

**ANDELSBOLIGFORENINGEN TOFTEVANG**

**ÅRSRAPPORT FOR 2008**

**Indholdsfortegnelse**

Foreningsoplysninger	1
Ledelsesberetning for 2008	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 2008	7
Balance pr. 31. december 2008	8
Noter til årsrapporten	10

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforeningen Toftevang

SE nr.: 65 25 38 28  
Hjemsted: Toftevang 2, st.th.  
2800 Lyngby  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Administrator

ADVODAN Lyngby  
Toftebæksvej 2  
2800 Lyngby

### Revision

Revisionsinstituttet  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup

## Ledelsesberetning for 2008

Årets resultat for 2008 udviser et underskud på kr. 236.026, der er overført til egenkapitalen. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2008 kr. 5.199.108.

Efterfølgende årsrapport, der er godkendt af den daglige ledelse og bestyrelsen, indstilles herefter til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 1. april 2009

### I bestyrelsen:

Anny Christiansen  
*formand*

Henning Hoff Hansen  
*kasserer*

Rune Svendsen

Hans Larsen

Henrik Christiansen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Toftevang

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 effektiviteten af 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 årsrapporten.

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

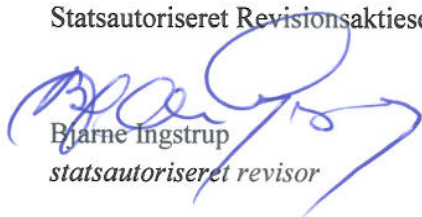
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. april 2009

**Revisionsinstituttet**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Bjarne Ingstrup  
*statsautoriseret revisor*

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt god regnskabskik.

De anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er uændrede i forhold til året før, bortset fra afskrivning på antenneregnskab og er i øvrigt:

### **Periodisering (indtægter/udgifter)**

Alle væsentlige regnskabsposter er periodiseret således, at årsrapporten indeholder udgifter og indtægter vedrørende regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Renter er medtaget efter forfaldsprincippet, således at kun forfaldne og tilskrevne renter er medtaget i årsrapporten.

### **Kursgevinster/-tab på værdipapirer**

Realiserede kursgevinster og kurstab samt væsentlige urealiserede tab i forhold til anskaffelsesprisen er medtaget i resultatopgørelsen.

### **Ejendommen**

Ejendommen er værdiansat til anskaffelsesprisen med tillæg af foretagne forbedringer.

Der sker en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse. Der foretages derfor ikke afskrivninger på ejendommen.

### **Inventar/maskiner**

Vaskemaskiner og tørretumblere afskrives over 10 år.  
Traktor afskrives over 10 år.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer er optaget til anskaffelsesprisen.

### **Egenkapital**

Andelsboligforeningen er pr. 1. oktober 2007 registreret som en andelsboligforening med tilhørende andelsbeviser for de enkelte beboere. Det oprindelige indskud er betalt tilbage til samtlige beboere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensættelser**

Der er ikke foretaget hensættelse til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i regnskabsåret 2008.

Forpligtelsen til istandsættelse af de enkelte lejemål er i forbindelse med etablering af en andelsboligforening pr. 1. oktober 2007 overgået til de enkelte andelshavere. Beløbet er derfor overført til andelsboligforeningens egenkapital.

### **Pantsætninger og eventualforpligtelser**

Pantsætninger og eventualforpligtelser er oplyst i noterne til årsrapporten.



## Resultatopgørelse for året 2008

Note			2007 t.kr.
1	Lejeindtægter og boligafgifter	4.732.614	4.796
	Salg af vaskemønter	77.985	98
2	Andre indtægter	27.347	73
	<b>Indtægter</b>	<b>4.837.946</b>	<b>4.967</b>
3	Administrationsudgifter	510.954	927
4	Vedligeholdelsesudgifter	1.998.730	1.822
5	Renholdelsesudgifter	865.486	821
6	Skatter, afgifter og forsikringer	1.044.788	945
	<b>Udgifter</b>	<b>4.419.958</b>	<b>4.515</b>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>417.988</b>	<b>452</b>
7	Årets afskrivninger	190.792	124
	<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>	<b>227.196</b>	<b>328</b>
8	Finansielle poster, udgifter	463.222	486
	<b>Årets resultat</b>	<b>-236.026</b>	<b>-158</b>

der overføres til næste år.

