Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

ANDELSBOLIGFORENINGEN TOFTEVANG

ÅRSRAPPORT FOR 2007

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Ledelsesberetning for 2007	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 2007	7
Balance pr. 31. december 2007	8
Noter til årsrapporten	10

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Toftevang

SE nr.:	65 25 38 28
Hjemsted:	Toftevang 2, st.th. 2800 Lyngby
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

Revision

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup

Ledelsesberetning for 2007

Årets resultat for 2007 udviser et underskud på kr. 158.343, der er overført til egenkapitalen. Istandsættelse ved fraflytning på kr. 419.580 er overført til egenkapitalen. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2007 kr. 5.435.134.

Efterfølgende årsrapport, der er godkendt af den daglige ledelse og bestyrelsen, indstilles herefter til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 1. april 2008

I bestyrelsen:

Flemming Thrane *formand*	Henning Hoff Hansen *kasserer*	Rune Svendsen
Anny Christiansen	Hans Larsen	

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Toftevang

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007, omfattende ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

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 vor 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 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 andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. april 2008

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bjarne Ingstrup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt god regnskabsskik.

De anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er uændrede i forhold til året før, bortset fra hensættelser til istandsættelse og er i øvrigt:

Periodisering (indtægter/udgifter)

Alle væsentlige regnskabsposter er periodiseret således, at årsrapporten indeholder udgifter og indtægter vedrørende regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Renter er medtaget efter forfaldsprincippet, således at kun forfaldne og tilskrevne renter er medtaget i årsrapporten.

Kursgevinster/-tab på værdipapirer

Realiserede kursgevinster og kurstab samt væsentlige urealiserede tab i forhold til anskaffelsesprisen er medtaget i resultatopgørelsen.

Ejendommen

Ejendommen er værdiansat til anskaffelsesprisen med tillæg af foretagne forbedringer.

Der sker en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse. Der foretages derfor ikke afskrivninger på ejendommen.

Inventar/maskiner

Vaskemaskiner og tørretumblere afskrives over 10 år.
Traktor afskrives over 10 år.

Værdipapirer

Værdipapirer er optaget til anskaffelsesprisen.

Egenkapital

Andelsboligforeningen er pr. 1. oktober 2007 registreret som en andelsboligforening med tilhørende andelsbeviser for de enkelte beboere. Det oprindelige indskud er betalt tilbage til samtlige beboere.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelser

Der er ikke foretaget hensættelse til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i regnskabsåret 2007.

Forpligtigelsen til istandsættelse af de enkelte lejemål er i forbindelse med etablering af en andelsboligforening pr. 1. oktober 2007 overgået til de enkelte andelshavere. Beløbet er derfor overført til andelsboligforeningens egenkapital.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pantsætninger og eventualforpligtelser er oplyst i noterne til årsrapporten.

Resultatopgørelse for året 2007

Note			2006 t.kr.
1	Lejeindtægter og boligafgifter	4.795.881	4.626
	Salg af vaskemønter	98.375	88
2	Andre indtægter	72.538	79
	Indtægter	**4.966.794**	**4.793**
3	Administrationsudgifter	927.326	340
4	Vedligeholdelsesudgifter	1.822.250	1.441
5	Renholdelsesudgifter	820.582	804
6	Skatter, afgifter og forsikringer	945.238	878
7	Istandsættelse ved fraflytning	0	0
18	Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning	0	336
	Udgifter	**4.515.396**	**3.799**
	Resultat før afskrivninger	**451.398**	**994**
8	Årets afskrivninger	123.773	95
	Resultat før finansielle poster m.v.	**327.625**	**899**
9	Finansielle poster, udgifter	485.968	503
	Årets resultat	**-158.343**	**396**

der overføres til næste år.

Balance pr. 31. december 2007

Note			2006 t.kr.
	AKTIVER		
	Egne andele vedrørende tidligere år	3.305	3
10	Ejendommen inkl. anlæg	12.857.534	12.858
11	Vaskemaskiner/tørretumblere	273.014	328
12	Traktor	257.659	286
13	Værdipapirer	5.560	8
	Anlægsaktiver i alt	**13.397.072**	**13.483**
14	Likvider	670.403	1.560
15	Tilgodehavender	22.443	147
16	Antenneregnskab, underskud	109.238	102
	Omsætningsaktiver i alt	**802.084**	**1.809**
	Aktiver i alt	**14.199.156**	**15.292**

Balance pr. 31. december 2007

Note			2006 t.kr.
	PASSIVER		
	Andelskapital	547.549	582
17	Overførsel til næste år	4.887.585	4.626
	Egenkapital i alt	**5.435.134**	**5.208**
18	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	0	484
	Hensættelse i alt	**0**	**484**
19	Prioritetsgæld	8.226.597	8.379
	Langfristet gæld	**8.226.597**	**8.379**
20	Kreditorer	356.112	801
21	Anden gæld	181.313	420
	Kortfristet gæld i alt	**537.425**	**1.221**
	Gæld i alt	**8.764.022**	**9.600**
	Passiver i alt	**14.199.156**	**15.292**

