



Revision APS

Registrerede
Revisorer
FRR

CVR-nr. 33 24 15 77

Registreret revisionselskab

Reg. revisor Leif R. Jacobsen
Quistgårdsvej 9 · 4600 Køge

Telefon 56 65 98 98

Telefax 56 65 19 08

Internet: www.lrj.dk

Email: info@lrj.dk

Danske Bank 4865 3502023896

ÅRSRAPPORT 2010

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 9
Værdi af andelsbevis	side 11
Andelskroneværdi	side 12
Noter	side 14

Generelle oplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen 'Troldehegnet'
Tranebanken 14-54
4681 Herfølge

Telefon: 55 75 45 37 (administrator)

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2010

Daglig ledelse

Bestyrelsen

Revisor

Leif Robert Jacobsen
Registrerede revisorer FRR
Quistgårdsvej 9
4600 Køge

Bankforbindelse

Nordea Bank
Billesborgvej 10A
4681 Herfølge

Nordea Bank
Erhvervsafdeling
Torvet 9
4600 Køge

Diba Bank
Axeltorv 4
4700 Næstved

Ledespåtegning

Bestyrelsen har i dag aflagt årsregnskabet for 2010 .

Årsregnskabet 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, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 1.marts 2011.

Bestyrelse:

Laila Clausen

Boris Andersen

Daphne Pødenphant

formand

Kenneth Petersen

Susanne Jørgensen

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 27. april 2011

Dirigent:

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Troldehegnet for 2010 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 anskaffelseskurs. Andelskonekursen er anført i note til henholdsvis anskaffelseskurs og kontantværdi.

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

Aktiverne afskrives med 10% af anskaffelseskursen - lineær afskrivning.

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 årsregnskabet for Andelsboligforeningen 'Troldehegnet' for regnskabsåret 2010, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

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

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

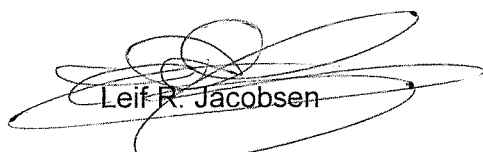
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion:

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Andelsboligforeningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 1. marts 2011



Leif R. Jacobsen
Registreret revisor FRR

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2010
Boligafgift	1.160.664
Antenneafgift	35.880
Andelshavers andel vedl.gasfyr	13.920
Indtægter i alt	<u>1.210.464</u>
Ejendomsskat	-63.169
Renovation incl. Mortalin	-73.962
Forsikringer	-34.186
Kontingenter	-14.095
Diverse	-1.065
Drift af antenne	-39.416
Drift af gasfyr	-14.790
1. Vedligeholdelse af bygninger	-46.559
2. Drift fælleshus	-18.838
3. Administrationsomkostninger	-69.846
Omkostninger i alt	<u>-375.926</u>
Resultat før renter og afskrivninger	<u>834.538</u>
Resultat før renter	<u>834.538</u>
Finansiering	
4. Renteindtægter m.v.	2.827
5. Renteudgifter	-549.874
Finansiering i alt	<u>-547.047</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>287.491</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:	
Afdrag på lån	-748.595
Overført til akkumuleret resultat (underskud)	-461.104
DISPONERET I ALT	<u>-287.491</u>

Balance pr. 31. december

Note	2010
AKTIVER	
ANLÆGSAKTIVER	
Materielle anlægsaktiver	
6. Ejendommens anskaffelssum	21.004.954
7. Nye Gasfyr	39.026
8. Indretning fælleshus	31.446
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.075.426</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u>21.075.426</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER	
Tilgodehavender	
9. Andre tilgodehavender	8.759
Periodeafgrænsningsposter	16.875
Tilgodehavender i alt	<u>25.634</u>
 10. Indestående i pengeinstitut	 430.926
Kassebeholdning	330
Likvide beholdninger i alt	<u>431.256</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u>456.890</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>21.532.316</u>

Balance pr. 31. december

Note	2010
PASSIVER	
EGENKAPITAL	
11. Andelsindskud	2.923.624
12. Overført egenkapital	<u>8.955.626</u>
Egenkapital i alt	<u>11.879.250</u>
GÆLD	
Langfristet gæld	
13. Obligationslån	633.840
14. Prioritetsgæld	<u>9.000.000</u>
Langfristet gæld i alt	<u>9.633.840</u>
Kortfristet gæld	
Skyldige omkostninger	<u>19.226</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>19.226</u>
Gæld og hensættelser i alt	<u>9.653.066</u>
PASSIVER I ALT	<u>21.532.316</u>

