

A/B ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

2007

3. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-16
Andelskroneberegning.....	16
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	17

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. november 2004

Hjemsted: Frederiksværk

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

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

Administrator

Bent Larsen
Troldebakken 10
3300 Frederiksværk

Revision

BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V
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 2007 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.

Frederiksværk, den 9. april 2008

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 2007, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter side 1-16. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 17, 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.

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 revisionsstandards. 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 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. april 2008

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 2007 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at regnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenligt. Der er endvidere af hensyn til årsrapportens retvisende billede foretaget tilretninger af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Som følge af foreningens karakter som andelsboligforening foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på foreningens ejendom. Der henvises til beskrivelsen heraf i anvendt regnskabspraksis.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen og medregnes ikke som en del af egenkapitalen og ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Endvidere indeholder årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

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**RESULTATOPGØRELSEN****Udgifter**

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagene forbedringer. Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 11,6 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig repARATION og vedligeholdelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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 2007 kr.	Regnskab 2006 tkr.	Budget 2007 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.144.480	2.097	2.144
Ekstraordinært rentebidrag.....		0	43	0
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus.....		11.773	10	12
Gebyr for venteliste og adkomsterklæring....		3.500	5	6
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....		41.200	0	0
Indtægter i alt.....		2.200.953	2.155	2.162
Prioritetsrenter.....	8	-1.821.651	-1.438	-1.743
Ejendomsskat.....		-158.440	-153	-158
Renovation.....		-67.063	-62	-67
Handelsværdiurdering.....		0	-18	0
Forsikringer.....	1	-25.261	-26	-27
Renholdelse.....	2	0	-31	-25
Fælleshus.....	3	-22.431	-19	-4
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-3.923	2	-63
Revisor, administration, kontorhold.....	5	-57.013	-61	-74
Hegn.....		-50.000	0	0
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....		-41.200	0	0
Udgifter i alt.....		2.246.982	1.806	2.161
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		-46.029	349	1
Finansielle indtægter.....	6	22.918	13	10
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER.....		-23.111	362	11
Omprioriteringsomkostninger.....		0	-27	0
ÅRETS RESULTAT.....		-23.111	335	11
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		221.166	255	221
Anvendt af tidligere års overskud.....		-244.277	80	-210
I ALT.....		-23.111	335	11

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2007 kr.	2006 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.....		0	1
Periodeafgrænsningsposter.....		1.816	4
Tilgodehavende.....		11.737	7
Tilgodehavender		13.553	12
Bankindeståender.....		288.055	501
Bankbeholdning, Husgruppen.....		3.966	0
Kassebeholdning, Husgruppen.....		1.425	0
Kassebeholdning.....		261	0
Likvide beholdninger		293.707	501
OMSÆTNINGSAKTIVER		307.260	513
AKTIVER		51.499.969	51.706

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2007 kr.	2006 tkr.
Andelskapital.....	7	10.780.000	10.780
Overført overskud.....	7	744.552	768
EGENKAPITAL.....	10	11.524.552	11.548
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....		125.701	85
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		125.701	85
Prioritetsgæld.....	8	39.831.416	40.053
Langfristede gældsforpligtelser.....		39.831.416	40.053
Forudbetalt boligafgift.....		0	7
Skyldige omkostninger.....	9	18.300	13
Kortfristede gældsforpligtelser.....		18.300	20
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		39.849.716	40.073
PASSIVER.....		51.499.969	51.706

NOTER

	2007 kr.	2006 tkr.	Note
Forsikringer			1
Bygningsforsikring.....	24.261	25	
Bestyrelsesansvar.....	1.000	1	
	25.261	26	
 Renholdelse			2
Snerydning.....	0	31	
	0	31	
 Fælleshus			3
Elektricitet.....	5.917	3	
Fjernvarme.....	7.104	9	
Forbrug pære.....	1.596	0	
Nyanskaffelser Husgruppen.....	98	0	
Rengøringsartikler.....	73	0	
Reparation og vedligeholdelse.....	5.274	6	
Vandafgift.....	2.369	1	
	22.431	19	
 Reparationer og vedligeholdelse			4
Maler m.v.....	3.864	0	
Grønne arealer.....	-484	-2	
Småanskaffelser.....	543	0	
	3.923	-2	

