



Andelsboligforeningen Dannebo II

CVR 16 63 60 45

Årsrapport 2011



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegning og erklæring

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Anvendt regnskabspraksis.....	4
Beregning af andelskronens værdi.....	5
Resultatopgørelse for 2011	6
Balance pr. 31/12 2011	7
Balance pr. 31/12 2011	8
Noter til resultatopgørelsen.....	9
Noter til balancen	10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

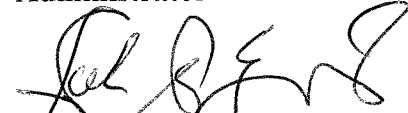
Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Dannebo II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 3. april 2012

Administrator


John Dalgaard

Bestyrelsen

Jørgen Th. Holm, formand



Bjarne Hulkvist




Jesper Nissen



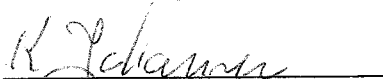
Steen Nørret



Lena Duschek



Kresten Paulsen



Kirsten Johansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dannebo II

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, beregning af andelskronens værdi, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene i resultatopgørelsen.

Ledelsens 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, og en ledelsesberetning der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af anvendte regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

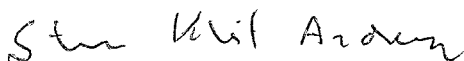
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 3. april 2012

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.

Beregning af andelskronens værdi

Andelskronens værdi beregnes med udgangspunkt i ejendommens bogførte værdi pr. 31. december 2011 med fradrag af gældsposter omregnet til kontantværdi og med tillæg af øvrige aktiver.

Beregningen foretages således:

Egenkapital pr. 31. december 2011 iflg. balancen	66.063.551
Kontantværdi af prioritetsgæld pr. 31. december 2011	0
Bogført værdi	<u>0</u>
Samlet reguleret egenkapital pr. 31. december 2011	<u>66.063.551</u>

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

$$\frac{66.063.551 \times 1000}{7.059.999} = \underline{\underline{9.357}}$$

Den samlede andelsværdi fordeler sig herefter:

<u>Type</u>	<u>Oprindelig andel</u>	<u>Værdi pr. 31/12 - 2011</u>	<u>Ialt</u>
75 m2 (14 boliger)	121.584	1.137.716	15.928.018
95 m2 (29 boliger)	154.007	1.441.112	41.792.248
110 m2 (5 boliger)	178.324	1.668.657	<u>8.343.285</u>
			<u>66.063.551</u>

Resultatopgørelse for 2011

Note

	Ej revideret		
Indtægter	Budget	Realiseret	Realiseret
	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Boligafgift	1.373.436	1.373.436	2.428.980
Fælleshus-afgift	6.000	7.650	7.275
Hussalgsafgift	5.000	6.000	11.000
Gebyr venteliste	<u>3.000</u>	<u>2.600</u>	<u>3.400</u>
Indtægter i alt	<u>1.387.436</u>	<u>1.389.686</u>	<u>2.450.655</u>
Driftsudgifter			
1 Skatter og offentlige afgifter	548.689	531.605	512.530
2 Vedligeholdelse	573.000	341.567	269.810
3 Fælleshus	22.500	18.493	25.818
4 Administration	<u>133.750</u>	<u>182.247</u>	<u>127.577</u>
Driftsudgifter i alt	<u>1.277.939</u>	<u>1.073.911</u>	<u>935.735</u>
Resultat før afskrivninger	109.497	315.775	1.514.920
5 Hensættelser	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Resultat før renter	-16.503	189.775	1.388.920
6 Renteindtægter	<u>15.000</u>	<u>8.102</u>	<u>9.639</u>
Årets resultat	<u>-1.503</u>	<u>197.877</u>	<u>1.398.559</u>

Balance pr. 31/12 2011

	Realiseret <u>2011</u>	Realiseret <u>2010</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
7 Ejendommen, matr. Nr. 1 DR Båstrup By, Asminderød, 3480 Fredensborg	<u>65.500.000</u>	<u>66.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>65.500.000</u>	<u>66.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Obligationsbeholdning	5.401	7.232
Periodiserede obligationsrenter	75	100
Tilgodehavende boligafgift	9.551	3.415
Uafsluttet vandregnskab	3.367	0
8 Likvide beholdninger	<u>1.749.850</u>	<u>575.559</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.768.244</u>	<u>586.306</u>
Aktiver i alt	<u>67.268.244</u>	<u>66.586.306</u>

