

A/B ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

2006

2. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14
Andelskroneberegning.....	14
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	15

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

A/B Arresøparken
Troldebakken 1- 44
3300 Frederiksværk
CVR-nr: 29 36 17 54

Ejendom: Matr.nr. Vinderød by, Vinderød 6 BT

Stiftet: 1. februar 2005

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Annie Egebak, formand
Aage Jensen, næstformand
Bent Larsen, kasserer
Annie Lindebod, sekretær
Johnny Hviid

Administrator

Kuben Ejendomsadministration A/S
Ragnagade 7
2100 København Ø
Telefon 88 33 22 11
Kontaktperson: Maria Louise Pedersen

Efter 1. oktober 2006

Bent Larsen

Troldebakken 10

3300 Frederiksværk

Revision

BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kristineberg 3
2100 København Ø
Tlf. 39 15 52 00

Pengeinstitutter

Lokalbanken
Nørregade 34
3300 Frederiksværk

Nykredit Bank A/S
Helgehøjs Allé 34
2630 Tåstrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2006 for A/B Arresøparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2007

Administrator:

Kasserer Bent Larsen

Bestyrelse:

Annie Egebak
Formand

Aage Jensen
Næstformand

Bent Larsen

Annie Lindebod

Johnny Hviid

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Arresøparken

Vi har revideret årsrapporten for A/B Arresøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter side 1-14. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 15, og budgettallene i resultatopgørelsen.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse og administrator 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.

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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen og administrator anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. april 2007

B D O S c a n R e v i s i o n
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Troldebakken 1- 44, 3300 Frederiksværk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningens resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Arresøparken for 2006 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgift og leje

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagene forbedringer.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris på under 11 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2006 kr.	Regnskab 2005 tkr.	Budget 2006 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.097.468	1.913	2.186
Ekstraordinært rentebidrag.....		42.600	0	0
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus.....		10.050	11	12
Gebyr for venteliste og adkomsterklæring....		4.800	6	7
Diverse indtægter.....		0	50	0
Indtægter i alt.....		2.154.918	1.980	2.205
Prioritetsrenter.....	7	-1.438.446	-1.252	-1.468
Ejendomsskat.....		-153.303	0	-153
Handelsværdivurdering.....		-17.500	0	0
Renovation.....		-62.205	-60	-62
Vandafgift.....		-868	0	-1
Elektricitet.....		-2.697	0	0
Forsikringer.....	1	-26.067	-22	-26
Renholdelse.....	2	-31.175	-22	-40
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	-13.299	-64	-90
Revisor, administration, kontorhold.....	4	-60.787	-90	-73
Udgifter i alt.....		1.806.347	1.510	1.913
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		348.571	470	292
Finansielle indtægter.....	5	13.180	4	4
RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....		361.751	474	296
Omprioriteringsomkostninger.....		-27.105	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		334.646	474	296
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		254.601	547	0
Overført overskud.....		80.045	-73	296
I ALT.....		334.646	474	296

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2006 kr.	2005 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1/10 2006, kr. 63.000.000).....		50.510.590	50.511
Stiftelsesomkostninger.....		682.119	682
Materielle anlægsaktiver.....		51.192.709	51.193
ANLÆGSAKTIVER.....		51.192.709	51.193
Andre tilgodehavender.....		534	0
Mellemregning administrator.....		0	6
Periodeafgrænsningsposter.....		3.922	5
Tilgodehavende.....		6.943	1
Tilgodehavender.....		11.399	12
Likvider.....		500.551	294
Kasse- og girobeholdninger.....		40	0
Likvide beholdninger.....		500.591	294
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		511.990	306
AKTIVER.....		51.704.699	51.499

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2006 kr.	2005 tkr.
Andelskapital.....	6	10.780.000	10.780
Overført overskud.....	6	767.663	474
EGENKAPITAL.....	9	11.547.663	11.254
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....		84.501	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		84.501	0
Prioritetsgæld.....	7	40.052.583	40.213
Langfristede gældsforpligtelser.....		40.052.583	40.213
Forudbetalt boligafgift.....		6.505	7
Skyldige omkostninger.....	8	13.447	25
Kortfristede gældsforpligtelser.....		19.952	32
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		40.072.535	40.245
PASSIVER.....		51.704.699	51.499

