



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 2009**

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2009 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 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. februar 2010

**Administrator**


  
\_\_\_\_\_  
John Dalgaard

**Bestyrelsen**


  
\_\_\_\_\_  
Jørgen Th. Holm, formand

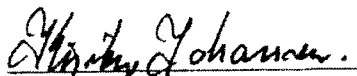
  
\_\_\_\_\_  
Bjarne Hulkvist

  
\_\_\_\_\_  
Jesper Nissen

  
\_\_\_\_\_  
Steen Norret

  
\_\_\_\_\_  
Lena Duschek

  
\_\_\_\_\_  
Kresten Paulsen

  
\_\_\_\_\_  
Kirsten Johansen

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dannebo II**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende ledelsespåtegningen, anvendt regnskabspraksis, beregning af andelskronens værdi, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt god regnskabsskik. Revisionen har ikke omfattet budgettallene i resultatopgørelsen 2009.

**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. 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 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 og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens 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 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 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.



**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt god regnskabsskik.

København, den 12. februar 2010

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

*Steen Klit Andersen*

Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

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 nominal 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 2009 iflg. balancen .....		63.991.767
Kontantværdi af prioritetsgæld pr. 31. december 2009 .....	1.347.953	
Bogført værdi .....	<u>1.257.888</u>	<u>-90.065</u>
<b>Samlet reguleret egenkapital pr. 31. december 2009 .....</b>		<b><u>63.901.702</u></b>

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

$$\frac{63.901.702 \times 1000}{7.059.999} = \underline{\underline{9.051}}$$

Den samlede andelsværdi fordeler sig herefter:

<u>Type</u>	<u>Oprindelig andel</u>	<u>Værdi pr. 31/12 - 2009</u>	<u>Ialt</u>
75 m2 ( 14 boliger )	121.584	1.100.485	15.406.793
95 m2 ( 29 boliger )	154.007	1.393.953	40.424.648
110 m2 ( 5 boliger )	178.324	1.614.052	<u>8.070.261</u>
			<b><u>63.901.702</u></b>

Note

**Indtægter**

	Budget	Realiseret	Realiseret
	<u>2009</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Boligaft	2.428.980	2.428.980	2.428.980
Fælleshus-afgift	10.000	6.225	7.875
Hussalgsafgift	5.000	0	11.000
Overskud vandregnskab tidligere år	0	0	4.547
Gebyr venteliste	5.500	3.500	4.400
Indtægter i alt	<u>2.449.480</u>	<u>2.438.705</u>	<u>2.456.802</u>

**Driftsudgifter**

1	Skatter og offentlige afgifter	483.000	489.207	423.943
2	Vedligeholdelse	259.000	179.529	141.148
3	Fælleshus	19.500	19.434	17.508
4	Administration	123.800	122.150	125.900
	Driftsudgifter i alt	<u>885.300</u>	<u>810.321</u>	<u>708.499</u>

**Resultat før afskrivninger**

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

**Resultat før renter**

6	Renteindtægter	<u>70.000</u>	<u>40.211</u>	<u>83.356</u>
---	----------------	---------------	---------------	---------------

**Årets resultat**

	<u>1.508.180</u>	<u>1.542.595</u>	<u>1.705.659</u>
--	------------------	------------------	------------------

**Balance pr. 31/12 2009**

	Realiseret <u>2009</u>	Realiseret <u>2008</u>
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
7 Ejendommen, matr. Nr. 1 DR Båstrup By, Asminderød, 3480 Fredensborg	<u>65.000.000</u>	<u>80.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>65.000.000</u>	<u>80.000.000</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende boligafgift	64.360	0
Obligationsbeholdning	397.474	742.892
Periodiserede obligationsrenter	15.660	29.563
Andre tilgodehavender	28.314	0
8 Likvide beholdninger	<u>11.164</u>	<u>51.730</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>516.972</u>	<u>824.184</u>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <u><b>65.516.972</b></u>	 <u><b>80.824.184</b></u>



**Balance pr. 31/12 2009**

	<u>Realiseret 2009</u>	<u>Realiseret 2008</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
9 Andelskapital	7.059.999	7.059.999
10 Overført resultat	56.452.776	69.996.754
11 Dispositionsfond	468.450	468.450
Færdselsfond	10.542	10.542
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>63.991.767</u>	<u>77.535.745</u>
<b>Hensættelser</b>		
12 Renoveringsfond	<u>221.640</u>	<u>249.434</u>
<b>Langfristet gæld</b>		
13 Prioritetsgæld	<u>1.257.888</u>	<u>2.999.933</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Uafsluttet vandregnskab	3.477	18.325
Kreditorer og skyldige omkostninger	42.200	20.747
	<u>45.677</u>	<u>39.072</u>
<b>Gæld i alt</b>	<u>1.303.565</u>	<u>3.039.006</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>65.516.972</u>	<u>80.824.184</u>

