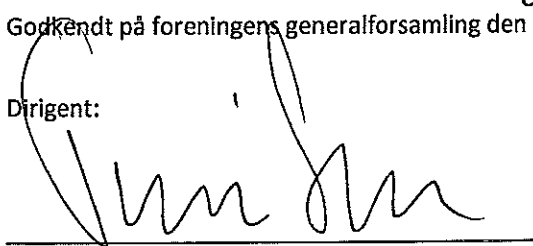


**Andelsboligforeningen
Andelsgårdens Østfløj**

Årsregnskab 2010

Godkendt på foreningens generalforsamling den 4/3 2011

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Noter	11
Eventualposter og forpligtelser mv.	12
Beregning af andelsværdi	
Beregning af andelsværdi	13
Specifikation af andelenes værdi	14

Andelsboligforeningen
Andelsgårdens Østfløj

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen
Andelsgårdens Østfløj
Slagterivej 21
4690 Haslev

Regnskabsperiode: 1. januar 2010 – 31. december 2010

Bestyrelse

Mie Rasmussen, formand
Bo Andersen
Inger Gren Jakobsen

Administrator

Lejkon Administration
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Revision

Dansk Revision Roskilde
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ny Østergade 11, 4.
4000 Roskilde

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for
Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med års-
regnskabslovens 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.

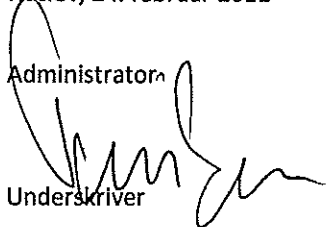
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet
begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurde-
ringen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens god-
kendelse.

Haslev, 24. februar 2011

Administrator

Underskriver



Bestyrelsen

Mie Rasmussen, formand

Bo Andersen



Inger Gren Jakobsen



Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen

Andelsgårdens Østfløj

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj 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 for 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Roskilde, 24. februar 2011

Dansk Revision Roskilde

Godkendt Revisionsaktieselskab


John Lorey Petersen
Partner, Registreret revisor


Jesper Brøns
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Andelsgårdens Østfløj 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).

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventellstegebyrer m.v. 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 regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

Forslag til resultatdisponering

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første og efterfølgende indregninger til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 3. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse

Note	Perioden 1. januar 2010 – 31. december 2010	Budget		
		2010 DKK	2010 DKK	2009 DKK
	Boligafgifter	1.450.000	866.886	1.093.044
	Boligafgifter, efteropkrævning		1.170.008	
	Renteindtægter		378	147
	Øvrige indtægter		10.638	150
	Indtægter i alt	1.450.000	2.047.910	1.093.341
	Ejendomsskat	55.000	53.930	50.277
1	Forbrugsafgifter	63.000	77.606	67.133
	Forsikring	22.000	19.396	19.182
	Udgifter vedrørende ejendommen i alt	140.000	150.932	136.592
	Afdrag kreditforening		0	174.434
	Omkostninger i forbindelse med låneomlægning		414.283	0
	Renter		595.971	1.716.990
	Prioritetsydelse mv. i alt	1.072.127	1.010.254	1.891.424
	Rengøring trappevask	12.000	10.225	10.500
	Diverse løbende vedligeholdelse	24.000	101.580	0
	Snerydning	20.000	15.187	0
	Vedligeholdelse af fællesarealer	10.000	14.575	2.466
	Elevatore	16.000	10.715	9.486
	Vedligeholdelse i alt	82.000	152.282	22.452
	Telefontilskud, bestyrelse	1.000	0	903
	Revisor	12.000	21.192	15.302
	Administratorhonorar	56.000	56.475	54.750
	Advokat	15.000	40.250	69.500
	Møder og generalforsamling	1.000	348	224
	Gebyr og opkrævningservice	2.000	3.893	3.226
	Kontorhold og porto	400	2.535	1.039
	TDC telefon (elevatore)		857	1.629
	Gaver		1.304	1.249
	Vandregnskab		0	2.654
	Tab på mellemværende med andelshavere, hensættelse	40.000	6.123	100.291
	Energimærkning		15.000	0
	Administration og øvrige omkostninger i alt	127.400	147.977	250.767
	Grundfond		0	0
	Henlæggelser i alt	0	0	0
	Renteudgifter, øvrige		10.905	254
	Renteudgifter i alt	0	10.905	254
	Udgifter i alt	1.421.527	1.472.350	2.301.489
	Årets resultat	28.473	575.560	-1.208.148

