

**Andelsboligforeningen
Lollandsvej 35 – 39**

Årsrapport for 2010

01.01. – 31.12.2010

Godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling den 14.04.2011

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2

Oplysninger

Foreningsoplysninger	4
----------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Opgørelse af andelskronen	16

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Lollandsvej 35 – 39.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Frederiksberg, den 01.04.2011

Administrator

Lonny Petersen

Bestyrelsen

Susanne Rasmussen
(formand)

Kirsten Eltong

John Henriksen

Julie Laustsen

Karsten Klein

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lollandsvej 35-39

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lollandsvej 35 – 37 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Andelsboligforeningens ledelse 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 af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores 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 revisionshandlinger 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 andelsboligforeningens 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 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 årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

Der er ved beregning af andelskronen efter bestyrelsens ønske foretaget en hensættelse på 900.000 kr. til forventede fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsopgaver. Den foretagne hensættelse bevirker, at andelskronens samlede værdi reduceres fra 26.883.387 kr. til 25.983.387 kr. pr. 31.12.2010, idet bestyrelsen foreslår at kontantværdimetoden benyttes ved opgørelse af andelskronens værdi.

Den uafhængige revisors påtegning

Det er ikke overfor os dokumenteret, hvorvidt hensættelsen er rimelig i forhold til udgifterne ved de forventede fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsopgaver, og vi må derfor tage forbehold for størrelsen af den foretagne hensættelse på 900.000 kr. ved opgørelse af andelskronens værdi. Vi henviser i øvrigt til note 16 på side 16 og 17.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige virkning af det nævnte forbehold, giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 01.04.2011

JC REVISION

Registreret revisionsfirma



Jan Christensen
Registreret revisor

Foreningsoplysninger

Beliggenhed

Lollandsvej 35-39
2000 Frederiksberg

Opførelsesår

1905

Web

www.ab-lollandsvej.dk

Hjemstedskommune

Frederiksberg

Regnskabsår

01.01 – 31.12.

Bestyrelse

Susanne Rasmussen (formand)

Kirsten Eltong

John Henriksen

Julie Laustsen

Karsten Klein

Bestyreisessuppleant

Majbrith Petersen

Administrator

Datea A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Revision

JC Revision

Registreret revisionsfirma

Kompagnistræde 27, 3.

1208 København K

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lollandsvej 35 - 39 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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 andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden og omfatter renteudgifter på prioritetsgæld, renteindtægter på bankindestående samt modtagne udbytteindtægter fra værdipapirer og kursregulering heraf.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til anskaffelsespris. Der foretages ikke opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi i balancen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Fjernvarmeanlæg, el-installationer og Brugsvandssystem: 20 år

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens kælderrum.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen. Realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud. "Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførelse af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles og indregnes til nominel restgæld på balancedagen, svarende til den forpligtelse foreningen skal betale ved normale afdrag.

Resultatopgørelse 01.01. - 31.12.

	Note	Budget		
		2010	2010	2009
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		966.417	966.400	955.992
Øvrige indtægter	1	<u>32.855</u>	<u>10.000</u>	<u>11.776</u>
Indtægter i alt		<u>999.272</u>	<u>976.400</u>	<u>967.768</u>
Udgifter				
Skatter og afgifter	2	172.447	201.700	193.861
Forsikringer og kontingenter	3	18.715	26.500	25.075
Ei		19.573	28.000	25.394
Afskrivning	4	66.113	66.113	66.113
Renholdelse	5	79.319	78.500	76.615
Vedligeholdelse	6	103.107	100.000	52.933
Administrationsudgifter	7	95.076	110.450	105.649
Etablering af internet		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>45</u>
Udgifter i alt		<u>554.350</u>	<u>611.263</u>	<u>545.685</u>
Resultat før renter		<u>444.922</u>	<u>365.137</u>	<u>422.083</u>
Renteudgifter, netto	8	<u>198.034</u>	<u>195.000</u>	<u>197.531</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>246.888</u></u>	<u><u>170.137</u></u>	<u><u>224.552</u></u>

Årets resultat overføres til næste år.