## Balance pr. 31. december 2008

Note		2007	t.kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	Egne andele vedrørende kontorlokale	3.305	3
9	Ejendommen inkl. anlæg	12.857.534	12.858
10	Vaskemaskiner/tørretumblere	218.411	273
11	Traktor	229.030	257
12	Værdipapirer	4.038	6
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.312.318</b>	<b>13.397</b>
13	Likvider, incl. indestående på byggekontoen	5.777.510	671
14	Tilgodehavender	16.857	22
15	Antenneregnskab, underskud	0	109
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.794.367</b>	<b>802</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.106.685</b>	<b>14.199</b>

## Balance pr. 31. december 2008

Note			2007 t.kr.
	<b>PASSIVER</b>		
	Andelskapital	547.549	548
16	Overførsel til næste år	4.651.559	4.887
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.199.108</b>	<b>5.435</b>
17	Prioritetsgæld	8.065.612	8.227
	Lån i Arbejdernes Landsbank	5.000.000	0
	<b>Langfristet gæld</b>	<b>13.065.612</b>	<b>8.227</b>
18	Kreditorer	639.870	356
19	Anden gæld	202.095	181
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>841.965</b>	<b>537</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>13.907.577</b>	<b>8.764</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.106.685</b>	<b>14.199</b>
20	Andelskroneberegning		

## Noter til årsrapporten

Note			2007 t.kr.
<b>1</b>	<b>Lejeindtægter og boligafgifter</b>		
		<b>Lejemål</b>	
	Boligafgift	136	4.548.948
	Erhvervsleje	2	97.716
	Garageleje m.v.		73.750
	Skurleje		12.200
			<u>4.732.614</u>
<b>2</b>	<b>Andre indtægter</b>		<u>4.796</u>
	Ventelistegebyr		1.280
	Restancegebyr		890
	Adkomsterklæringer		23.200
	Erstatningsgodtgørelse, Dong Energy teknikkabine		0
	Diverse		1.977
			<u>27.347</u>
			<u>73</u>

## Noter til årsrapporten

Note		2007 t.kr.
<b>3</b>	<b>Administrationsudgifter</b>	
	Administrationshonorar ADVODAN	72.000      0
	Revisionshonorar	36.875      44
	Regnskabsmæssig assistance	24.625      16
	Edb-bogføring	0            10
	Erhvervsservice	48.000      58
	Erhvervsservice, tidligere år	13.250      0
	Rådgivning	37.500      0
	Advokatudgifter	45.625      37
	Løn, formand og kasserer	66.880      99
	Gratiale	10.000      10
	Husleje og varme, kontor	29.970      33
	Kontorhold	10.792      9
	Småanskaffelser kontor	4.631       0
	Trykning	0            3
	Edb-udgifter	31.606      9
	Internet og Web Speed	2.958       4
	Bankgebyr	17.644      18
	Fagblade, boliglove	1.794       1
	Bestyrelsesmøder	8.820       1
	Telefon	16.193      13
	Generalforsamling	1.556       12
	Personale/repræsentation	12.129      10
	Tab på leje og varme	10.706      5
	Udarbejdelse arealberegning	0            14
	Valuarvurdering	7.400       12
	Honorar til Advodan for omdannelse til andelsboligforening	0            509
		<hr/> <b>510.954</b> <b>927</b> <hr/>

