

A/B ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

2008

4. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-17
Andelskroneberegning.....	17
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	18

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

A/B Arresøparken
Troldebakken 1 - 44
3300 Frederiksværk

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

CVR-nr.: 29 36 17 54

Stiftet: 1. november 2004

Hjemsted: Frederiksværk

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Aage Jensen, formand
Birgit Graulund
Bent Larsen, kasserer
Annie Lindebod
Else Rasmussen

Administrator

Bent Larsen
Troldebakken 10
3300 Frederiksværk

Revision

BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V
Tlf. 39 15 52 00
Gert Larsen

Pengeinstitutter

Lokalbanken
Nørregade 34
3300 Frederiksværk

Nykredit bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 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 14. april 2009

Administrator:

Kasserer Bent Larsen

Bestyrelse:

Aage Jensen
Formand

Birgit Graulund

Bent Larsen

Annie Lindebod

Else Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Arresøparken

Vi har revideret årsrapporten for A/B Arresøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter side 1-17. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 18, 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 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 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. april 2009

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

EJENDOMSOPLYSNINGER
Ejendom

Antal lejligheder..... 28

Samlet etageareal i m2..... 3.157

Arealfordeling

Grundareal i m2..... 12.163

Boligareal i m2..... 3.008

Fælleshus..... 149

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2008	2007	2006	2005
Udviklingen i boligafgift og andelskrone				
Boligafgift (2005 = index 100).....	112	102	100	100
Andelskrone.....	2,707	1,965	1,955	1,044
Vedtaget på generalforsamlingen.....		1,965	1,955	1,044

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 2008 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

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 11,9 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**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 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 2008 kr.	Regnskab 2007 tkr.	Budget 2008 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.271.366	2.144	2.392
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus.....		12.125	12	10
Gebyr for venteliste og adkomsterklæring....		1.400	3	3
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....		41.200	41	0
Indtægter i alt.....		2.326.091	2.200	2.405
Prioritetsgæld.....	8	-1.919.391	-1.822	-1.813
Ejendomsskat.....		-168.375	-158	-169
Renovation.....		-71.280	-67	-71
Forsikringer.....	1	-26.603	-25	-26
Renholdelse.....	2	-3.000	0	-12
Fælleshus.....	3	-18.371	-22	-27
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-5.632	-4	-17
Foreningsomkostninger.....	5	-41.945	-57	-39
Hegn.....		0	-50	0
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....		-41.200	-41	0
Udgifter i alt.....		2.295.797	2.246	2.174
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		30.294	-46	231
Finansielle indtægter.....	6	18.398	23	20
ÅRETS RESULTAT.....		48.692	-23	251
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		228.436	221	221
Anvendt af tidligere års overskud.....		-179.744	-244	30
I ALT.....		48.692	-23	251

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2008 kr.	2007 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1/10 2008, kr. 73.000.000).....		50.510.590	50.511
Stiftelsesomkostninger.....		682.119	682
Materielle anlægsaktiver.....		51.192.709	51.193
ANLÆGSAKTIVER.....		51.192.709	51.193
Periodeafgrænsningsposter.....		159	2
Tilgodehavende.....		0	12
Tilgodehavender.....		159	14
Bankindeståender.....		171.148	288
Bankbeholdning, Husgruppen.....		0	4
Kassebeholdning, Husgruppen.....		0	1
Kassebeholdning.....		347	0
Likvide beholdninger.....		171.495	293
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		171.654	307
AKTIVER.....		51.364.363	51.500

171.495

166.901

4.594

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2008	2007
		kr.	tkr.
Andelskapital.....		10.780.000	10.780
Overført overskud.....		793.244	745
EGENKAPITAL.....			
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	7	11.573.244	11.525
		166.901	126
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		166.901	126
Prioritetsgæld.....			
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	39.602.980	39.831
		39.602.980	39.831
Periodeafgrænsningsposter.....		481	0
Skyldige omkostninger.....	9	20.757	18
Kortfristede gældsforpligtelser.....		21.238	18
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		39.624.218	39.849
PASSIVER.....		51.364.363	51.500
Andelskroneberegning	10		

