

Andelsboligforeningen Gartnerhaven

Kornelvej 2 - 36, 40 - 78, 8462 Harlev J

Årsrapport for 2007

(6. regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2008.

N. Hyllested
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsens årsberetning og påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2007	5
Balance pr. 31. december 2007	6 – 7
Noter	8 – 11

Ledelsens årsberetning og påtegning

Det regnskabsmæssige resultat

Årsrapporten for 2007 udviser et resultat på kr. 157.809, som bestyrelsen foreslår overført til næste år.

Balancen

Egenkapitalen andrager pr. 31. december 2007 kr. 27.619.320 mod kr. 9.261.511 pr. 31. december 2006, primært fordi ejendommen regnskabsmæssigt i indeværende regnskabsår er opskrevet med 18.200.000 til den påklagede kontante ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter den 31. december 2007 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for andelsboligforeningens finansielle stilling.

---0---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 for **Andelsboligforeningen Gartnerhaven**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

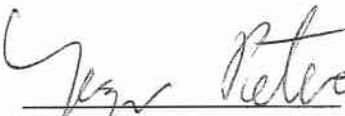



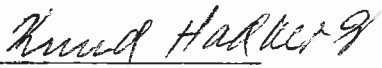
Bestyrelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Det erklæres herved, at ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, udover de i årsrapporten anførte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev J, den 6. februar 2008

I bestyrelsen:

 Jesper Elliot Petersen Formand	 Frank B. Eriksen Næstformand	 Ivan Nielsen Kasserer
 Henrik Thomsen	 Knud Hadberg	

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Gartnerhaven.

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Gartnerhaven for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007, omfattende bestyrelsens årsberetning og påtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen 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 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, den 6. februar 2008

Revision 2

Registreret Revisionsaktieselskab



Peter Kajhøj

Registreret revisor, HD

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for **Andelsboligforeningen Gartnerhaven** er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er, bortset fra det under materielle anlægsaktiver om ejendommen anførte, ikke ændret i forhold til det foregående regnskabsår.

Resultatopgørelsen

De samlede terminsydelser udgiftsføres.

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er medtaget til den påklagede kontante ejendomsværdi pr. 1/10 2006 i modsætning til forrige regnskabsår, hvor ejendommen var medtaget til anskaffelsessummen. Egenkapitalen er hermed opskrevet med kr. 18.200.000.

Der foretages ikke afskrivning på ejendommen, da den ved normal vedligeholdelse ikke forventes at være underkastet værdiforringelse.

Omsætningsaktiver

Værdipapirer er medtaget til kursværdien på balancedagen.

Langfristet gæld

Prioritetsgælden er medtaget til pantebrevsrestgælden.

Kortfristet gæld

Kortfristet gæld består af faktisk skyldige beløb samt afsatte omkostninger, der vedrører indeværende regnskabsår.

Resultatopgørelse for 2007

Note		2007	2006
	Indtægter		
	Boligafgift	2.243.496	2.369.488
	Gebyr ved overdragelse af andelsboliger m.v.	4.200	4.512
	Indtægter i alt	2.247.696	2.374.000
	Omkostninger		
	Terminsydelser:		
	Prioritetsrenter	1.835.068	
	Afdrag prioritetsgæld	0	
5	Refunderet beløb, rentesikring	-168.331	1.686.951
	Ejendomsskat samt renovation	207.727	196.489
	El, fælles	7.474	6.601
	Forsikring	38.936	37.213
	Kontingent, ABF	6.004	5.814
1	Ren- og vedligeholdelse	111.600	180.260
3	Indtægtsføring af hensættelse til senere vedligeholdelse på ejendommen	-75.000	-136.914
2	Småanskaffelser	1.099	12.949
	Kontorartikler, telefon samt gebyrer m.v.	18.650	11.759
	Revision samt regnskabsmæssig assistance	14.000	14.000
	Ingeniørhonorar	29.520	0
	Honorar, vurdering af ejendommen (regulering tidligere år) .	-625	6.250
	Udgifter ved generalforsamling samt mødeudgifter m.v.	4.808	6.503
	Omkostninger i alt	2.030.930	2.027.875
	Resultat før finansielle poster	216.766	346.125
	Finansielle indtægter:		
	Renteindtægter bank	42.415	
	Renteindtægter obligationer	40.566	61.662
	Finansielle udgifter:		
	Renteudgifter bank	37.463	
	Kursregulering obligationer	29.475	-95.072
	Resultat før hensættelser	232.809	312.715
3	Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen	-75.000	-950.000
	Resultat	157.809	-637.285

der foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31. december 2007

Aktiver

Note	31/12 2007	31/12 2006
Anlægsaktiver		
Ejendommen, matr.nr. 17a, Framlev: Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2006	69.000.000	50.800.000
Anlægsaktiver i alt	69.000.000	50.800.000
Omsætningsaktiver		
Værdipapirer: Nordea Invest Aktiv Rente, 11.397 stk.	1.159.871	999.361
Tilgodehavende beløb	2.125	0
Nordea: Driftskonto Nordea Prioritet 536 300 446.710 Foreningskonto 560 198 11.301	458.011	466.478
Omsætningsaktiver i alt	1.620.007	1.465.839
Aktiver i alt	70.620.007	52.265.839

Balance pr. 31. december 2007

Passiver

Note	31/12 2007	31/12 2006
Egenkapital		
4	27.619.320	9.261.511
Hensættelser		
3	950.000	950.000
Langfristet gæld		
5	41.397.000	41.397.000
	41.397.000	41.397.000
Kortfristet gæld		
	639.687	638.578
6	14.000	18.750
	653.687	657.328
	42.050.687	42.054.328
	70.620.007	52.265.839

Garantistillelser for andelsboliglån i alt kr. 0.

