Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Andelsboligforeningen Toftevang

Årsrapport for 2010

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2011

_____

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2010	7
Balance pr. 31. december 2010	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.	65 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 2010 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. 205,09.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 13. april 2011

Bestyrelse

Anny Christiansen *formand*	Henning Hoff Hansen *kasserer*	Rune Svendsen
Hans Larsen	Betiinaa Søgaard	

Administrator

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Toftevang

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 2010, 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 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. april 2011

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 og en restværdi på kr. 0.

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 2010

Note			2009 t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	5.063.568	4.920
	Andre indtægter	3.228	0
	Indtægter	**5.066.796**	**4.920**
2	Vaskeri	12.323	48
3	Administration	414.734	441
4	Vedligeholdelse	1.184.528	1.187
5	Renholdelse	1.013.427	1.092
6	Skatter, afgifter og forsikring	1.122.293	1.463
	Ejendommens omkostninger	**3.747.305**	**4.231**
	Resultat af ordinær drift	**1.319.491**	**689**
7	Finansielle indtægter	41.216	119
8	Finansielle omkostninger	982.921	1.788
10	Afskrivninger	28.629	97
	Resultat før skat	**349.157**	**-1.077**
	Skat	0	0
	Årets resultat	**349.157**	**-1.077**

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2010

Note	Aktiver		2009 t.kr.
9	Ejendom m.m.	17.294.964	17.164
10	Driftsmidler og inventar	171.772	200
	Materielle anlægsaktiver	**17.466.736**	**17.364**
	Obligationer	2.005	3
	Egne andele	6.533	3
	Finansielle anlægsaktiver	**8.538**	**6**
	Anlægsaktiver i alt	**17.475.274**	**17.370**
	Øvrige tilgodehavender	233.825	0
	Vand- og varmeregnskab, netto	125.863	-109
	Tilgodehavender	**359.688**	**-109**
11	**Likvider**	**5.926.981**	**3.306**
	Omsætningsaktiver i alt	**6.286.669**	**3.197**
	Aktiver i alt	**23.761.943**	**20.567**

Balance pr. 31. december 2010

Note			2009 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	547.549	548
	Reserver	3.924.150	3.574
12	**Egenkapital**	**4.471.699**	**4.122**
13	Prioritetsgæld	17.133.562	15.150
	Langfristede gældsforpligtelser	**17.133.562**	**15.150**
	Mellemregning med beboere, netto	1.625.100	663
	Fællesantenne	5.759	0
14	Anden gæld	525.823	632
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.156.682**	**1.295**
	Gældsforpligtelser i alt	**19.290.244**	**16.445**
	Passiver i alt	**23.761.943**	**20.567**

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

16 Andelskroneværdi

Noter

			2009 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.	**Antal Lejemål**		
Boligafgift	134	4.826.836	4.675
Beboelsesleje	2	47.131	61
Erhvervsleje	2	101.001	100
P-plads- og garageleje		76.160	71
Skurleje		12.440	13
	138	**5.063.568**	**4.920**

Note 2. Vaskeri		
Vaskeriindtægter	-115.582	-80
Sæbe	3.121	0
Vedligeholdelse	11.509	51
Gas	54.301	18
Afskrivninger	58.974	59
	12.323	**48**

		2009 t.kr.
Note 3. Administration		
Administrationshonorar	152.760	150
Bestyrelseshonorar	48.000	72
Revisionshonorar, beregnet	36.625	37
Regnskabsmæssig assistance	20.875	20
Advokathonorar	0	8
Konsulenthonorar	7.217	8
Kontorhold	17.359	21
Fotokopiering og internet	19.482	4
Køb af EDB	13.146	17
Telefon	14.364	11
Valuarvurdering	15.000	14
Energimærkning	0	19
Gaver personale	2.400	0
Drift, fælleslokaler m.m.	31.656	30
Møder og generalforsamling	11.420	12
Repræsentation/personale	2.380	4
Bankgebyrer m.m.	22.050	14
	414.734	**441**

		2009 t.kr.
Note 4. Vedligeholdelse		
Blikkenslager	204.023	276
Glarmester	19.330	33
Murer	240.506	25
Snedker	54.940	91
Kloakarbejde	150.499	221
Elinstallationer	24.415	24
Diverse reparationer	56.262	71
Renovering af ejendom	0	4.361
Anslået forbedringsudgifter	0	-4.000
Låseservice	37.187	10
Maler	350.844	3
Teknisk rådgivning	0	11
Traktordrift	28.727	30
Varmeanlæg	17.795	31
	1.184.528	**1.187**