Balance, aktiver

Note	Aktiver pr. 31. december 2010	2010 DKK	2009 DKK
	Ejendommen, matr.nr. 1 pz og 1 pæ, Haslev By: Anskaffelsessum iflg. byggeregnskab (efter indgåelse af frivilligt forlig)	35.874.600	35.874.600
	Gebyr for tinglysning mv.	54.300	54.300
	Materielle anlægsaktiver i alt	35.928.900	35.928.900
	Anlægsaktiver i alt	35.928.900	35.928.900
	Tilgodehavende bidrag	267.561	0
	Forudbetalt forsikring	8.074	9.842
	Vandregnskab	0	786
	Tilgodehavender i alt	275.635	10.628
	Kassebeholdning	464	464
	Nordea Bank Danmark A/S, 2551 698 222	132.307	192.639
	Likvide beholdninger	132.771	193.103
	Omsætningsaktiver i alt	408.406	203.731
	Aktiver i alt	36.337.306	36.132.631

Balance, passiver

Note	Passiver pr. 31. december 2010	2010 DKK	2009 DKK
	Indskud	6.191.000	6.191.000
	Overført saldo:		
	Saldo 1. januar	-1.119.634	-85.920
	Årets resultat	575.560	-1.208.148
	Afdrag på prioritetsgæld	0	174.434
	Saldo 31. december	-544.074	-1.119.634
	Egenkapital i alt	5.646.926	5.071.366
	Saldo 1. januar 2010	87.863	87.863
	Hensat i året	0	0
	Hensættelser til vedligeholdelse i alt	87.863	87.863
2	DLR Kredit	30.532.000	29.521.621
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.532.000	29.521.621
	Forudbetalt boligafgift	17.933	0
	Vandregnskab	605	0
	Mellemværende med fraflyttere	0	10.638
	Skyldig revisor	12.000	12.000
	Skyldige omkostninger	39.979	1.429.143
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	70.517	1.451.781
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	30.690.380	31.061.265
	Passiver i alt	36.337.306	36.132.631

Noter

	2010	2009
	DKK	DKK
1 Forbrugsafgifter		
El	19.309	22.888
Varme opgang	3.829	3.465
Renovation	54.468	40.780
Forbrugsafgifter i alt	77.606	67.133

	Kursværdi	Pantebrevs- restgæld
2 DLR Kredit		
DLR Kredit	29.193.328	29.632.000
DLR Kredit	900.000	900.000
DLR Kredit i alt	30.093.328	30.532.000

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst pant nominelt DKK 30.532.000 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut. Gælden udgår DKK 30.532.000 på balancedagen.

Beregning af andelsværdi

	2010 DKK	2010 DKK
3 Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.646.926
Ejendommens anskaffelsessum	35.928.900	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-35.928.900	
		<u>0</u>
		5.646.926
Andelsindskud		<u>6.191.000</u>
Værdi af indskudt andelskrone		<u>0,91</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på seneste generalforsamling)		<u>0,82</u>

Specifikation af andelenes værdi

Lejl.	Ejer	Andelsindskud	Egenkapital I øvrigt	Andelens værdi pr. 31.12.2010
1	Grethe From	255.000	-22.408	232.590
2	C. Pedersen og O. Pedersen	357.000	-31.374	325.626
3	Britta Madsen	350.000	-30.759	319.241
4	Elly Jensen	350.000	-30.759	319.241
5	Boet efter Walter Larsen	350.000	-30.759	319.241
6	Kathrine og Erik Hansen	296.000	-26.013	269.987
7	Bente og Preben Anderberg	296.000	-26.013	269.987
8	Grete Pedersen	296.000	-26.013	269.987
9	Tove Hansen	296.000	-26.013	269.987
10	Boet efter Egon Christiansen	255.000	-22.408	232.590
11	Inger Gren Jakobsen	350.000	-30.759	319.241
12	Annie Kristiansen	350.000	-30.759	319.241
13	Gurli Olsen	357.000	-31.374	325.626
14	Knud Petersen	350.000	-30.759	319.241
15	Gudrun Hansen	255.000	-22.408	232.590
16	Eli Rasmussen	357.000	-31.374	325.626
17	Verner Andersen	357.000	-31.374	325.626
18	Ingrid og Poul Hansen	357.000	-31.374	325.626
19	Kitty og Poul Staff Hansen	357.000	-31.374	325.626
		6.191.000	-544.074	5.646.926