

**Andelsboligforeningen
Toftevang**

Årsrapport for 2011

em/ta
Godkendt på den ordinære generalforsamling
den *20/5* 2012

[Signature]
JFFE THORLACIUS

ADVOKAT

~~TOFTEVANGVEJ 2~~

~~2800 LYNGBY~~

TLF. 45 88 05 55

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2011	7
Balance pr. 31. december 2011	8
Noter	10
Andelskroneværdi	18

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

Toftøbæksvej 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

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Toftevang.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Der er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011.

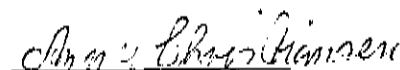
Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 201,80.

Det er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

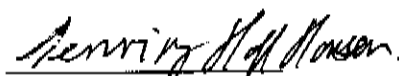
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 30. maj 2012

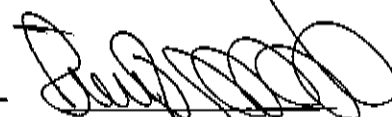
Bestyrelse



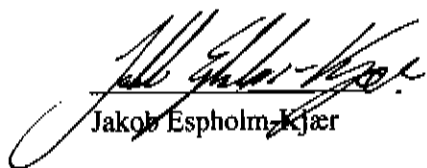
Anny Christiansen
formand



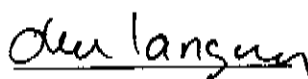
Henning Hoff Hansen
kasserer



Rune Svendsen



Jakob Espholm-Kjær

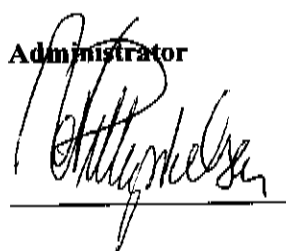


Olivia Langwagen



Reza Safaei

Administrator



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Toftevang

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen 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 relevante 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

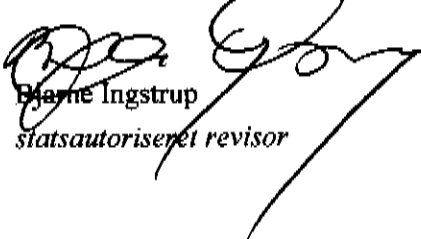
Konklusion

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

København, den 30. maj 2012

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Bjarne Ingstrup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.m. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af året resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrivnings ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Vaskeri	10 år
Driftsmidler og inventar	10 år
Etablering af varmeanlæg	20 år

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til anskaffelsesprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Finansielle aftaler/renteloft

Renteloft værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteloft til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteloft føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteloft indregnes under henholdsvis øvrige tilgodehavender og anden gæld. Værdien af renteloft indgår i beregningen af andelskroneværdien med udgangspunkt i ejendommens handels- og kontantværdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2011

		2010
Note		t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	5.417.745
2	Andre indtægter	102.003
	Indtægter	5.519.748
3	Vaskeri	10.098
4	Administration	489.474
5	Vedligeholdelse	993.455
6	Renholdelse	936.231
7	Skatter, afgifter og forsikring	1.335.191
	Ejendommens omkostninger	3.764.449
	Resultat af ordinær drift	1.755.299
8	Finansielle indtægter	55.322
9	Finansielle omkostninger	804.895
10,11	Afskrivninger	109.397
	Resultat før skat	896.329
	Skat	0
	Årets resultat	896.329

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2011

Note		2010	t.kr.
	Aktiver		
10	Ejendom m.m.	18.535.595	17.295
11	Driftsmidler og inventar	175.810	172
	Materielle anlægsaktiver	18.711.405	17.467
	Obligationer	1.226	2
	Egne andele	6.533	7
	Finansielle anlægsaktiver	7.759	9
	Anlægsaktiver i alt	18.719.164	17.476
	Øvrige tilgodehavender	24.372	231
	Vand- og varmeregnskab, netto	417.566	125
	Fællesantenne	4.751	-6
	Tilgodehavender	446.689	350
12	Likvider	3.454.380	5.927
	Omsætningsaktiver i alt	3.901.069	6.277
	Aktiver i alt	22.620.233	23.753