Note 5. Renholdelse		
Løn vicevært	370.708	369
Løn afløsning	91.142	72
Pension	58.261	38
ATP m.m.	3.240	2
Sociale bidrag	2.931	1
Lønsumsafgift	19.977	24
Vinduespolering og trappevask	165.000	210
Rengøring	0	5
Renovation m.m.	217.547	237
Snerydning	22.624	9
Fælles gårdanlæg	20.296	4
Containerplads, storskrald	37.699	34
Afrensning af altaner	0	91
Kursus	0	-6
Diverse	4.002	1
	1.013.427	**1.092**

		2009 t.kr.
Note 6. Skatter, afgifter og forsikring		
Ejendomsskat	476.131	445
Forsikringer	105.334	91
Vand, ændring af opkrævningsperiode	406.306	779
El m.m.	121.395	135
Andre abonnementer	13.127	13
	1.122.293	**1.463**

Note 7. Finansielle indtægter		
Renter, bank	40.976	119
Renter, obligationer	197	0
Realiseret kursgevinst, værdipapirer	43	0
	41.216	**119**

Note 8. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	847.925	715
Renter m.m., bank	7.059	135
Kurstab m.m., låneomlægning/optagelse	127.937	938
	982.921	**1.788**

				2009 t.kr.

Note 9. Ejendom m.m.

	Ejendom	Vaskeri	I alt	
Saldo, primo	16.857.534	589.740	17.447.274	13.404
Tilgang, igangværende byggesag	190.656	0	190.656	4.215
Afgang	0	0	0	171
Saldo, ultimo	**17.048.190**	**589.740**	**17.637.930**	**17.448**
Afskrivninger, primo	0	283.992	283.992	328
Årets afskrivninger	0	58.974	58.974	59
Afgang	0	0	0	103
Afskriv., ultimo	**0**	**342.966**	**342.966**	**284**
	17.048.190	**246.774**	**17.294.964**	**17.164**

Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2010	**59.000.000**

Note 10. Driftsmidler og inventar

	Traktor	
Kostpris, primo	286.288	286
Tilgang	0	0
Kostpris, ultimo	**286.288**	**286**
Afskrivninger, primo	85.887	58
Årets afskrivninger	28.629	28
Afskriv., ultimo	**114.516**	**86**
	171.772	**200**

		2009 t.kr.
Note 11. Likvider		
Kasse	8.251	6
Kassekredit	1.999.721	34
Bankkonto, husleje	3.964	3
Formue Flex konto	2.118.941	2.469
Byggekonto	54.132	55
Salgskonto	1.729.725	739
Bankkonto klubkt	12.247	0
	5.926.981	**3.306**

Note 12. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo, primo	547.549	548
Tilgang i regnskabsåret	0	0
	547.549	**548**
Reserver		
Saldo, primo	3.574.993	4.651
Årets resultat	349.157	-1.077
	3.924.150	**3.574**
	4.471.699	**4.122**

Note 13. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nykredit 5%, afdragsfrit indtil 2019, restløbetid 28 år 9 mdr.	15.211.661	15.150.000	15.150
Nykredit 4%, med afdrag, restløbetid 19 år	1.952.559	1.983.562	0
	17.164.220	**17.133.562**	**15.150**
Samlede afdrag på prioritetsgælden		16.438	0

		2009 t.kr.
Note 14. Anden gæld		
A-skat, pension, ATP mv.	30.171	18
Feriepenge	2.298	0
Boligforeningsandele vedr. tidligere år	4.400	4
Deposita, garager og carporte	7.841	7
Deposita, skønhedsklinik	30.000	30
Deposita, frisør	7.500	8
Revisionshonorar, beregnet	50.875	56
Skyldige omkostninger	392.738	509
	525.823	**632**

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. 0.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

4.471.699 / 547.549 =	**8,17**

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi jf. valuarvurdering 7. april 2011

Egenkapital ifølge årsregnskab		4.471.699
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 7. april 2011	125.250.000	
Ejendommens bogførte værdi	-17.048.190	108.201.810
Kursværdi af prioritetsgæld	-17.164.220	
Nominel værdi af prioritetsgæld	17.133.562	-30.658
Reguleret egenkapital		112.642.851
112.642.851 / 547.549 =		**205,72**

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 7. oktober 2012. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		4.471.699
Kontantværdi	59.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-17.048.190	41.951.810
Kursværdi af prioritetsgæld	-17.164.220	
Nominel værdi af prioritetsgæld	17.133.562	-30.658
Reguleret egenkapital		46.392.851
46.392.851 / 547.549 =		**84,73**

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 205,09. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 205,09. 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.