NOTER

	2006 kr.	2005 tkr.	Note
Forsikringer			1
Bygningsforsikring.....	25.123	21	
Bestyrelsesansvar.....	944	1	
	26.067	22	
Renholdelse			2
Snerydning.....	31.175	22	
	31.175	22	
Reparationer og vedligeholdelse			3
Maler m.v.....	-47	4	
Grønne arealer.....	-1.849	53	
Indretning fælleshus.....	0	1	
Anlæg grønne områder.....	0	-8	
Drift fælleshus.....	15.195	14	
	13.299	64	
Revisor, administration, kontorhold			4
Revision.....	12.500	12	
Tryk af regnskaber m.v.....	1.875	0	
Administration.....	28.119	36	
Bestyrelsesudgift.....	6.523	11	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	2.904	1	
Kontorartikler m.v.....	700	3	
Porto/forsend./kopier/blanketter.....	2.076	8	
Indvielse, fester mv.....	-559	13	
Kontingent, ABF.....	4.367	6	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	2.282	0	
	60.787	90	
Finansielle indtægter			5
Pengeinstitutter.....	13.180	4	
	13.180	4	

NOTER

Egenkapital

Note

6

	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2006.....	10.780.000	473.740	11.253.740
Forslag til årets resultatdisponering.....		80.045	80.045
Regulering tidl. år.....		-40.723	-40.723
Afdrag på prioritetsgæld.....		254.601	254.601
Egenkapital 31. december 2006.....	10.780.000	767.663	11.547.663

Prioritetsgæld

7

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
DLR kredit.....	13.470.000	13.470.000	250.979	398.335	9.383.583	9.332.863
DLR kredit.....	26.940.000	26.940.000	0	967.289	0	0
DLR kredit.....	350.000	345.361	3.622	3.088	0	0
Nykredit.....	27.027.000	0	0	0	27.027.000	26.986.460
Nykredit.....	3.642.000	0	0	69.734	3.642.000	3.642.000
	40.755.361	254.601	1.438.446	1.438.446	40.052.583	39.961.323

Skyldige omkostninger

8

	2006 kr.	2005 tkr.
Skyldig revision, BDO ScanRevision A/S.....	12.500	13
Diverse omkostningskreditorer.....	947	12
	13.447	25

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

9

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 11.547.663

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	51.192.709
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	63.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **kontantejendomsværdien 1. oktober 2006** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2006.....		11.547.663
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2006.....	63.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>51.192.709</u>	11.807.291
Kursværdi prioritetsgæld.....	39.961.323	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>40.052.583</u>	91.260
Fratrukket Belvedere til kostpris.....		-2.368.200
Foreningens formue pr. 31. december 2006.....		21.078.014

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{21.078.014 \times \text{andelsindskud}}{10.780.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,955

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidig vedligeholdelsesarbejder, kursudviklingen på prioritetsgælden, samt opskrivning af ejendommen m.v., at andelskronen sættes til 1,955.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Budget 2007 kr.	Regnskab 2006 kr.
Andelsboligafgift.....	2.408.000	2.097.468
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus.....	11.500	10.050
Ventelistegebyrer.....	6.000	4.800
Ekstraordinært rentebidrag.....	0	42.600
Indtægter i alt.....	2.425.500	2.154.918
Prioritetsrenter.....	-1.743.000	-1.438.446
Renovation.....	-67.000	-62.205
Grundskyld.....	-158.000	-153.303
Vandafgift.....	-500	-868
Ejendomsforsikring.....	-26.000	-25.123
Bestyrelsesansvar ABF.....	-1.300	-944
Elektricitet.....	-3.000	-2.697
Renholdelse.....	-25.000	-31.175
Reparationer og vedligeholdelse.....	-63.200	-13.299
Revision.....	-14.000	-12.500
Tryk af regnskaber m.v.....	-2.000	-1.875
Handelsværdiurdering.....	0	-17.500
Energimærkning.....	-18.500	0
Administrationshonorar.....	-20.000	-28.119
Bestyrelsesudgifter.....	-5.000	-6.523
Generalforsamling mv.....	-2.000	-2.904
Kontorartikler.....	-3.000	-700
Porto mv.....	-3.000	-2.076
Indvielse, fester mv.....	-1.000	-1.723
ABF.....	-5.000	-4.367
Finansielle indtægter.....	10.000	13.180
Omprioriteringsomkostninger.....	0	-27.105
Udgifter i alt.....	2.150.500	1.820.272
ÅRETS RESULTAT.....	275.000	334.646
Afdrag på prioritetsgæld.....	-221.000	-254.601
Nettoresultat.....	54.000	80.045
Likviditetsforskydning.....	54.000	
Likvid beholdning, primo.....	449.438	
Likvid beholdning, ultimo.....	503.438	