**Noter til resultatopgørelsen**

	Budget	Realiseret	Realiseret
	2009	2009	2008
<b>1 Skatter og offentlige afgifter</b>			
Ejendomsskatter	343.000	342.891	287.227
Renovation	140.000	146.316	136.716
	<u>483.000</u>	<u>489.207</u>	<u>423.943</u>
<b>2 Vedligeholdelse</b>			
Reparation udvendig af boliger	125.000	70.051	47.685
Reparation fælles	20.000	13.646	22.038
Fællesareal og renholdelse	75.000	54.908	39.966
Betalt for arbejdsdage	(8.000)	(6.650)	(7.600)
Sti- og vejbelysning	20.000	18.862	18.241
Nyanskaffelser og diverse	27.000	28.713	20.818
	<u>259.000</u>	<u>179.529</u>	<u>141.148</u>
<b>3 Fælleshus</b>			
Varme	15.000	15.022	13.119
EI	3.000	3.136	2.981
Vand	1.500	1.276	1.408
	<u>19.500</u>	<u>19.434</u>	<u>17.508</u>
<b>4 Administration</b>			
Forsikringer	45.000	39.858	51.336
Revisor aktuel år	12.000	10.750	10.500
Bestyrelsesmøder og generalfor.	9.000	7.432	10.611
Repræsentation	2.500	2.267	889
Administrator	29.500	29.250	26.400
Kontingent ABF og kurser	7.800	8.208	7.824
Porto, kontorartikler	3.000	1.621	2.689
Valuarvurdering	10.000	8.938	8.938
Bestyrelsesudgifter	0	2.042	1.946
Underskud vandregnskab	0	6.894	0
Bankgebyrer incl. PBS	5.000	4.891	4.767
	<u>123.800</u>	<u>122.150</u>	<u>125.900</u>
<b>5 Hensættelser</b>			
Ekstra renoveringsfond	126.000	126.000	126.000
	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
<b>6 Renteindtægter</b>			
Obligationer		27.135	8.705
Bankindeståender		9.362	71.171
Kursregulering obligationer	-	3.713	3.480
	<u>70.000</u>	<u>40.211</u>	<u>83.356</u>

**7 Ejendommen**

Ejendommen er vurderet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, § 5 stk 2 den 7/1 2010 til kontant 65.000.000, hvilket den måles til i regnskabet for 2009. Ejendommen er ifølge offentlig vurdering pr. 1/10 2008 vurderet til kr. 56.000.000 ( heraf grundværdi 27.852.600)

	Realiseret 2009	Realiseret 2008
<b>8 Likvide beholdninger</b>		
Kontantbeholdning	2.532	1.586
Sparbank Vest, 8125 0003959872	8.565	50.130
Nykredit, netbankkonto	52	0
Nykredit, 8117 1571057	15	14
	<u>11.164</u>	<u>51.730</u>
<b>9 Andelskapital</b>		
<b>Indskud</b>		
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	891.620	891.620
	<u>7.059.999</u>	<u>7.059.999</u>
<b>10 Overført til næste år</b>		
Saldo primo	69.996.754	75.913.388
Nedskrivning af ejendomsværdien	(15.000.000)	(7.500.000)
Periodens resultat	1.542.595	1.705.659
	<u>56.539.348</u>	<u>70.119.047</u>
Indeksregulering af prioritetsgæld	(86.572)	(122.293)
	<u>56.452.776</u>	<u>69.996.754</u>
<b>11 Dispositionsfond</b>		
Saldo primo	468.450	468.450
Henlagt i året	0	0
	<u>468.450</u>	<u>468.450</u>
<b>12 Renoveringsfond</b>		
Saldo primo	249.434	254.246
Anvendt i året til udskiftning af døre og vinduer	(153.794)	(130.812)
Henlagt i året	126.000	126.000
	<u>221.640</u>	<u>249.434</u>
<b>13 Prioritetsgæld</b>		
<b>Nykredit</b>		
<b>Indekslån</b>		
Saldo primo	2.999.933	4.669.769
Årets afdrag	(1.828.617)	(1.792.129)
	1.171.316	2.877.640
Indeksregulering i året	86.572	122.293
Bogført værdi	1.257.888	2.999.933
Kursværdi	1.347.953	3.167.129