22 Andelskroneberegning

Noter til årsrapporten

Note		Lejemål		2006 t.kr.
1	**Lejeindtægter og boligafgifter**			
	Boligafgift	136	4.619.850	4.465
	Erhvervsleje	2	88.431	73
	Garageleje m.v.		75.120	76
	Skurleje		12.480	12
			4.795.881	**4.626**
2	**Andre indtægter**			
	Ventelistegebyr		8.525	14
	Restancegebyr		3.987	2
	Adkomsterklæringer		17.600	0
	Erstatningsgodtgørelse, Dong Energy teknikkabine		35.000	0
	Overskydende forsikringsrefusion		0	63
	Diverse		7.426	0
			72.538	**79**

Noter til årsrapporten

Note			2006 t.kr.
3	**Administrationsudgifter**		
	Revisionshonorar	44.250	44
	Regnskabsmæssig assistance	16.125	16
	Edb-bogføring	9.500	10
	Erhvervsservice	58.000	53
	Rådgivning	0	18
	Advokatudgifter	36.665	4
	Løn, formand og kasserer	98.660	85
	Gratiale	10.000	0
	Husleje og varme, kontor	32.741	32
	Kontorhold	9.156	7
	Trykning	2.636	0
	Edb-udgifter	9.064	0
	Internet og Web Speed	3.802	3
	Bankgebyr	2.307	1
	Fagblade, boliglove	1.601	2
	Mini-husleje (Multi-Data)	15.793	15
	Beboermøde	1.013	4
	Telefon	13.297	9
	Generalforsamling	11.819	4
	Personale/repræsentation	10.218	1
	Lejetab/huslejerestance	0	32
	Tab på varme	4.805	0
	Regulering indskud	-432	0
	Udarbejdelse arealberegning	14.156	0
	Valuarvurdering	12.650	0
	Honorar til Advodan for omdannelse til andelsboligforening	509.500	0
		927.326	**340**

Noter til årsrapporten

Note			2006 t.kr.
4	**Vedligeholdelsesudgifter**		
	Blikkenslager	773.416	679
	El-arbejde	18.464	14
	Glarmester	81.295	49
	Låsereparationer/service	4.771	0
	Maler	8.045	10
	Murer	63.452	76
	Snedker/tømrer	35.416	30
	Garagereparationer	42.381	30
	Varmeanlæg	292.985	126
	Vedligeholdelse af vaskeri	39.380	32
	Kloakarbejde	210.870	77
	Havearbejde	19.156	13
	Tagarbejde	20.131	0
	Reparation af vej	2.800	0
	Reparation af trapper	69.917	11
	Reparation af lejligheder	54.314	91
	Reparation af traktor inkl. haveredskaber	26.794	50
	Køb af traktor	0	48
	Værktøj m.v.	58.663	65
	Reparation af altaner	0	40
		1.822.250	**1.441**
5	**Renholdelsesudgifter**		
	Løn, varmemester og afløser	323.800	300
	AMP-pension	34.124	34
	Kørselsgodtgørelse	1.910	0
	Renovation	190.700	269
	Hovedrengøring/trappevask	209.369	140
	Rengøringsmidler	2.432	0
	Containerplads, storskrald	37.391	36
	ATP	2.927	3
	Lønsumsafgift	22.518	21
	Kooperative uddannelsesfond	741	1
	Kursus	1.500	0
	Refusion	-6.830	0
		820.582	**804**

Noter til årsrapporten

Note			2006 t.kr.
6	**Skatter, afgifter og forsikringer**		
	Ejendomsskatter	353.064	337
	Forsikringer	134.054	86
	Vandafgift	311.194	249
	El	146.926	206
		945.238	**878**
7	**Istandsættelse ved fraflytning**		
	Istandsættelse ved fraflytning	65.112	126
	- Forbrug af hensættelser, jfr. note 17	-65.112	-126
		0	**0**
8	**Årets afskrivninger**		
	Afskrivning vaskemaskiner/tørretumblere	54.603	55
	Afskrivning antenneunderskud - 5. år	40.541	40
	Afskrivning traktor	28.629	0
		123.773	**95**
9	**Finansielle poster, udgifter**		
	Renteindtægt bank	20.699	12
	Obligationsrenter	510	1
	Realiseret kursgevinst, obligationer	95	0
	Finansielle indtægter	21.304	13
	Renteudgifter bank	266	0
	Prioritetsrenter	507.006	516
	Finansielle udgifter	507.272	516
	Finansielle poster i alt	**485.968**	**503**

Noter til årsrapporten

Note			2006 t.kr.
10	**Ejendommen inkl. anlæg**		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2007	12.857.534	12.858
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	0	0
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2007	**12.857.534**	**12.858**
	Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge seneste årsregulering pr. 1. oktober 2006	52.000.000	
	Heraf grundværdi	27.221.700	
	Der er i ejendommen tinglyst pantebrev på kr. som ligger i depot i Arbejdernes Landsbank.	1.000.000	
11	**Vaskemaskiner/tørretumblere**		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2007	546.029	546
	Tilgang i året	0	0
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2007	**546.029**	**546**
	Afskrivninger pr. 1. januar 2007	218.412	163
	Årets afskrivninger	54.603	55
	Samlede afskrivninger pr. 31. december 2007	**273.015**	**218**
	Bogførte værdi pr. 31. december 2007	**273.014**	**328**
12	**Traktor**		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2007	286.288	0
	Tilgang i året	0	286
	Anskaffelsessum pr.	**286.288**	**286**
	Afskrivninger pr. 1. januar 2007	0	0
	Årets afskrivninger	28.629	0
	Samlede afskrivninger pr.	**28.629**	**0**
	Bogførte værdi pr.	**257.659**	**286**