Balance pr. 31.12.**Aktiver**

	Note	2010 kr.	2009 kr.
Ejendomsværdi	9	4.348.761	4.348.761
Fjernvarmeanlæg	10	133.495	150.715
Ei-installation	10	222.030	234.365
Brugsvandssystem	10	840.834	877.392
Andel / kælderrum		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.595.120</u>	<u>5.661.233</u>
Værdipapirer	11	<u>26.330</u>	<u>23.050</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>26.330</u>	<u>23.050</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.621.450</u>	<u>5.684.283</u>
Mellemregning med Administrator		0	1.084
Periodeafgrænsningsposter		0	22.542
Antenneregnskab		989	0
Andre tilgodehavender		<u>17.671</u>	<u>125</u>
Tilgodehavender i alt		<u>18.660</u>	<u>23.751</u>
Likvide midler	12	<u>483.315</u>	<u>292.848</u>
Aktiver i alt		<u>6.123.425</u>	<u>6.000.882</u>

Balance pr. 31.12.**Passiver**

	Note	2010 <u>kr.</u>	2009 <u>kr.</u>
Andelshaverindskud		100.800	100.800
Overført resultat fra tidligere år		1.538.676	1.314.124
Overført af årets resultat		<u>246.888</u>	<u>224.552</u>
Egenkapital i alt		<u>1.886.364</u>	<u>1.639.476</u>
Prioritetsgæld	13	<u>4.207.970</u>	<u>4.302.891</u>
Langfristet gæld		<u>4.207.970</u>	<u>4.302.891</u>
Skyldige omkostninger	14	22.674	48.517
Varmeregnskab tidligere år		4.847	8.583
Varmeregnskab 2009/10	15	1.570	801
Antenneregnskab		<u>0</u>	<u>614</u>
Kortfristet gæld		<u>29.091</u>	<u>58.515</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.237.061</u>	<u>4.361.406</u>
Passiver i alt		<u>6.123.425</u>	<u>6.000.882</u>
Andelskroneværdi	16		

Noter

	2010	2009
	kr.	kr.
1. Øvrige Indtægter		
Indbetalinger vedr. fællesarbejder	0	11.500
Refusion fra naboejendomme	22.500	0
Salg af nøgler	0	276
Andre indtægter	10.355	0
	32.855	11.776
2. Skatter og afgifter		
Grundskyld	80.368	75.111
Vandafgift	53.779	80.928
Renovation	38.300	37.822
	172.447	193.861
3. Forsikringer og kontingenter		
Bygning-/glasforsikring	18.567	20.355
Kontingenter	148	4.720
	18.715	25.075
4. Afskrivning		
Fjernvarmeanlæg, jævnfør note 10	17.220	17.220
El-installation jævnfør note 10	12.335	12.335
Brugsvandssystem	36.558	36.558
	66.113	66.113
5. Renholdelse		
Trappevask/vicevært	72.521	70.214
Anden renholdelse	6.798	6.401
	79.319	76.615

Noter

	2010	2009
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6. Vedligeholdelse		
Døre- og vinduer	69.549	2.640
Varmeanlæg	5.925	6.806
Vaskerianlæg	0	4.119
El-installationer	9.571	2.786
Vandinstallation	6.582	674
Andre vedligeholdelsesarbejder	0	26.187
Udvendig vedligeholdelse	6.403	0
Arbejdsweekend	566	4.867
Afløbsinstallationer og Sanitet	4.511	4.854
	<u>103.107</u>	<u>52.933</u>
7. Administrationsudgifter		
Administrator	47.730	45.562
Revisor og regnskabsudarbejdelse	15.100	14.750
Kontorartikler	678	0
Bestyrelsesudgifter	10.000	12.000
Varmeregnskabshonorar	15.308	27.529
Generalforsamling	383	556
Mødeudgifter, fællesarbejde og fester	0	412
Telefon og porto	2.144	2.858
Gebyrer	3.733	1.982
	<u>95.076</u>	<u>105.649</u>

Noter

	2010	2009
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
8. Renteudgifter, netto		
Prioritetsrenter, jf. note 13	<u>205.135</u>	<u>209.031</u>
	<u>205.135</u>	<u>209.031</u>
Indtægter		
Pengeinstitutter	3.139	1.722
Øvrige renter	0	84
Kursregulering, udbytte og salg af tegningsretter, aktier	<u>3.962</u>	<u>9.694</u>
	<u>7.101</u>	<u>11.500</u>
Renteudgifter, netto	<u>198.034</u>	<u>197.531</u>
9. Ejendommen matr. Nr. 10 fb. Frederiksberg		
Saldo pr. 01.01.	<u>4.348.761</u>	<u>4.348.761</u>

Offentlig ejendomsvurdering for vurderingsåret 2010: 30.500.000 kr.

