



Revision APS

Registreret revisionselskab

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

Registrerede
Revisorer
FRR

CVR-nr. 33 24 15 77

Telefon 56 65 98 98

Telefax 56 65 19 08

Internet: www.lrj.dk

Email: info@lrj.dk

ÅRSRAPPORT 2011

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 13

Generelle oplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen 'Troldehegnet'
Tranebanken 14-54
4681 Herfølge

Telefon: 55 75 45 37 (administrator)

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2011

Daglig ledelse

Bestyrelsen

Revisor

Leif Robert Jacobsen
Registrerede revisorer FRR
Quistgårdsvej 9
4600 Køge

Bankforbindelse

Nordea Bank
Billesborgvej 10A
4681 Herfølge

Nordea Bank
Erhvervsafdeling
Bag Haverne 20
4600 Køge

Diba Bank
Axeltorv 4
4700 Næstved

Ledespåtegning

Bestyrelsen har i dag aflagt årsregnskabet for 2011 .

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 14. marts 2012.

Bestyrelse:

Laila Clausen

Boris Andersen

Tony Larsen

formand

Kenneth Petersen

Susanne Jørgensen

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 22. maj 2012

Dirigent:

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Troldehegnet for 2011 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 anskaffelsesværdi. Andelskroneværdien er anført i note til henholdsvis anskaffelsesværdi og kontantværdi.

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

Aktiverne afskrives med 10% af anskaffelsesværdien - 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 2011, 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.

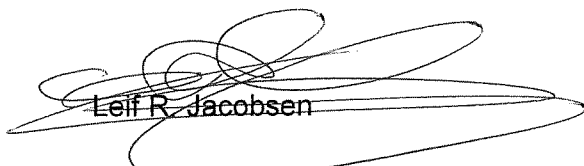
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 14. marts 2012



Leif R. Jacobsen
Registreret revisor FRR

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2011	2010
Boligafgift	1.195.752	1.160.664
Antenneafgift	0	35.880
Andelshavers andel vedl.gasfyr	17.400	13.920
Indtægter i alt	<u>1.213.152</u>	<u>1.210.464</u>
Ejendomsskat	-53.901	-63.169
Renovation incl. Mortalin	-70.638	-73.962
Ejendomsskat 2005-2009 retur	35.116	0
Forsikringer	-34.859	-34.186
Kontingenter	-16.083	-14.095
Diverse	-214	-1.065
Drift af antenne	0	-39.416
Drift af gasfyr	-17.400	-14.790
1. Vedligeholdelse af bygninger	-114.962	-46.559
2. Drift fælleshus	-22.194	-18.838
3. Administrationsomkostninger	-82.372	-69.846
Omkostninger i alt	<u>-377.507</u>	<u>-375.926</u>
Resultat før renter og afskrivninger	<u>835.645</u>	<u>834.538</u>
Resultat før renter	<u>835.645</u>	<u>834.538</u>
Finansiering		
4. Renteindtægter m.v.	2.988	2.827
5. Renteudgifter	-389.910	-549.874
Finansiering i alt	<u>-386.922</u>	<u>-547.047</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>448.723</u>	<u>287.491</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Afdrag på lån	-634.119	-748.595
Overført til akkumuleret resultat (underskud)	-185.396	-461.104
DISPONERET I ALT	<u>-448.723</u>	<u>-287.491</u>

Balance pr. 31. december

Note	2011	2010
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
6. Ejendommens anskaffelssum	21.197.017	21.004.954
7. Nye Gasfyr	0	39.026
8. Indretning fælleshus	31.446	31.446
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.228.463</u>	<u>21.075.426</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.228.463</u>	<u>21.075.426</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
9. Andre tilgodehavender	0	8.759
Periodeafgrænsningsposter	16.905	16.875
Tilgodehavender i alt	<u>16.905</u>	<u>25.634</u>
10. Indestående i pengeinstitut	436.989	430.926
Kassebeholdning	539	330
Likvide beholdninger i alt	<u>437.528</u>	<u>431.256</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>454.433</u>	<u>456.890</u>
AKTIVER I ALT	<u>21.682.896</u>	<u>21.532.316</u>

Balance pr. 31. december

Note	2011	2010
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
11. Andelsindskud	2.923.624	2.923.624
12. Overført egenkapital	<u>9.353.923</u>	<u>8.955.626</u>
Egenkapital i alt	<u>12.277.547</u>	<u>11.879.250</u>
GÆLD		
Langfristet gæld		
13. Obligationslån	11.120	633.840
14. Prioritetsgæld	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
Langfristet gæld i alt	<u>9.011.120</u>	<u>9.633.840</u>
Kortfristet gæld		
Skyldig flyttesag	373.437	0
Skyldige omkostninger	2.292	19.226
Skyldig revisionshonorar	<u>18.500</u>	<u>0</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>394.229</u>	<u>19.226</u>
Gæld og hensættelser i alt	<u>9.405.349</u>	<u>9.653.066</u>
PASSIVER I ALT	<u>21.682.896</u>	<u>21.532.316</u>

Værdi af andelsbevis

Note	2010	2011
VÆRDI AF ANDELSBEVIS		
Type A:		
Indskud ved byggestart	124.814	124.814
Opskr. til andelskroneværdi	440.155	469.122
Værdi ultimo	564.969	593.936
Type B:		
Indskud ved byggestart	149.576	149.576
Opskr. til andelskroneværdi	527.478	562.192
Værdi ultimo	677.054	711.768
Type C:		
Indskud ved byggestart	168.384	168.384
Opskr. til andelskroneværdi	593.804	632.883
Værdi ultimo	762.188	801.267
Type D:		
Indskud ved byggestart	172.784	172.784
Opskr. til andelskroneværdi	609.320	649.421
Værdi ultimo	782.104	822.205
Type E:		
Indskud ved byggestart	197.298	197.298
Opskr. til andelskroneværdi	695.769	741.558
Værdi ultimo	893.067	938.856