## Noter til årsrapporten

Note		2007 t.kr.
<b>4</b>	<b>Vedligeholdelsesudgifter</b>	
	Blikkenslager	236.867 773
	El-arbejde	8.409 18
	Glarmester	33.424 81
	Låsereparationer/service	5.507 5
	Maler	2.188 8
	Murer	0 64
	Snedker/tømrer	70.047 36
	Garagereparationer	0 42
	Varmeanlæg	183.660 293
	Vedligeholdelse af vaskeri	34.249 39
	Kloakarbejde	139.515 211
	Havearbejde	0 19
	Tagarbejde	0 20
	Reparation af vej	0 3
	Reparation af trapper	0 70
	Reparation af lejligheder	0 54
	Drift af maskiner	35.798 27
	Haveredskaber m.v.	18.097 59
	Diverse reparationer	82.673 0
	Renovering af ejendom	1.148.296 0
		<b>1.998.730 1.822</b>
<b>5</b>	<b>Renholdelsesudgifter</b>	
	Løn, varmemester og afløser	379.368 324
	AMP-pension	43.815 34
	Kørselsgodtgørelse	2.165 2
	Renovation	190.700 191
	Hovedrengøring/trappevask	168.421 209
	Rengøringsmidler	1.455 2
	Containerplads, storskrald	47.010 37
	ATP	2.927 3
	Lønsumsafgift	22.408 23
	AER, barsel m.v.	1.548 1
	Kursus	3.600 2
	Diverse	4.881 0
	Refusion	-2.812 -7
		<b>865.486 821</b>

## Noter til årsrapporten

Note		2007 t.kr.
<b>6</b>	<b>Skatter, afgifter og forsikringer</b>	
	Ejendomsskatter	425.006 353
	Forsikringer	137.629 134
	Vandafgift	380.893 311
	Elforbrug	101.260 147
		<u>1.044.788 945</u>
<b>7</b>	<b>Årets afskrivninger</b>	
	Afskrivning vaskemaskiner/tørretumblere	54.603 55
	Afskrivning antenneunderskud	107.560 40
	Afskrivning traktor	28.629 29
		<u>190.792 124</u>
<b>8</b>	<b>Finansielle poster, udgifter</b>	
	Renteindtægt bank	112.577 21
	Obligationsrenter	353 0
	Realiseret kursgevinst, obligationer	60 0
	Finansielle indtægter	<u>112.990 21</u>
	Renteudgifter bank	78.663 0
	Renteudgifter kreditorer	31 0
	Prioritetsrenter	497.518 507
	Finansielle udgifter	<u>576.212 507</u>
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<u><b>463.222 486</b></u>

## Noter til årsrapporten

Note		2007	t.kr.
<b>9</b>	<b>Ejendommen inkl. anlæg</b>		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2008	12.857.534	12.858
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	0	0
	<b>Anskaffelsessum pr. 31. december 2008</b>	<b>12.857.534</b>	<b>12.858</b>
	Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge seneste årsregulering pr. 1. oktober 2008	59.000.000	
	Heraf grundværdi	27.221.700	
	Der er i ejendommen tinglyst pantebrev på kr. 1.000.000 og kr. 5.000.000, som ligger i depot i Arbejdernes Landsbank.		
<b>10</b>	<b>Vaskemaskiner/tørretumblere</b>		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2008	546.029	546
	Tilgang i året	0	0
	<b>Anskaffelsessum pr. 31. december 2008</b>	<b>546.029</b>	<b>546</b>
	Afskrivninger pr. 1. januar 2008	273.015	218
	Årets afskrivninger	54.603	55
	<b>Samlede afskrivninger pr. 31. december 2008</b>	<b>327.618</b>	<b>273</b>
	<b>Bogførte værdi pr. 31. december 2008</b>	<b>218.411</b>	<b>273</b>
<b>11</b>	<b>Traktor</b>		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2008	286.288	286
	Tilgang i året	0	0
	<b>Anskaffelsessum pr.</b>	<b>286.288</b>	<b>286</b>
	Afskrivninger pr. 1. januar 2008	28.629	0
	Årets afskrivninger	28.629	29
	<b>Samlede afskrivninger pr. 31. december 2008</b>	<b>57.258</b>	<b>29</b>
	<b>Bogførte værdi pr.</b>	<b>229.030</b>	<b>257</b>