Balance pr. 31/12 2011

	Realiseret <u>2011</u>	Realiseret <u>2010</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
9 Andelskapital	7.059.999	7.059.999
10 Overført resultat	58.524.560	58.826.684
11 Dispositionsfond	468.450	468.450
Færdselsfond	<u>10.542</u>	<u>10.542</u>
Egenkapital i alt	<u>66.063.551</u>	<u>66.365.675</u>
Hensættelser		
12 Renoveringsfond	<u>213.098</u>	<u>171.222</u>
Kortfristet gæld		
Mellemregning, salg af andele	978.000	0
Kreditorer og skyldige omkostninger	<u>13.594</u>	<u>49.409</u>
	<u>991.594</u>	<u>49.409</u>
Gæld i alt	<u>991.595</u>	<u>49.410</u>
Passiver i alt	<u>67.268.244</u>	<u>66.586.306</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Budget	Realiseret	Realiseret
	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
1 Skatter og offentlige afgifter			
Ejendomsskatter	392.129	392.085	366.476
Renovation	<u>156.560</u>	<u>139.520</u>	<u>146.054</u>
	<u>548.689</u>	<u>531.605</u>	<u>512.530</u>
2 Vedligeholdelse			
Reparation udvendig af boliger	400.000	246.347	52.318
Reparation fælles	65.000	22.656	55.937
Fællesareal og renholdelse	60.000	45.339	129.701
Betalt for arbejdsdage	-7.000	-8.750	-9.100
Sti- og vejbelysning	25.000	31.781	23.315
Nyanskaffelser og diverse	<u>30.000</u>	<u>4.194</u>	<u>17.638</u>
	<u>573.000</u>	<u>341.567</u>	<u>269.810</u>
3 Fælleshus			
Varme	17.500	14.492	21.045
El	3.500	3.072	2.929
Vand	<u>1.500</u>	<u>929</u>	<u>1.843</u>
	<u>22.500</u>	<u>18.493</u>	<u>25.818</u>
4 Administration			
Forsikringer	50.000	46.476	46.456
Revisor aktuel år	12.500	12.500	12.000
Bestyrelsesmøder og generalfor.	10.000	7.037	8.703
25 års jubilæumsfest	0	23.670	0
Repræsentation	2.500	1.383	2.299
Administrator	30.750	30.900	30.000
Kontingent ABF og kurser	8.500	8.736	8.640
Porto, kontorartikler	2.000	555	4.421
Valuarvurdering	10.000	8.938	8.938
Bestyrelsesudgifter	2.500	2.000	0
Underskud vandregnskab	0	34.492	835
Bankgebyrer incl. PBS	<u>5.000</u>	<u>5.560</u>	<u>5.286</u>
	<u>133.750</u>	<u>182.247</u>	<u>127.577</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		328	443
Bankindeståender		7.906	9.154
Kursregulering obligationer	<u>0</u>	<u>-132</u>	<u>42</u>
	<u>15.000</u>	<u>8.102</u>	<u>9.639</u>

Noter til balancen

7 Ejendommen

Ejendommen er vurderet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, § 5 stk 2 den 6/2 2012 til kontant 65.500.000, hvilket den måles til i regnskabet for 2011. Ejendommen er ifølge offentlig vurdering pr. 1/10 2010 vurderet til kr. 54.000.000 (heraf grundværdi 26.460.000)

		Realiseret <u>2011</u>	Realiseret <u>2010</u>
8 Likvide beholdninger			
Kontantbeholdning		1.867	3.176
Sparbank Vest, 8125 0003959872		1.546.966	372.228
Nykredit, netbankkonto		201.003	200.140
Nykredit, 8117 1571057		<u>15</u>	<u>15</u>
		<u>1.749.850</u>	<u>575.559</u>
9 Andelskapital Indskud			
	14 andele á kr.		
Type 75 m2	121.584	1.702.176	1.702.176
	29 andele á kr.		
Type 95 m2	154.007	4.466.203	4.466.203
	5 andele á kr.		
Type 115 m2	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		58.826.684	56.452.776
Nedskrivning af ejendomsværdien		-500.000	0
Opskrivning ejendomsværdien		0	1.000.000
Periodens resultat		<u>197.877</u>	<u>1.398.559</u>
		58.524.560	58.851.336
Indeksregulering af prioritetsgæld		<u>0</u>	<u>-24.652</u>
		<u>58.524.560</u>	<u>58.826.684</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		171.222	221.640
Anvendt i året til udskiftning af døre og vinduer		-84.124	-176.418
Henlagt i året		<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
		<u>213.098</u>	<u>171.222</u>