

ÅRSRAPPORT 2009

Andelsboligforeningen

Troldehegnet'
Tranebanken 14-54
4681 Herfølge

Indholdsfortegnelse

Generelle oplysninger	side	3
Ledelsespåtegning	side	4
Anvendt regnskabspraksis	side	5
Den uafhængige revisors påtegning	side	6
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	side	8
Balance pr. 31. december	side	10
Værdi af andelsbevis	side	12
Andelskroneværdi	side	13
Noter	side	14

Generelle oplysninger

Virksomheden

Andelsboligforeningen 'Troldehegnet'
Tranebanken 14-54
4681 Herfølge

Telefon: 55 75 45 37 (administrator)

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2009

Daglig ledelse

Bestyrelsen

Revisor

ErhvervsRevisionen ApS
Leif Robert Jacobsen
Registrerede revisorer FRR
Quistgårdsvej 9
4600 Køge

Bankforbindelse

Nordea Bank
Billesborgvej 10A
4681 Herfølge

Nordea Bank
Erhvervsafdeling
Torvet 9
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har i dag aflagt årsrapporten for 2009 .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 17. februar 2010.

Bestyrelse:

Laila Clausen

Boris Andersen

Pia Hansen

formand

Mette Frederiksen

Susanne Jørgensen

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2010

Dirigent:

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Troldehegnet for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægtskriterium:

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Ejendommens værdi optages til anskaffelsværdi. Andelskroneværdien er anført i note til henholdsvis anskaffelsværdi og kontantværdi.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er optaget til anskaffelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Aktiverne afskrives med 10% af anskaffelsværdien - lineær afskrivning.

Finansielle anlægsaktiver:

Værdipapirer og andre kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Gæld:

Gæld til pengeinstitutter m.v. er optaget til nominel værdi. Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen 'Troldehegnet'.

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen 'Troldehegnet' for regnskabsåret 2009, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Foreningens ledelse 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 væsentlige fejlinformationer, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af den af os udførte revision. Vi har udført revisionen 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 selskabets 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 selskabets 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note

2009

DER ANVENDES SÅLEDES:

Overført til akkumuleret resultat

(underskud)

-477.045

ÅRETS RESULTAT

-477.044

Balance pr. 31. december

Note	2009
AKTIVER	
ANLÆGSAKTIVER	
Materielle anlægsaktiver	
6. Ejendommens anskaffelssum	21.003.079
7. Nye Gasfyr	91.065
8. Indretning fælleshus	31.446
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.125.590</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.125.590</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	
Tilgodehavender	
9. Andre tilgodehavender	13.777
10. Periodeafgrænsningsposter	14.000
Tilgodehavender i alt	<u>27.777</u>
Kassebeholdning	382
Nordea fælleshus 6445 551 749	15.630
Likvide beholdninger i alt	<u>16.012</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>43.789</u>
AKTIVER I ALT	<u>21.169.379</u>

Balance pr. 31. december

Note	2009
PASSIVER	
EGENKAPITAL	
11. Andelsindskud	2.923.624
12. Overført egenkapital for 2008	<u>8.747.739</u>
Egenkapital i alt	<u>11.671.363</u>
GÆLD	
Langfristet gæld	
13. Obligationslån	0
14. Prioritetsgæld	<u>4.475.891</u>
Langfristet gæld i alt	<u>4.475.891</u>
Kortfristet gæld	
Nordea 6876-983.247	4.999.942
Skyldige omkostninger	<u>22.183</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>5.022.125</u>
Gæld og hensættelser i alt	<u>9.498.016</u>
PASSIVER I ALT	<u>21.169.379</u>

Værdi af andelsbevis

Note	2008	2009
VÆRDI AF ANDELSBEVIS		
Type A:		
Indskud ved byggestart	124.814	124.814
Opskr. til andelskroneværdi	618.501	467.497
Værdi ultimo	743.315	592.311
Type B:		
Indskud ved byggestart	149.576	149.576
Opskr. til andelskroneværdi	741.206	560.244
Værdi ultimo	890.782	709.820
Type C:		
Indskud ved byggestart	168.384	168.384
Opskr. til andelskroneværdi	834.407	630.690
Værdi ultimo	1.002.791	799.074
Type D:		
Indskud ved byggestart	172.784	172.784
Opskr. til andelskroneværdi	856.211	647.171
Værdi ultimo	1.028.995	819.955
Type E:		
Indskud ved byggestart	197.298	197.298
Opskr. til andelskroneværdi	977.687	738.989
Værdi ultimo	1.174.985	936.287

