Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

# Andelsboligforeningen Toftevang

## Årsrapport for 2009

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2010

_____

## Indholdsfortegnelse


| | |
|---|---|
| Oplysninger om andelsboligforeningen | 1 |
| Bestyrelses- og administratorpåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors påtegning | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2009 | 7 |
| Balance pr. 31. december 2009 | 8 |
| Noter | 10 |
| Andelskroneværdi | 17 |


## Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Toftevang
Toftevang 2 st.th.
2800 Lyngby

| | |
|---|---|
| Matr.nr. | Kgs. Lyngby 12o m.fl. |
| CVR nr. | 62 25 38 28 |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |

**Administration**
Advodan Lyngby
Toftebæksvej 2
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 88 05 55

**Revision**
Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
Boks 76
2630 Tåstrup
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00
E-mail: kbhn@ri.dk

## Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Andelsboligforeningen Toftevang. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 205,04.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 22. april 2010

**Bestyrelse**

| | | |
|---|---|---|
| Anny Christiansen<br>*formand* | Henning Hoff Hansen<br>*kasserer* | Rune Svendsen |
| Hans Larsen | Henrik Christiansen | |

**Administrator**

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Toftevang

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

## Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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, 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 årsregnskabet 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 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, 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 revisionshandlinger, 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 anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. april 2010

**Revisionsinstituttet**
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bjarne Ingstrup
*statsautoriseret revisor*

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteternes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

**Periodisering**

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

**Boligafgift, leje m.m.**

Der er i resultatopgørelsen medtaget den for perioden forfaldne boligafgift, leje m.m. Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

**Skat**

Andelsboligforeningen er skattepligtig af erhvervsmæssig indkomst m.m. Skat af året resultat udgiftsføres. Der er ikke i årsregnskabet afsat udskudt skat, ej heller i forbindelse med ophør af udlejning, idet det forudsættes at den skattepligtige aktivitet opretholdes.

### BALANCE

**Materielle anlægsaktiver**

**Ejendom**

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, da påvirkningen på foreningens resultat og egenkapital ikke anses for væsentlig.

**Øvrige materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid.

| | |
|---|---|
| Vaskeri | 10 år |
| Driftsmidler og inventar | 10 år |

**Finansielle anlægsaktiver**

**Værdipapirer**

Værdipapirer måles til anskaffelsesprisen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

**Andelskroneopgørelse**

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2009

| Note | | | 2008 t.kr. |
|---|---|---|---|
| 1 | Boligafgift, leje m.m. | 4.919.605 | 4.733 |
| | Andre indtægter | 0 | 27 |
| | **Indtægter** | **4.919.605** | **4.760** |
| 2 | Vaskeri | 48.244 | 29 |
| 3 | Administration | 440.832 | 511 |
| 4 | Vedligeholdelse | 1.186.985 | 1.964 |
| 5 | Renholdelse | 1.091.734 | 865 |
| 6 | Skatter, afgifter og forsikring | 1.462.776 | 1.028 |
| | **Ejendommens omkostninger** | **4.230.571** | **4.397** |
| | **Resultat af primær drift** | **689.034** | **363** |
| 7 | Finansielle indtægter | 119.147 | 113 |
| 8 | Finansielle omkostninger | 1.787.711 | 576 |
| 9,10 | Afskrivninger | 97.029 | 136 |
| | **Resultat før skat** | **-1.076.559** | **-236** |
| | Skat | 0 | 0 |
| | **Årets resultat** | **-1.076.559** | **-236** |

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

## Balance pr. 31. december 2009

| Note | | | 2008 t.kr. |
|---|---|---|---|
| | **Aktiver** | | |
| 9 | Ejendom m.m. | 17.163.282 | 13.076 |
| 10 | Driftsmidler og inventar | 200.401 | 229 |
| | **Materielle anlægsaktiver** | **17.363.683** | **13.305** |
| | Obligationer | 3.110 | 4 |
| | Egne andele | 3.305 | 3 |
| | **Finansielle anlægsaktiver** | **6.415** | **7** |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **17.370.098** | **13.312** |
| 11 | **Likvider** | **3.306.258** | **5.778** |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **3.306.258** | **5.778** |
| | **Aktiver i alt** | **20.676.356** | **19.090** |

## Balance pr. 31. december 2009

| Note | | | 2008 t.kr. |
|---|---|---|---|
| | **Passiver** | | |
| | Andelskapital | 547.549 | 548 |
| | Reserver | 3.575.000 | 4.651 |
| 12 | **Egenkapital** | **4.122.549** | **5.199** |
| | **Hensættelser** | **0** | **0** |
| 13 | Prioritetsgæld | 15.150.000 | 8.066 |
| | **Langfristede gældsforpligtelser** | **15.150.000** | **8.066** |
| | Bankgæld m.m. | 0 | 5.000 |
| | Mellemregning med beboere, netto | 663.017 | 16 |
| | Vand- og varmeregnskab, netto | 109.133 | 123 |
| 14 | Anden gæld | 631.657 | 686 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser** | **1.403.807** | **5.825** |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **16.553.807** | **13.891** |
| | **Passiver i alt** | **20.676.356** | **19.090** |