Balance pr. 31. december 2011

Note		2010 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	547.549
	Reserver	2.582.957
		<hr/>
13	Egenkapital	3.130.506
		<hr/>
14	Prioritetsgæld	16.841.738
		<hr/>
	Langfristede gældsforpligtelser	16.841.738
		<hr/>
	Mellemregning med beboere, netto	9.511
15	Anden gæld	2.638.478
		<hr/>
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.647.989
		<hr/>
	Gældsforpligtelser i alt	19.489.727
		<hr/>
	Passiver i alt	22.620.233
		<hr/>
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
17	Andelshavernes hæftelsesforhold	
18	Andelskroneværdi	

Noter

			2010
			t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.	Antal		
	Lejemål		
Boligafgift	134	5.172.204	4.827
Beboelsesleje	2	56.436	47
Erhvervsleje	2	102.215	101
P-plads- og garageleje		74.890	76
Skurleje		12.000	13
	138	5.417.745	5.064
 Note 2. Andre indtægter			
Restancegebyr		2.759	0
Tilbagebetaling af lønsumsafgift inkl. renter		95.476	0
Diverse indtægter		3.768	3
		102.003	3
 Note 3. Vaskeri			
Vaskeriindtægter		-113.733	-116
Sæbe		0	3
Vedligeholdelse		2.148	12
Gas inkl. serviceabonnement		62.709	54
Afskrivninger, jfr. note 10		58.974	59
		10.098	12

2010
t.kr.**Note 4. Administration**

Administrationshonorar (2011 inkl. moms)	194.250	153
Bestyrelshonorar	48.000	48
Revisionshonorar, beregnet	35.250	37
Regnskabsmæssig assistance	25.500	21
Honorar vedr. ekstraordinær generalforsamling	79.250	7
Kontorhold	15.600	17
Internet	11.519	22
Hjemmeside	6.198	0
Køb af EDB	0	13
Telefon	12.688	14
Valuarvurdering	1.120	15
Gaver personale	0	2
Drift, fælleslokaler m.m.	30.309	32
Møder og generalforsamling	14.867	11
Repræsentation/personale	500	2
Bankgebyrer m.m.	14.423	21
	489.474	415

2010
t.kr.**Note 5. Vedligeholdelse**

Blikkenslager	231.499	204
Glarmester	32.425	19
Murer	294.541	241
Snedker	43.168	55
Kloakarbejde	140.495	150
Elinstallationer	52.744	24
Diverse reparationer	65.131	56
Låseservice	3.978	37
Maler	40.210	351
Traktordrift	30.111	29
Varmeanlæg	59.153	19
	993.455	1.185

Note 6. Renholdelse

Løn vicevært	387.290	371
Løn afløsning	44.065	91
Pension	61.016	58
ATP m.m.	3.240	3
Sociale bidrag	1.482	3
Lønsumsafgift	0	20
Vinduespolering og trappevask	165.000	165
Renovation m.m.	220.947	218
Snerydning, vejsalt m.v.	13.649	23
Fælles gårdanlæg	537	20
Containerplads, storskrald	32.892	38
Diverse	6.113	3
	936.231	1.013

2010
t.kr.**Note 7. Skatter, afgifter og forsikring**

Ejendomsskat	510.640	476
Forsikringer	115.540	105
Vand	521.262	406
El m.m.	171.868	121
Andre abonnemeter	15.881	14
	1.335.191	1.122

Note 8. Finansielle indtægter

Renter, bank	55.172	41
Renter, obligationer	119	0
Realiseret kursgevinst, værdipapirer	31	0
	55.322	41

Note 9. Finansielle omkostninger

Betalte prioritetsrenter	724.566	848
Renter m.m., bank	643	6
Kurstab m.m., låneomlægning/optagelse	79.686	129
	804.895	983

2010
t.kr.

Note 10. Ejendom m.m.

	Ejendom	Vaskeri	I alt	
Saldo, primo	17.048.190	589.740	17.637.930	17.447
Tilgang, varmeanlæg *	1.378.040	0	1.378.040	191
Saldo, ultimo	18.426.230	589.740	19.015.970	17.638
Afskrivninger, primo	0	342.966	342.966	284
Årets afskrivninger	78.435	58.974	137.409	59
Afskriv., ultimo	78.435	401.940	480.375	343
	18.347.795	187.800	18.535.595	17.295
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2010, ajourført februar 2012			59.000.000	

*Tilgang i 2010 og 2011 kan specificeres således:

HMN	stikledning	15.000
Lyngby-Tårnbæk Kommune	byggetilladelse	7.362
Murer	Diverse efterreparationer	11.398
HMN	Gasstik blok 1, 3 og 4	156.896
Afholdt udgifter 2010		190.656
HMN	CO ² tilskud	-106.216
Murer	Diverse efterreparationer	26.640
GG Byg	Ny brandvæg og isolering i loft	86.514
Weishaupt	Entreprise nye fyr	1.334.562
Complet m.fl.	div. elarb. fyrklid.	36.540
Afholdt udgifter 2011		1.378.040
Afholdt udgifter i alt		1.568.696

2010
t.kr.