Værdi af andelsbevis

Note	2009	2010
VÆRDI AF ANDELSBEVIS		
Type A:		
Indskud ved byggestart	124.814	124.814
Opskr. til andelskroneværdi	467.497	440.155
Værdi ultimo	592.311	564.969
Type B:		
Indskud ved byggestart	149.576	149.576
Opskr. til andelskroneværdi	560.244	527.478
Værdi ultimo	709.820	677.054
Type C:		
Indskud ved byggestart	168.384	168.384
Opskr. til andelskroneværdi	630.690	593.804
Værdi ultimo	799.074	762.188
Type D:		
Indskud ved byggestart	172.784	172.784
Opskr. til andelskroneværdi	647.171	609.320
Værdi ultimo	819.955	782.104
Type E:		
Indskud ved byggestart	197.298	197.298
Opskr. til andelskroneværdi	738.989	695.769
Værdi ultimo	936.287	893.067

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		11.879.250	11.879.250
Anskaffelsessum for ejendom		-21.075.426	
Kontantvurdering ejendom		22.800.000	
Prioritetsgæld		9.633.840	
Prioritetsgæld til kursværdi		-10.003.920	
Værdi ultimo		<u>13.233.744</u>	<u>11.879.250</u>
 Andelskroneværdi			
Samlet egenkapital		13.233.744	11.879.250
Samlet Indskudskapital	2.923.624	2.923.624	2.923.624
Værdi pr. andelskrone		<u>4,5265</u>	<u>4,0632</u>

Andelskroneværdi

Note

	Indskud	Kontantværdi	Anskaff.værdi
Værdi af andelsbevis			
Boligtype A	<u>124.814</u>	<u>564.969</u>	<u>507.143</u>
Boligtype B	<u>149.576</u>	<u>677.054</u>	<u>607.756</u>
Boligtype C	<u>168.384</u>	<u>762.188</u>	<u>684.177</u>
Boligtype D	<u>172.784</u>	<u>782.104</u>	<u>702.055</u>
Boligtype E	<u>197.298</u>	<u>893.067</u>	<u>801.660</u>

Noter

Note	2010
1. Vedligeholdelse af bygninger	
Vedligeholdelse	-49
Varmeanlæg	-19.086
Kloak	-8.125
Tømrer	-14.649
Havemand	-3.000
Elektriker	-1.650
	<u>-46.559</u>
2. Drift fælleshus	
Udlejning fælleshus	-2.300
Gasforbrug	9.200
Elforbrug	2.442
Abonnement	1.478
Småanskaffelser	5.693
Vandforbrug	2.325
	<u>18.838</u>
3. Administrationsomkostninger	
Kontorhold/gebyr	1.736
PBS opkrævning	1.125
Administration	37.440
Telefongodt./bestyrelses honorar	12.000
Revisor	16.000
Generalforsamling/møder	1.345
Gaver	200
	<u>69.846</u>
4. Renteindtægter m.v.	
Renteindtægter bank	2.827
	<u>2.827</u>
5. Renteudgifter	
Renter og provision pengeinstitut	-24.518
Renter Realkredit Danmark	-188.424
Renter Nordea kredit	-163.500
Renter Nykredit	-204.529
Ydelsestilskud Realkr. Danmark	186.923
Låneomkostninger	-141.450
Kursregulering, låneoptagelse/indfrielse	-14.376
	<u>-549.874</u>

Noter

Note	2010
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. smårep.,jfr. tilstandsrapport,bl.a.maling af s	301.372
1 års gennemgang kviste og badeværelser	1.875
	<u>21.004.954</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2010 kr. 22.800.000.	
7. Nye Gasfyr	
Anskaffelssum, primo	520.387
Afskrivninger, primo	-429.322
Årets af-/nedskrivninger	-52.039
	<u>39.026</u>
8. Indretning fælleshus	
Anskaffelssum, primo	31.446
	<u>31.446</u>
9. Andre tilgodehavender	
Diverse debitorer	5.634
Tilgodehavende andelshavere	3.125
	<u>8.759</u>
10. Indestående i pengeinstitut	
Diba Bank 6060 000 1108669	290.070
Nordea Bank 2233 6876 983 247	131.224
Nordea Fælleshus 6445 551 749	9.632
	<u>430.926</u>

Noter

Note	2010
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>
12. Overført egenkapital	
Overf. resultat tidl.år	11.671.363
Overf. årets resultat	-461.104
Andelshaverindskud	-2.923.624
Årets afskrivninger gasfyr	-52.039
Afdrag prioritetsgæld	748.595
Indeks prioritetsgæld	-27.565
	<u>8.955.626</u>
13. Obligationslån	
Restgæld primo	1.354.869
Årets afdrag	-748.594
Indeksregulering	27.565
	<u>633.840</u>
14. Prioritetsgæld	
Nordea Kredit opr.3.000.000	3.000.000
Nykredit (opr.2.500.000)	2.500.000
Nykredit (opr.3.500.500)	3.500.000
	<u>9.000.000</u>