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

16 Andelskroneværdi

# Noter

| | | | 2008<br>t.kr. |
|---|---|---|---|
| **Note 1. Boligafgift, leje m.m.** | **Antal Lejemål** | | |
| Boligafgift | 134 | 4.674.852 | 4.491 |
| Beboelsesleje | 2 | 60.648 | 58 |
| Erhvervsleje | 2 | 100.455 | 98 |
| P-plads- og garageleje | | 71.090 | 74 |
| Skurleje | | 12.560 | 12 |
| | **138** | **4.919.605** | **4.733** |

| | | |
|---|---|---|
| **Note 2. Vaskeri** | | |
| Vaskeriindtægter | -80.347 | -78 |
| Vedligeholdelse | 51.999 | 34 |
| Gas | 17.618 | 18 |
| Afskrivninger | 58.974 | 55 |
| | **48.244** | **29** |

| | | 2008<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **Note 3. Administration** | | |
| Administrationshonorar | 149.587 | 72 |
| Bestyrelseshonorar | 72.000 | 67 |
| Revisionshonorar, beregnet | 36.875 | 37 |
| Regnskabsmæssig assistance | 19.750 | 25 |
| Erhvervsservice | 0 | 61 |
| Advokathonorar | 7.500 | 46 |
| Konsulenthonorar | 7.500 | 38 |
| Kontorhold | 21.449 | 15 |
| Fotokopiering, edb og internet | 17.273 | 32 |
| Telefon | 12.279 | 19 |
| Valuarvurdering | 13.550 | 7 |
| Energimærkning | 18.500 | 0 |
| Gratiale | 0 | 10 |
| Drift, fælleslokaler m.m. | 30.324 | 30 |
| Møder og generalforsamling | 11.649 | 10 |
| Repræsentation/personale | 4.483 | 12 |
| Bankgebyrer m.m. | 14.115 | 18 |
| Tab, lejere | 0 | 11 |
| Fagblade mv. | 3.998 | 2 |
| | **440.832** | **511** |

| | | 2008 t.kr. |
|---|---|---|
| **Note 4. Vedligeholdelse** | | |
| Blikkenslager | 275.575 | 237 |
| Glarmester | 32.564 | 33 |
| Murer | 24.650 | 0 |
| Snedker | 91.466 | 70 |
| Kloakarbejde | 221.298 | 140 |
| Elinstallationer | 24.044 | 8 |
| Diverse reparationer | 70.650 | 83 |
| Renovering af ejendom | 4.360.803 | 1.148 |
| Anslået forbedringsudgifter | -4.000.000 | 0 |
| Haveanlæg m.m. | 0 | 18 |
| Låseservice | 9.873 | 6 |
| Maler | 2.602 | 2 |
| Teknisk rådgivning | 11.047 | 0 |
| Traktordrift | 29.527 | 36 |
| Varmeanlæg | 32.886 | 183 |
| | **1.186.985** | **1.964** |

| | | |
|---|---|---|
| **Note 5. Renholdelse** | | |
| Løn | 441.646 | 379 |
| Kørselsgodtgørelse | 0 | 2 |
| Pension | 38.299 | 44 |
| ATP m.m. | 2.160 | 3 |
| Sociale bidrag | 1.119 | -1 |
| Lønsumsafgift | 24.245 | 22 |
| Vinduespolering og trappevask | 209.981 | 168 |
| Rengøring | 5.209 | 1 |
| Renovation m.m. | 237.095 | 191 |
| Containerplads, storskrald | 33.782 | 47 |
| Afrensning af altaner | 90.844 | 0 |
| Kursus | -6.150 | 4 |
| Diverse | 13.504 | 5 |
| | **1.091.734** | **865** |

| | | 2008<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **Note 6. Skatter, afgifter og forsikring** | | |
| Ejendomsskat | 444.982 | 425 |
| Forsikringer | 90.563 | 138 |
| Vand, ændring af opkrævningsperiode | 779.010 | 381 |
| El m.m. | 134.965 | 84 |
| Andre abonnementer | 13.256 | 0 |
| | **1.462.776** | **1.028** |

| | | |
|---|---|---|
| **Note 7. Finansielle indtægter** | | |
| Renter, bank | 118.179 | 113 |
| Renter, obligationer | 268 | 0 |
| Realiseret kursgevinst, værdipapirer | 36 | 0 |
| Diverse | 664 | 0 |
| | **119.147** | **113** |

| | | |
|---|---|---|
| **Note 8. Finansielle omkostninger** | | |
| Prioritetsrenter | 715.099 | 498 |
| Renter m.m., bank | 136.177 | 78 |
| Kurstab m.m., låneomlægning/optagelse | 936.435 | 0 |
| | **1.787.711** | **576** |