## Noter til årsrapporten

Note		2007	t.kr.
<b>12</b>	<b>Værdipapirer</b>		
	Anskaffelsesværdi pr. 1. januar 2008	5.560	8
	Tilgang i året	60	0
	Afgang i året	1.582	2
	<b>Anskaffelsesværdi pr. 31. december 2008</b>	<b>4.038</b>	<b>6</b>
	Kursværdi pr. 31. december 2008	4.038	6
<b>13</b>	<b>Likvider, incl. indestående på byggekontoen</b>		
	Kasse	3.279	8
	Kassekredit	651.704	282
	Bankkonto, husleje	10.159	21
	Formue Flex konto	0	299
	Byggekonto	5.104.311	0
	Girokonto	8.057	61
		<b>5.777.510</b>	<b>671</b>
<b>14</b>	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende boligafgifter	16.857	22
	Afsluttet varmeregnskab	0	0
	Andre tilgodehavender	0	0
		<b>16.857</b>	<b>22</b>
<b>15</b>	<b>Antenneregnskab, underskud</b>		
	Underskud pr. 1. januar 2008	109.238	102
	Udgifter	403.322	355
	Indtægter	-405.000	-308
	Afskrivning, antenneunderskud	-107.560	-40
	<b>Underskud pr. 31. december 2008</b>	<b>0</b>	<b>109</b>

## Noter til årsrapporten

Note			2007 t.kr.
<b>16</b>	<b>Overførsel til næste år</b>		
	Saldo pr. 1. januar 2008	4.887.585	4.626
	Overført istandsættelse 2007	0	419
	Årets resultat	-236.026	-158
		<u>4.651.559</u>	<u>4.887</u>
<b>17</b>	<b>Prioritetsgæld</b>		
		<b>Kursværdi</b>	<b>Nom. værdi</b>
			<b>Nom. værdi</b>
	LRF 5% - restløbetid 24 år	7.339.239	8.065.612
		<u>7.339.239</u>	<u>8.065.612</u>
	De samlede prioritetsafdrag for året udgør kr.		160.985
			<u>153</u>
<b>18</b>	<b>Kreditorer</b>		
	Skyldig A-skat m.v.	20.758	9
	Skyldige omkostninger	619.112	345
	Mellemregning fraflyttere	0	2
		<u>639.870</u>	<u>356</u>
<b>19</b>	<b>Anden gæld</b>		
	Deposita, garager og carporte	4.350	4
	Depositum, skønhedsklinik	30.000	30
	Depositum, frisør	7.500	8
	Fast forudbetalt husleje, andelshavere	0	23
	Forudbetalt husleje, januar 2009	33.057	13
	Boligforeningsandele vedrørende tidligere år	4.400	4
	Afsluttet varmeregnskab 2008	122.788	99
		<u>202.095</u>	<u>181</u>

## Noter til årsrapporten

## Note

## 20 Andelskroneberegning

Andelens værdi pr. 31. december 2008 er beregnet i overensstemmelse med §5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

*Punkt B: Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi jf. valuarvurdering den 30. januar 2009:*

Egenkapital ifølge årsrapport		5.199.108
Ejendommens handelsværdi, i henhold til valuarvurdering foretaget den 30. januar 2009	125.800.000	
- Ejendommens bogførte værdi	12.857.534	112.942.466
		<u>118.141.574</u>
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelsesarbejder samt fremtidigt prisfald på ejendommen		6.600.000
Prioritetsgæld, bogført værdi	8.065.612	
- Prioritetsgæld, kontant værdi	7.339.239	726.373
<b>Reguleret egenkapital</b>		<u><b>112.267.947</b></u>
Andelskrone (112.267.947 / 547.549)		<u><b>205,04</b></u>

## Noter til årsrapporten

## Note

## 20 Andelskroneberegning (fortsat)

*Punkt C: Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2008:*

Egenkapital ifølge årsrapport		5.199.108
Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2008	59.000.000	
- Ejendommens bogførte værdi	12.857.534	46.142.466
		<u>51.341.574</u>
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelsesarbejder		
Prioritetsgæld, bogført værdi	8.065.612	
- Prioritetsgæld, kontant værdi	7.339.239	726.373
		<u>52.067.947</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>		<b>52.067.947</b>
Andelskrone (52.067.947 / 547.549)		<u>95,09</u>

*Fastsættelse af andelskroneværdien*

Andelskroneværdien foreslås af bestyrelsen til kr. 205,01.

Andelskroneværdien fastsættes på den årlige generalforsamling. Værdien er gældende 18 måneder efter valuarvurderingen og indtil den 31. juli 2010. Værdien kan ikke benyttes ved salg efter denne dato.

Ved beregning af andelskronens værdi er der hensat kr. 6.600.000 til fremtidige vedligeholdelsesarbejder samt prisfald på ejendommen. Beløbet er skønsmæssigt fastsat af bestyrelsen.