Noter

	2010	2009
	kr.	kr.
10. Installationer		
Fjernvarmeanlæg		
Saldo pr. 01.01.	150.715	167.935
Afskrivning, 4% af kr. 430.540	<u>17.220</u>	<u>17.220</u>
	<u>133.495</u>	<u>150.715</u>
Ei-installation		
Saldo pr. 01.01.	234.365	246.700
Afskrivning, 4% af kr. 308.375	<u>12.335</u>	<u>12.335</u>
	<u>222.030</u>	<u>234.365</u>
Brugsvandssystem		
Saldo pr. 01.01.	877.392	0
Årets tilgang	0	913.950
Afskrivning, 4% af kr. 913.950	<u>36.558</u>	<u>36.558</u>
	<u>840.834</u>	<u>877.392</u>
Afskrivninger i alt	<u>66.113</u>	<u>66.113</u>
11. Værdipapirer		
Aktier, Nordea Bank, nom. 432 stk.	<u>26.330</u>	<u>23.050</u>
	<u>26.330</u>	<u>23.050</u>
12. Likvide midler		
Danske Bank (giro) 1551-2873885	0	26.290
Bestyrelseskasse	1.402	1.575
Nordea Bank	<u>481.913</u>	<u>264.983</u>
	<u>483.315</u>	<u>292.848</u>

Noter

	Renter	Restgæld	Kursværdi
13. Prioritetsgæld	2.010	31.12.10	31.12.10
4% RKD, opr. 4.665.000	205.135	4.207.970	4.165.827
	205.135	4.207.970	4.165.827
		2010	2009
		kr.	kr.
14. Skyldige omkostninger			
Kreditorer		7.574	33.892
Skyldigt revisionshonorar		15.100	14.625
		22.674	48.517
15. Varmeregnskab			
A conto indbetalt 01.10 - 31.12.		32.600	32.000
- Betalt fjernvarmeafgift 01.10 - 31.12.		31.030	31.199
		1.570	801

Opgørelse af andelskrone

	<u>2010</u>
16. Andelskroneværdi pr. krone indskudt	
1) "Anskaffelsesværdimetoden"	
Egenkapital divideret med kontant indskudt andelskapital (1.886.364 / 100.800)	<u>18,71</u>
2) "Kontantværdimetoden"	
Egenkapital ifølge regnskab	1.886.364
Tilbageførsler:	
Bogført ejendomsværdi	4.348.761
Regnskabsmæssig værdi af fjernvarmeanlæg	133.495
Regnskabsmæssig værdi af el-installation	222.030
Regnskabsmæssig værdi af brugsvandssystem	<u>840.834</u>
	-5.545.120
Seneste offentlige ejendomsvurdering (2010)	30.500.000
Kursregulering, prioritetsgæld	<u>42.143</u>
Reguleret egenkapital pr. 31.12.2010	<u>26.883.387</u>
Pr. 31.12.2010 udgør andelskronens værdi	<u>266,70</u>

Opgørelse af andelskrone

2010

Såfremt der ved beregningen af andelskronens værdi foretages en hensættelse til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, kan andelskronen efter kontantværdimetoden opgøres således:

2) "Kontantværdimetoden"

Egenkapital ifølge regnskab		1.886.364
- Hensat til fremtidige vedligeholdelsesarbejder		-900.000

Tilbageførslser:

Bogført ejendomsværdi	4.348.761	
Regnskabsmæssig værdi af fjernvarmeanlæg	133.495	
Regnskabsmæssig værdi af el-installation	222.030	
Regnskabsmæssig værdi af brugsvandssystem	<u>840.834</u>	-5.545.120

Seneste offentlige ejendomsvurdering (2008)		30.500.000
Kursregulering, prioritetsgæld		<u>42.143</u>
Reguleret egenkapital pr. 31.12.2010		<u>25.983.387</u>

Pr. 31.12.2010 udgør andelskronens værdi		<u>257,77</u>
---	--	----------------------

3) "Handelsværdimetoden"

Der foreligger ikke valuarvurdering af ejendommen i 2010.

Bestyrelsen foreslår, at metode 2 (kontantværdimetoden) med fradrag af hensættelser til fremtidige vedligeholdelsesarbejder på 900.000 kr. anvendes, og at der ved et salg i tiden indtil næste generalforsamling godkendes en samlet pris for andele på 24.684.218 kr. uden månedlige prisstigninger, svarende til 95% af den højeste lovlige pris.

	<u>kr.</u>
Andelskroneværdi pr. kr. 100 andel	24.488
Andelskroneværdi pr. kr. 1.600 andel	391.813
Andelskroneværdi pr. kr. 3.200 andel	783.626