Note 11. Driftsmidler og inventar

	Fejemaskine	Traktor	I alt	
Kostpris, primo	0	286.288	286.288	286
Tilgang	35.000	0	35.000	0
Saldo, ultimo	35.000	286.288	321.288	286
Afskrivninger, primo	0	114.516	114.516	85
Årets afskrivninger	2.333	28.629	30.962	29
Afskriv., ultimo	2.333	143.145	145.478	114
	32.667	143.143	175.810	172

2010
t.kr.**Note 12. Likvider**

Kasse	7.100	8
Kassekredit	532.176	2.000
Bankkonto, husleje	573.101	4
Formue Flex konto	2.171.168	2.119
Byggekonto	2.167	54
Salgskonto	156.670	1.730
Bankkonto klubkonto	4.986	12
Erhvervskonto	7.012	0
	<u>3.454.380</u>	<u>5.927</u>

Note 13. Egenkapital*Andelskapital*

Saldo, primo	547.549	548
	<u>547.549</u>	<u>548</u>
<i>Reserver</i>		
Saldo, primo	3.924.150	3.574
Årets resultat	896.329	349
Regulering af dagsværdien på renteloft	-2.237.522	0
	<u>2.582.957</u>	<u>3.923</u>
	<u>3.130.506</u>	<u>4.471</u>

2010
t.kr.**Note 14. Prioritetsgæld**

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit 5%, indfriet 2011	0	0	15.150
Nykredit VAR, restløbetid 30 år	14.910.662	14.925.588	0
Nykredit 4%, restløbetid 18 år	1.916.150	1.916.150	1.984
	16.826.812	16.841.738	17.134
Samlede afdrag på prioritetsgælden		373.825	16

Lånet i Nykredit er afdækket ved finansielle aftaler/renteloft, der udløber 31. marts 2031.

Finansielle aftaler/renteloft har pr. 31. december 2011 en negativ markedsværdi på kr. 2.237.522, jfr. noterne 13 og 15.

Note 15. Anden gæld

A-skat, pension, ATP mv.	34.242	30
Feriepenge	2.543	2
Boligforeningsandele vedr. tidligere år	4.400	4
Deposita, garager og carporte	6.465	8
Deposita, skønhedsklinik	32.060	30
Deposita, frisør	7.500	8
Revisionshonorar	55.000	51
Skyldige omkostninger	258.746	390
Værdi af finansielle aftaler/renteloft	2.237.522	0
	2.638.478	523

Note 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

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

Note 17. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 4 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Note 18. 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 hense et beløb til fremtidig vedligeholdelse. I beregningen er der medtaget et beløb på kr. 0.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

3.130.507 / 547.549 =	<u>5,72</u>
-----------------------	-------------

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi jf. valuarvurdering 23. marts 2012

Egenkapital ifølge årsregnskab		3.130.507
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 23. marts 2012	125.700.000	
Ejendommens bogførte værdi	-18.347.796	107.352.204
Kursværdi af prioritetsgæld	-16.826.812	
Nominal værdi af prioritetsgæld	16.841.737	14.925
Reguleret egenkapital		<u>110.497.636</u>
110.497.636 / 547.549 =		<u>201,80</u>

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 23. september 2013. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		3.130.507
Kontantværdi	59.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-18.347.796	40.652.204
Kursværdi af prioritetsgæld	-16.826.812	
Nominal værdi af prioritetsgæld	16.841.737	14.925
Reguleret egenkapital		<u>43.797.636</u>
 43.797.636 / 547.549 =		 <u>79,99</u>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 201,80. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 205,72. Andelskronen ændres således med kr. 3,92.

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 og/eller renteloft ændres i et omfang, der medfører, at den valgte værdi overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.