| | | | | 2008 t.kr. |
|---|---|---|---|---|

**Note 9. Ejendom m.m.**

| | Ejendom | Vaskeri | I alt | |
|---|---|---|---|---|
| Saldo, primo | 12.857.534 | 546.029 | 13.403.563 | 13.404 |
| Forbedringer/tilgang | 4.000.000 | 214.711 | 4.214.711 | 0 |
| Afgang | 0 | 171.000 | 171.000 | 0 |
| **Saldo, ultimo** | **16.857.534** | **589.740** | **17.447.274** | **13.404** |
| Afskrivninger, primo | 0 | 327.618 | 327.618 | 273 |
| Årets afskrivninger | 0 | 58.974 | 58.974 | 55 |
| Afgang | 0 | 102.600 | 102.600 | |
| **Afskriv., ultimo** | **0** | **283.992** | **283.992** | **328** |
| | **16.857.534** | **305.748** | **17.163.282** | **13.076** |

| | |
|---|---|
| Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2008 | **59.000.000** |

**Note 10. Driftsmidler og inventar**

| | Traktor | |
|---|---|---|
| Kostpris, primo | 286.288 | 286 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| **Kostpris, ultimo** | **286.288** | **286** |
| Afskrivninger, primo | 57.258 | 29 |
| Årets afskrivninger | 28.629 | 28 |
| **Afskriv., ultimo** | **85.887** | **57** |
| | **200.401** | **229** |

| | | 2008<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **Note 11. Likvider** | | |
| Kasse | 5.828 | 3 |
| Kassekredit | 33.798 | 652 |
| Bankkonto, husleje | 2.967 | 10 |
| Formue Flex konto | 2.468.916 | 0 |
| Byggekonto | 54.003 | 5.105 |
| Salgskonto | 740.746 | 0 |
| Girokonto | 0 | 8 |
| | **3.306.258** | **5.778** |

| | | |
|---|---|---|
| **Note 12. Egenkapital** | | |
| *Andelskapital* | | |
| Saldo, primo | 547.549 | 548 |
| Tilgang i regnskabsåret | 0 | 0 |
| | **547.549** | **548** |
| *Reserver* | | |
| Saldo, primo | 4.651.559 | 4.887 |
| Årets resultat | -1.076.559 | -236 |
| | **3.575.000** | **4.651** |
| | **4.122.549** | **5.199** |

**Note 13. Prioritetsgæld**

| | Kursværdi | Nominel værdi | |
|---|---|---|---|
| Nykredit 5%, restløbetid 29 år 9 mdr | 14.818.215 | 15.150.000 | 0 |
| LR Realkredit, indfriet i 2009 | | 0 | 8.066 |
| | **14.818.215** | **15.150.000** | **8.066** |
| Samlede afdrag på prioritetsgælden | | 0 | 0 |

| | | 2008<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **Note 14. Anden gæld** | | |
| A-skat, lønsumsafgift, ATP mv. | 17.700 | 21 |
| Boligforeningsandele vedr. tidligere år | 4.400 | 4 |
| Deposita, garager og carporte | 6.926 | 4 |
| Deposita, skønhedsklinik | 30.000 | 30 |
| Deposita, frisør | 7.500 | 8 |
| Revisionshonorar, beregnet | 56.625 | 61 |
| Skyldige omkostninger | 508.506 | 558 |
| | **631.657** | **686** |

**Note 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.**

Der er i ejendommen tinglyst pantebrev på kr. 1.000.000, som ligger i depot i Arbejdernes Landsbank.

**Note 16. Andelskroneværdi**

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen kan i andelskroneberegningen med udgangspunkt i ejendommens handels-/ kontantværdi, efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, vurdere det hensigtsmæssigt at hensætte et beløb til fremtidig vedligeholdelse. I beregningen er der medtaget et beløb på kr. 1.300.000.

**Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris**

| | |
|---|---|
| 4.122.549 / 547.549 = | **7,53** |

**Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi jf. valuarvurdering 21. december 2009**

| | | |
|---|---|---|
| Egenkapital ifølge årsregnskab | | 4.122.549 |
| Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.m. | | -1.300.000 |
| Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 21. december 2009 | 126.000.000 | |
| Ejendommens bogførte værdi | -16.857.534 | 109.142.466 |
| Kursværdi af prioritetsgæld | -14.818.215 | |
| Nominel værdi af prioritetsgæld | 15.150.000 | 331.785 |
| Reguleret egenkapital | | 112.296.800 |
| 112.296.800 / 547.549 = | | **205,09** |

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 21. juni 2011. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato

**Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi**

| | | |
|---|---|---|
| Egenkapital ifølge årsregnskab | | 4.122.549 |
| Kontantværdi | 59.000.000 | |
| Ejendommens bogførte værdi | -16.857.534 | 42.142.466 |
| Kursværdi af prioritetsgæld | -14.818.215 | |
| Nominel værdi af prioritetsgæld | 15.150.000 | 331.785 |
| Reguleret egenkapital | | 46.596.800 |
| 46.596.800 / 547.549 = | | **85,10** |

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 205,04. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 205,04. Andelskronen ændres således med kr. 0.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at den valgte værdi overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.