NOTER

	2007 kr.	2006 tkr.	Note
Revisor, administration, kontorhold			5
Revision.....	13.000	13	
Tryk af regnskaber m.v.....	0	2	
Administration.....	18.750	28	
Bestyrelsesudgift.....	3.415	7	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	264	3	
Kontorartikler m.v.....	0	1	
Porto/forsend./kopier/blanketter.....	2.838	2	
Indvielse, fester mv.....	-4.121	-1	
Kontingent, ABF.....	4.367	4	
✓Energimærkning.....	18.500	0	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	0	2	
	57.013	61	
 Finansielle indtægter			6
Pengeinstitutter.....	22.918	13	
	22.918	13	
 Egenkapital			7
	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2007.....	10.780.000	767.663	11.547.663
Forslag til årets resultatdisponering.....		-244.277	-244.277
Afdrag på prioritetsgæld.....		221.166	221.166
Egenkapital 31. december 2007.....	10.780.000	744.552	11.524.552

NOTER

Note

Prioritetsgæld

8

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
DLR kredit						
3,2473 %.....	13.470.000	9.383.583	221.166	359.701	9.162.416	8.948.233
Nykredit, var.rt....	27.027.000	27.027.000	0	1.289.241	27.027.000	27.027.000
Nykredit, var.rt....	3.642.000	3.642.000	0	172.709	3.642.000	3.642.000
		40.052.583	221.166	1.821.651	39.831.416	39.617.233

	2007 kr.	2006 tkr.
Skyldige omkostninger		
Skyldig revision, BDO ScanRevision A/S.....	13.000	12
Skyldigt administrationshonorar.....	3.750	0
Diverse omkostningskreditorer.....	1.550	1
	18.300	13

9

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

10

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 11.524.552

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 2007.....	11.524.552
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2006.....	63.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>51.192.709</u>
	11.807.291
Kursværdi prioritetsgæld.....	39.617.233
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>39.831.416</u>
	214.183
Fratrukket Belvedere til kostpris.....	-2.368.200
Foreningens formue pr. 31. december 2007.....	21.177.826

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:

$$\frac{21.177.826 \times \text{andelsindskud}}{10.780.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,965

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, kursudviklingen på prioritetsgælden, samt opskrivning af ejendommen m.v., at andelskronen sættes til 1,965.

756.525

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Budget 2008 kr.	Regnskab 2007 kr.
Andelsboligafgift.....	2.403.200 2.392.000	2.144.480
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus.....	10.000	11.773
Ventelistegebyrer.....	3.000	3.500
Indtægter i alt.....	2.405.000	2.159.753
Prioritetsrenter.....	-1.813.000	-1.821.651
Renovation.....	-71.000	-67.063
Ejendomsskat.....	-169.000	-158.440
Ejendomsforsikring.....	25.000 -26.000	-24.261
Bestyrelsesansvar ABF.....	10.000 0	-1.000
Renholdelse.....	-12.500	0
Reparationer og vedligeholdelse.....	-16.500	-3.923
Drift af fælleshus.....	-27.000	-22.431
Revision.....	-13.000	-13.000
Energimærkning.....	0	-18.500
Administrationshonorar.....	-15.000	-18.750
Bestyrelsesudgifter.....	-1.000	-3.415
Generalforsamling mv.....	-1.000	-264
Kontorartikler.....	-1.000	0
Porto mv.....	-4.000	-2.837
Indvielse, fester mv.....	1.000	4.120
ABF.....	-5.000	-4.367
Finansielle indtægter.....	20.000	22.918
Hegn.....	0	-50.000
Udgifter i alt.....	2.154.000	2.182.864
ÅRETS RESULTAT.....	251.000	TAGET -23.111
Afdrag på prioritetsgæld.....	-221.000	-221.166
Nettoresultat.....	30.000	-244.277
Likviditetsforskydning.....	30.000	
Likvid beholdning, primo.....	288.960	
Likvid beholdning, ultimo.....	318.960	

Husk
 (7152,38)