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	12.277.547	12.277.547
Anskaffelsessum for ejendom	0	-21.228.463	0
Kontantvurdering ejendom	0	22.800.000	0
Prioritetsgæld	0	9.011.120	0
Prioritetsgæld til kursværdi	0	-8.947.936	0
Værdi ultimo	0	13.912.268	12.277.547
Andelskroneværdi			
Samlet egenkapital	0	13.912.268	12.277.547
Samlet Indskudskapital	2.923.624	2.923.624	2.923.624
Værdi pr. andelskrone	0	4,7586	4,1994
Værdi af andelsbevis			
Boligtype A	124.814	593.936	524.147
Boligtype B	149.576	711.768	628.134
Boligtype C	168.384	801.267	707.116
Boligtype D	172.784	822.205	725.594
Boligtype E	197.298	938.856	828.539

Noter

Note	2011	2010
1. Vedligeholdelse af bygninger		
Vedligeholdelse	-204	-49
Varmeanlæg	-7.094	-19.086
Kloak	0	-8.125
Tømrer vedr. fælleshus & udhuse mv.	-104.664	-14.649
Havemand	-3.000	-3.000
Elektriker	0	-1.650
	<u>-114.962</u>	<u>-46.559</u>
2. Drift fælleshus		
Udlejning fælleshus	-1.100	-2.300
Gasforbrug	7.761	9.200
Elforbrug	1.910	2.442
Abonnement	870	1.478
Småanskaffelser	12.088	5.693
Vandforbrug	665	2.325
	<u>22.194</u>	<u>18.838</u>
3. Administrationsomkostninger		
Kontorhold/gebyr	1.975	1.736
PBS opkrævning	1.130	1.125
Administration	47.362	37.440
Telefongodt./bestyrelses honorar	12.000	12.000
Revisor	18.500	16.000
Generalforsamling/møder	1.255	1.345
Gaver	150	200
	<u>82.372</u>	<u>69.846</u>
4. Renteindtægter m.v.		
Renteindtægter bank	2.988	2.827
	<u>2.988</u>	<u>2.827</u>
5. Renteudgifter		
Renter og provision pengeinstitut	-99	-24.518
Renter Realkredit Danmark	-141.669	-188.424
Renter Nordea kredit	-163.500	-163.500
Renter Nykredit	-226.310	-204.529
Ydelsestilskud Realkr. Danmark	141.668	186.923
Låneomkostninger	0	-141.450
Kursregulering, låneoptagelse/indfrielse	0	-14.376
	<u>-389.910</u>	<u>-549.874</u>

Noter

Note	2011	2010
6. Ejendommens anskaffelssum		
Ejendommens værdi	14.772.629	14.772.629
Udskiftning af udhuse	2.385.141	2.385.141
Renovering af badeværelser	1.303.225	1.303.225
Reparation af kviste og fælleshus	1.556.577	1.556.577
Byg.sagshon. og forsk. kviste m.v.	16.729	16.729
Reparation af indvendige revner	223.125	223.125
AD BygningsRådgivning	444.281	444.281
Div. smårep.,jfr. tilstandsrapport,bl.a.maling af s	301.372	301.372
1 års gennemgang kviste og badeværelser	1.875	1.875
Div.vedr.tagudskiftning	192.063	0
	<u>21.197.017</u>	<u>21.004.954</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2010 kr. 22.800.000.		
7. Nye Gasfyr		
Anskaffelssum, primo	520.387	520.387
Afskrivninger, primo	-481.361	-429.322
Årets af-/nedskrivninger	-39.026	-52.039
	<u>0</u>	<u>39.026</u>
8. Indretning fælleshus		
Anskaffelssum, primo	31.446	31.446
	<u>31.446</u>	<u>31.446</u>
9. Andre tilgodehavender		
Diverse debitorer	0	5.634
Tilgodehavende andelshavere	0	3.125
	<u>0</u>	<u>8.759</u>
10. Indestående i pengeinstitut		
Diba Bank 6060 000 1108669	204.751	290.070
Nordea Bank 2233 6876 983 247	228.487	131.224
Nordea Fælleshus 6445 551 749	3.751	9.632
	<u>436.989</u>	<u>430.926</u>

Noter

Note	2011	2010
11. Andelsindskud		
Boligtype A	1.123.326	1.123.326
Boligtype B	747.880	747.880
Boligtype C	336.768	336.768
Boligtype D	518.352	518.352
Boligtype E	197.298	197.298
	<u>2.923.624</u>	<u>2.923.624</u>
12. Overført egenkapital		
Overf. resultat tidl.år	11.879.250	11.671.363
Overf. årets resultat	-185.396	-461.104
Andelshaverindskud	-2.923.624	-2.923.624
Årets afskrivninger gasfyr	-39.026	-52.039
Afdrag prioritetsgæld	634.119	748.595
Indeks prioritetsgæld	-11.400	-27.565
	<u>9.353.923</u>	<u>8.955.626</u>
13. Obligationslån		
Restgæld primo Realkredit Danmark	633.840	1.354.869
Årets afdrag	-634.120	-748.594
Indeksregulering	11.400	27.565
	<u>11.120</u>	<u>633.840</u>
14. Prioritetsgæld		
Nordea Kredit opr.3.000.000	3.000.000	3.000.000
Nykredit (opr.2.500.000)	2.500.000	2.500.000
Nykredit (opr.3.500.500)	3.500.000	3.500.000
	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>