Andelskroneværdi

Note	Indskud	Kontantværdi	Anskaff.værdi
Værdi af andelsindskud			
Boligtype A, 9 boliger	124.814	124.814	124.814
Boligtype B, 5 boliger	149.576	149.576	149.576
Boligtype C, 2 boliger	168.384	168.384	168.384
Boligtype D, 3 boliger	172.784	172.784	172.784
Boligtype E, 1 bolig	197.298	197.298	197.298
Egenkapital ved Kontantværdi			
Egenkapital iflg årsrapport	0	11.671.363	11.671.363
Anskaffelsessum for ejendom	0	-21.125.590	0
Kontantvurdering ejendom	0	23.600.000	0
Prioritetsgæld	0	4.475.891	0
Prioritetsgæld til kursværdi	0	-4.747.468	0
Værdi ultimo	0	13.874.196	11.671.363
Andelskroneværdi			
Samlet egenkapital	0	13.874.196	11.671.363
Samlet Indskudskapital	2.923.624	2.923.624	2.923.624
Værdi pr. andelskrone	0	4,7455	3,9921
Værdi af andelsbevis			
Boligtype A	124.814	592.311	498.268
Boligtype B	149.576	709.820	597.120
Boligtype C	168.384	799.074	672.204
Boligtype D	172.784	819.955	689.769
Boligtype E	197.298	936.287	787.631

Noter

Note	2009
1. Vedligeholdelse af bygninger	
Vedligeholdelse	-14.444
Varmeanlæg	-32.720
Kloak	-19.737
Tømrer	-45.416
VVS	-3.597
	<u>-115.914</u>
2. Drift fælleshus	
Udlejning fælleshus	-1.900
Gasforbrug	5.037
Elforbrug	2.620
Abonnement	680
Småanskaffelser	5.342
Vandforbrug	697
	<u>12.476</u>
3. Administrationsomkostninger	
Kontorhold/gebyr	728
PBS opkrævning	1.134
Administration	36.000
Telefongodt./bestyrelseshonorar	5.000
Revisor	15.500
Generalforsamling/møder	686
ABF Kursus	1.190
Gaver	220
	<u>60.458</u>
4. Renteindtægter m.v.	
Renteindtægter bank	21
Renteindtægt diverse	5.247
Kursgevinst	16.500
	<u>21.768</u>
5. Renteudgifter	
Renter Nordea driftskonto	-230.183
Renter Realkredit Danmark	-217.186
Renter Nordea kredit	-144.665
Ydelsestilskud Realkr. Danmark	206.906
Låneomkostninger	-104.587
	<u>-489.715</u>

Noter

Note	2009
6. Ejendommens anskaffelssum	
Ejendommens værdi	14.772.629
Udskiftning af udhuse	2.385.141
Renovering af badeværelser	1.303.225
Reparation af kviste og fælleshus	1.556.577
Byg.sagshon. og forsk. kviste m.v.	16.729
Reparation af indvendige revner	223.125
AD BygningsRådgivning	444.281
Div. småreparationer, jfr. tilstandsrapport, bl.a. maling af skurer, flytning af aftræk m.v.	301.372
	<u>21.003.079</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2008 kr.	23.600.000
7. Nye Gasfyr	
Anskaffelssum, primo	520.387
Afskrivninger, primo	-377.283
Årets af-/nedskrivninger	-52.039
	<u>91.065</u>
8. Indretning fælleshus	
Anskaffelssum, primo	31.446
	<u>31.446</u>
9. Andre tilgodehavender	
Diverse debitorer	13.777
	<u>13.777</u>
10. Periodeafgrænsningsposter	
Forudbetalte omkostninger	14.000
	<u>14.000</u>
11. Andelsindskud	
Boligtype A	1.123.326
Boligtype B	747.880
Boligtype C	336.768
Boligtype D	518.352
Boligtype E	197.298
	<u>2.923.624</u>

Der har været handlet med andelsbolig nr.
50. Boligen blev handlet til kr. 750.000.

Noter

Note	2009
12. Overført egenkapital for 2008	
Overf. resultat tidl.år	11.456.819
Overf. årets resultat	-477.045
Andelshaverindskud	-2.923.624
Årets afskrivninger gasfyr	-52.039
Afdrag prioritetsgæld	802.620
Indeks prioritetsgæld	-58.992
	<u><u>8.747.739</u></u>
13.	
Restgæld primo	2.036.977
afdrag	-741.099
indeksregulering	58.991
Pantebrevsrestgæld	<u><u>1.354.869</u></u>
Skattemæssig kursværdi	<u><u>1.626.245</u></u>
14. Prioritetsgæld	
Indekslån Realkredit Danmark	1.354.869
Realkredit Danmark kontantlån	121.022
Nordea Kredit opr.3.000.000	3.000.000
	<u><u>4.475.891</u></u>