Noter til årsrapporten

Note			2006 t.kr.
13	**Værdipapirer**		
	Anskaffelsesværdi pr. 1. januar 2007	7.949	13
	Tilgang i året	94	0
	Afgang i året	2.483	5
	Anskaffelsesværdi pr. 31. december 2007	**5.560**	**8**
	Kursværdi pr. 31. december 2007	6.046	9
14	**Likvider**		
	Kasse	8.104	3
	Kassekredit	282.111	1.516
	Bankkonto, husleje	20.489	20
	Formue Flex konto	299.281	0
	Girokonto	60.418	21
		670.403	**1.560**
15	**Tilgodehavender**		
	Tilgodehavende boligafgifter	21.982	50
	Afsluttet varmeregnskab 2006	0	88
	Andre tilgodehavender	461	9
		22.443	**147**
16	**Antenneregnskab, underskud**		
	Underskud pr. 1. januar 2007	102.282	137
	Udgifter	355.297	313
	Indtægter	-307.800	-308
	Afskrivning, antenneunderskud - 5. år	-40.541	-40
	Underskud pr. 31. december 2007	**109.238**	**102**

Noter til årsrapporten

Note			2006 t.kr.
17	**Overførsel til næste år**		
	Saldo pr. 1. januar 2007	4.626.348	4.230
	Overført Istandsættelse, jfr. note 18	419.580	
	Årets resultat	-158.343	396
		4.887.585	**4.626**
18	**Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)**		
	Saldo pr. 1. januar 2007	484.692	274
	Årets henlæggelse	0	336
	- Årets forbrug	65.112	126
	- Overført Istandsættelse, jfr. note 17	419.580	0
		0	**484**

19 Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nom. værdi	Nom. værdi
LRF 5% - restløbetid 25 år	8.148.604	8.226.597	8.379
	8.148.604	**8.226.597**	**8.379**
De samlede prioritetsafdrag for året udgør kr.		152.665	145

Note			
20	**Kreditorer**		
	Skyldig A-skat m.v.	9.036	20
	Skyldige omkostninger	345.076	777
	Mellemregning fraflyttere	2.000	4
		356.112	**801**

Noter til årsrapporten

Note			2006 t.kr.
21	**Anden gæld**		
	Deposita, garager	3.600	4
	Depositum, skønhedsklinik	30.000	0
	Depositum, frisør	7.500	15
	Fast forudbetalt husleje, andelshavere	23.466	380
	Forudbetalt husleje, januar 2008	13.076	17
	Boligforeningsandele vedrørende tidligere år	4.400	4
	Afsluttet varmeregnskab 2007	99.271	0
		181.313	**420**

Noter til årsrapporten

22 Andelskroneberegning

Andelens værdi pr. 31. december 2007 er beregnet i overensstemmelse med §5, stk. 2c i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Punkt B: Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi jf. valuarvurdering den 28. august 2007:

Egenkapital ifølge årsrapport		5.435.134
Ejendommens handelsværdi, i henhold til valuarvurdering foretaget den 5. marts 2008	124.200.000	
- Ejendommens bogførte værdi	12.857.534	111.342.466
		116.777.600
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelsesarbejder samt fremtidigt prisfald på ejendommen		4.600.000
Prioritetsgæld, bogført værdi	8.226.597	
- Prioritetsgæld, kontant værdi	8.148.604	77.993
Reguleret egenkapital		**112.255.593**
Andelskrone (112.680.027 / 547.549)		**205,01**

Punkt C: Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2006:

Egenkapital ifølge årsrapport		5.435.134
Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2006	52.000.000	
- Ejendommens bogførte værdi	12.857.534	39.142.466
		44.577.600
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelsesarbejder		
Prioritetsgæld, bogført værdi	8.226.597	
- Prioritetsgæld, kontant værdi	8.148.604	77.993
Reguleret egenkapital		**44.655.593**
Andelskrone (44.080.027 / 547.549)		**81,56**

Noter til årsrapporten

22 Andelskroneberegning (fortsat)

Fastsættelse af andelskroneværdien
Andelskroneværdien foreslås af bestyrelsen til kr. 205,00.

Andelskroneværdien fastsættes på den årlige generalforsamling. Værdien er gældende 18 måneder efter valuarvurderingen og indtil den 5. september 2009. Værdien kan ikke benyttes ved salg efter denne dato.

Ved beregning af andelskronens værdi er der hensat kr. 4.600.000 til fremtidige vedligeholdelsesarbejder samt prisfald på ejendommen. Beløbet er skønsmæssigt fastsat af bestyrelsen.