Noter

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Note 1 - Ren- og vedligeholdelse		
Udvendigt malerarbejde på plankeværk	55.438	0
Gartnerarbejde incl. træer og planter	43.125	90.181
Omlægning af belægning ved carporte	10.895	0
Snerydning	1.531	5.938
Maling af carporte	0	76.256
Elinstallationer	0	5.428
Kloakservice	0	1.678
Øvrig ren- og vedligeholdelse	611	779
	<u>111.600</u>	<u>180.260</u>

---0---

Note 2 – Småanskaffelser

Postkasse	1.099	0
Fejemaskine	0	9.500
Printer	0	3.374
Spirallås	0	75
	<u>1.099</u>	<u>12.949</u>

---0---

Note 3 – Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen

	<u>31/12 2007</u>	<u>31/12 2006</u>
Saldo primo	950.000	136.914
Anvendt hensættelse	-75.000	-136.914
Ordinær hensættelse	75.000	75.000
Ekstraordinær hensættelse	0	875.000
	<u>950.000</u>	<u>950.000</u>

---0---

Noter

	<u>31/12 2007</u>	<u>31/12 2006</u>
Note 4 – Egenkapital		
Andelshaverindskud (note 7)	11.180.000	11.180.000
Afdrag prioritetsgæld	0	0
Opskrivningsfond ejendommen	18.200.000	0
Dispositionsfond:		
Saldo primo	-1.918.489	
Overført af årets resultat	157.809	-1.918.489
	<u>27.619.320</u>	<u>9.261.511</u>

---0---

Note 5 – Prioritetsgæld

Nordea, opr. 12.380.000, 4,1% rentetilpasningslån (afdragsfrit) .	12.380.000	12.380.000
Nordea, opr. 29.017.000, 4,1% rentetilpasningslån (afdragsfrit) ..	29.017.000	29.017.000
Ejerpantebrev kr. 630.000 til sikkerhed for bankgæld	0	0
Kursværdi andrager kr. 41.383.339. Restløbetid 28 år.		
	<u>41.397.000</u>	<u>41.397.000</u>

Lånene i Nordea Kredit er rentesikrede frem til 30. december 2015 til h.h.v. 3,865% og 3,70%, excl. bidrag. Den samlede positive markedsværdigevinst andrager pr. 31/12 2007 ifølge meddelt markedsværdirapport fra Nordea kr.2.880.447.

---0---

Note 6 – Øvrige skyldige beløb

Revisorhonorar, anslået	14.000	12.500
Honorar, vurdering af ejendommen, anslået	0	6.250
	<u>14.000</u>	<u>18.750</u>

---0---

Noter

Note 7 – Andelshaverindskud

Andelshaverindskuddet hidrører fra 38 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 11.180.000.

Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2007 kr. **2,59**, hvilket beløb fremkommer ud fra de efterfølgende beregninger.

Andelshaverindskud		29.380.000
Egenkapital, jfr. foran		27.619.320
Korrektion vedrørende:		
Kursregulering af prioritetsgæld	13.661	
Positiv markedsværdi, rentesikrede lån (note 5)	2.880.477	
Hensættelse til ikke regnskabsmæssigt udgiftsført reservefond.	-1.450.000	1.444.138
Korrigeret egenkapital herefter		29.063.458

$$\text{Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone} = \frac{29.063.458}{11.180.000} = \underline{\underline{2,59}} \text{ (s.å. 1,67)}$$

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	<u>Oprindeligt andelshaver- indskud</u>	<u>Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2007</u>	<u>* Vedtaget andelsværdi</u>
Boligtype 93 m ²	280.000	725.200	686.000
Boligtype 106 m ²	300.000	777.000	735.000

* Vedtaget andelskrone kr. 2,45 jfr. ekstraordinær generalforsamling den 22. oktober 2007.

Noter

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.

---0---

Note 8 – Bestyrelsesansvarsforsikring

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 kan det oplyses, at andelsboligforeningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000 for formuetab pr. forsikringsår, dog max pr. formuetab kr. 500.000.

® Revision 2+

Registrerede revisorer
Peter Kajhøj
Knud-Erik Nielsen

Søren Frichs Vej 52, 1. sal
8230 Åbyhøj
Tlf. 8744 8744
Fax 8744 8769
E-mail: revision2@revision2.dk