyldige omkostninger	<u>22.257</u>	<u>12.850</u>
	<u>1.413.660</u>	<u>44.444</u>
Gæld i alt	<u>6.083.429</u>	<u>6.357.398</u>
Passiver i alt	<u>89.790.054</u>	<u>52.019.096</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Budget	Realiseret	Realiseret
	2007	2007	2006
1 Skatter og offentlige afgifter			
Ejendomsskatter	250.000	248.551	235.223
Renovation	135.000	135.077	127.992
	<u>385.000</u>	<u>383.628</u>	<u>363.215</u>
2 Vedligeholdelse			
Reparation udvendig af boliger	75.000	72.734	74.961
Reparation fælles	15.000	24.656	9.393
Fællesareal og renholdelse	50.000	75.862	45.334
Betalt for arbejdsdage	(5.000)	(8.464)	(7.188)
Sti- og vejbelysning	20.000	17.594	(9.305)
Nyanskaffelser og diverse	20.000	11.579	15.090
	<u>175.000</u>	<u>193.961</u>	<u>128.285</u>
3 Fælleshus			
Varme	15.000	12.486	15.077
EI	2.000	2.613	3.102
Vand	1.500	1.080	1.575
	<u>18.500</u>	<u>16.179</u>	<u>19.754</u>
4 Administration			
Forsikringer	56.500	55.976	54.095
Revisor aktuel år	10.000	10.000	10.000
Bestyrelsesmøder og generalfor.	9.000	8.135	945
Repræsentation	2.500	2.235	2.194
Administrations- og bestyrelsesudgifter	26.500	27.900	25.500
Kontingent ABF og kurser	7.500	7.584	7.344
Porto, kontorartikler	2.500	3.022	146
Valuarvurdering	0	17.875	
Bankgebyrer incl. PBS	7.000	4.613	6.457
	<u>121.500</u>	<u>137.340</u>	<u>106.681</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		824	1.104
Bankindeståender		61.983	36.528
Fredensborg Kommune		(2.661)	
Kursregulering obligationer	-	(369)	(213)
	<u>30.000</u>	<u>59.777</u>	<u>37.419</u>

Noter til balancen**9.****7 Ejendommen**

Ejendommen er vurderet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, § 5 stk 2 den 2/1 2008 til kontant 87.500.000, hvilket den måles til i regnskabet for 2007. Ejendommen er ifølge offentlig vurdering pr. 1/10 2006 vurderet til kr. 51.000.000 (heraf grundværdi 24.116.000)

	<u>Realiseret 2007</u>	<u>Realiseret 2006</u>
8 Likvide beholdninger		
Kontantbeholdning	2.982	3.696
Sparbank Vest, 8125 0003959872	2.273.836	998.271
Nykredit, 8117 1571057	<u>14</u>	<u>0</u>
	<u>2.276.832</u>	<u>1.001.967</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	37.864.024	29.780.145
Opskrivning af ejendomsværdien	36.500.000	6.500.000
Periodens resultat	<u>1.667.508</u>	<u>1.754.207</u>
	76.031.532	38.034.352
Indeksregulering af prioritetsgæld	<u>(118.144)</u>	<u>(170.328)</u>
	<u>75.913.388</u>	<u>37.864.024</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	258.683	244.205
Anvendt i året til udskiftning af døre og vinduer	(130.438)	(111.522)
Henlagt i året	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
	<u>254.246</u>	<u>258.683</u>
13 Prioritetsgæld		
Nykredit		
Indekslån		
Saldo primo	6.312.954	7.883.652
Årets afdrag	<u>(1.761.329)</u>	<u>(1.741.026)</u>
	4.551.625	6.142.626
Indeksregulering i året	<u>118.144</u>	<u>170.328</u>
Bogført værdi	<u>4.669.769</u>	<u>6.312.954</u>
Kursværdi	<u>4.939.910</u>	<u>6.891.852</u>