NOTER

	2008 kr.	2007 tkr.	Note
Forsikringer			
Bygningsforsikring.....	25.886	24	1
Bestyrelsesansvar.....	717	1	
	26.603	25	
Renholdelse			
Snerydning.....	3.000	0	2
	3.000	0	
Fælleshus			
Elektricitet.....	5.256	6	3
Fjernvarme.....	9.437	7	
Forbrug pærer.....	0	2	
Rengøringsartikler.....	550	0	
Reparation og vedligeholdelse fælleshus.....	1.752	5	
Vandafgift.....	1.376	2	
	18.371	22	
Reparationer og vedligeholdelse			
Reparation og vedligeholdelse.....	5.161	4	4
Grønne arealer.....	-1.646	0	
Småanskaffelser.....	2.117	0	
	5.632	4	

NOTER

	2008 kr.	2007 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	15.000	19	
Revision.....	13.500	13	
Bestyrelsesudgift.....	4.007	4	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	255	0	
Kontorartikler m.v.....	175	0	
Porto/forsend./kopier/blanketter.....	2.949	3	
Indvielse, fester mv.....	-9.909	-4	
Fester, omkostninger.....	11.209	0	
Kontingent, ABF.....	4.759	4	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	0	18	
	41.945	57	
 Finansielle indtægter			 6
Pengeinstitutter.....	18.398	23	
	18.398	23	
 Egenkapital			 7
	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2008.....	10.780.000	744.552	11.524.552
Forslag til årets resultatdisponering.....		-179.744	-179.744
Afdrag på prioritetsgæld.....		228.436	228.436
Egenkapital 31. december 2008.....	10.780.000	793.244	11.573.244

NOTER
Note
Prioritetsgæld
8

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
DLR kredit						
3,2473 %.....	13.470.000	9.162.416	228.436	351.043	8.933.980	8.808.665
Nykredit, var.rt....	27.027.000	27.027.000	0	1.551.336	27.027.000	27.027.000
Nykredit, var.rt....	3.642.000	3.642.000	0	209.049	3.642.000	3.642.000
Renteswap.....	0	0	0	-192.037	0	1.958.079
		39.831.416	228.436	1.919.391	39.602.980	41.435.744

Lån nr. 1 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 25 år.

Lån nr. 2 er et variabelt lån med en restløbetid på 28 år.

Lån nr. 3 er et variabelt lån med en restløbetid på 27 år og 6 mdr.

Der er til de variable lån tilknyttet en renteswapaftale med en aktuel rente på 4,68 %.

Samtlige lån skal rentetilpasses pr. 1. januar 2011.

	2008 kr.	2007 tkr.
Skyldige omkostninger		
Skyldig revision, BDO ScanRevision A/S.....	13.000	13
Skyldigt administrationshonorar.....	3.750	4
Diverse omkostningskreditorer.....	4.007	1
	20.757	18

9

NOTER

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. 11.573.244.

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.....	73.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **kontantejendomsværdien 1. oktober 2008** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2008.....		11.573.244
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2008.....	73.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>51.192.709</u>	21.807.291
Kursværdi prioritetsgæld.....	41.435.744	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>39.602.980</u>	-1.832.764
Fratrukket Belvedere til kostpris.....		-2.368.200
Foreningens formue pr. 31. december 2008.....		29.179.571

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:

$$\frac{29.179.571 \times \text{andelsindskud}}{10.780.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 2,707.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, kursudviklingen på prioritetsgælden, samt opskrivning af ejendommen m.v., at andelskronen sættes til denne værdi på 2,707, svarende til en værdi på kr. 1.042.127 pr. andel.

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER
2009

	Budget 2009 kr.	Regnskab 2008 kr.
Andelsboligafgift.....	2.393.328	2.271.366
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus.....	10.000	12.125
Ventelistegebyrer.....	1.500	1.400
Indtægter i alt.....	2.404.828	2.284.891
Prioritetsrenter.....	<i>1 934</i> -1.800.000	-1.919.391
Renovation.....	-98.781	-71.280
Opførelse af skur.....	-28.000	0
Ejendomsskat.....	-176.287	-168.375
Ejendomsforsikring.....	-29.000	-26.603
Renholdelse.....	-8.000	-3.000
Reparationer og vedligeholdelse.....	-2.500	-5.632
Drift af fælleshus.....	-20.403	-18.371
Revisor, administration, kontorhold.....	<i>7400</i> -39.000	-41.945
Pengeinstitutter.....	18.000	18.398
Udgifter i alt.....	2.183.971	2.236.199
ÅRETS RESULTAT.....	220.857	48.692
Afdrag på prioritetsgæld.....	-228.000	-228.436
Nettoresultat.....	-7.143	-179.744
Likviditetsforskydning.....	-7.143	
Likvid beholdning, primo.....	<i>171</i> 288.960	
Likvid beholdning, ultimo.....	281.817	