

**ABF Gartnerhaven**

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

**Årsrapport for 2009**

(8. regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 26/7 2010

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning .....	4
Foreningsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance, aktiver .....	11
Balance, passiver .....	12
Noter .....	13



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2009 inkl. ledelsesberetningen for ABF Gartnerhaven

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen giver efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev J, den 24/3 2010

Bestyrelse:

Henrik Thomsen  
Formand

*Henrik Thomsen*

Ivan Nielsen  
Kasserer

Paul Kølback

*Paul Kølback*

Frank B. Eriksen  
Næstformand

*Frank B. Eriksen*

*Mette Busk*

Mette Busk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til andelshaverne i ABF Gartnerhaven

#### Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Gartnerhaven for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Vi har endvidere revideret ledelsesberetningen.

Årsregnskabet og ledelsesberetningen aflægges efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning 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 årsregnskabet og ledelsesberetningen 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 årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede og en ledelsesberetning, der giver en retvisende redegørelse, 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



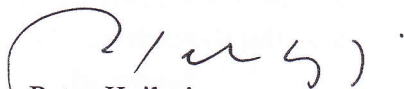
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J den 24/3 2010

**Revision 2 A/S**  
registrerede revisorer



Peter Kajhøj  
Registreret revisor, HD

ABF Gartnerhaven

FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen:**

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

Hjemmeside: [www.ab-gartnerhaven.dk](http://www.ab-gartnerhaven.dk)

Cvr.nr.: 30430107

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse:**

Henrik Thomsen  
Frank B. Eriksen  
Ivan Nielsen  
Mette Busk  
Paul Kølbæk

**Revision:**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Vestre Kongevej 4-6  
8260 Viby J

Kontaktpersoner:  
Peter Kajhøj

**Pengeinstitutter:**

Nordea

**Administrator:**  
(fra 1/1 2010)

Datea  
Viby Centret 24  
8260 Viby J

Kontaktperson:  
Administrator: Lasse Bank Gadeberg  
Email: [lba@datea.dk](mailto:lba@datea.dk)



## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktivitet**

Foreningens hovedaktivitet er udlejning af boliger til andelshaverne.

**Usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2009**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2009.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed vedrørende indregning og måling.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet for 2009 udviser et resultat på kr. 300.723, som bestyrelsen foreslår overført til næste år. Resultatet er især påvirket af, at der er hensat kr. 75.000 til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen.

Egenkapitalen andrager pr. 31.12.2009 kr. 27.957.127 mod kr. 27.656.404 forrige regnskabsår.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABF Gartnerhaven for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de tilpasninger der følger af foreningens særlige karakter, samt lov om andelsboligforeninger.

Andelsboligforeningen har valgt fra regnskabsklasse C at vise ledelsesberetning samt anlægsnote for materielle anlægsaktiver.

Årsrapporten er aflagt 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.

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

#### Indtægtskriterium

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

#### Terminsydelser

De samlede terminsydelser udgiftsføres. Der reguleres for omkostninger til/refusion af rentesikring.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.





ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Balance**

**Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen er medtaget til den seneste kontante ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Værdipapirer**

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR 2009 til 31. DECEMBER 2009

	2009	2008
<b>INDTÆGTER</b>		
Boligafgift.....	2.243.496	2.056.538
Gebyrer ved flytning.....	0	2.000
Ventelistegebyr.....	240	1.700
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>2.243.736</b>	<b>2.060.238</b>
<b>OMKOSTNINGER</b>		
1 Terminsydelser .....	(1.601.656)	(1.563.647)
2 Omkostninger vedrørende ejendommen.....	(344.808)	(311.662)
3 Administrationsomkostninger .....	(43.385)	(61.865)
<b>Omkostninger i alt .....</b>	<b>(1.989.849)</b>	<b>(1.937.174)</b>
<b>Resultat før finansielle poster .....</b>	<b>253.887</b>	<b>123.064</b>
<b>FINANSIERING</b>		
4 Finansieringsindtægter.....	145.635	104.870
5 Finansieringsomkostninger.....	(23.799)	(115.853)
<b>Finansiering i alt .....</b>	<b>121.836</b>	<b>(10.983)</b>
<b>Resultat før hensættelser.....</b>	<b>375.723</b>	<b>112.081</b>
6 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen.....	(75.000)	(75.000)
<b>Årets resultat.....</b>	<b>300.723</b>	<b>37.081</b>



ABF Gartnerhaven

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009  
 AKTIVER

	2009	2008
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
7 Grunde og bygninger .....	69.000.000	69.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>69.000.000</b>	<b>69.000.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
8 Andre tilgodehavender .....	0	1.063
9 Andre værdipapirer og kapitalandele .....	1.505.459	1.233.827
10 Likvide beholdninger.....	491.985	448.474
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.997.444</b>	<b>1.683.364</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>70.997.444</b>	<b>70.683.364</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009  
PASSIVER

	2009	2008
<b>EGENKAPITAL</b>		
<b>11 Egenkapital</b> .....	<b>27.957.127</b>	<b>27.656.404</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
12 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen.....	975.000	975.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> .....	<b>975.000</b>	<b>975.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
13 Prioritetsgæld.....	41.397.000	41.397.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>41.397.000</b>	<b>41.397.000</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
14 Kreditinstitutter.....	634.879	640.460
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	14.500
16 Øvrig anden gæld.....	18.438	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>668.317</b>	<b>654.960</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>42.065.317</b>	<b>42.051.960</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<b>70.997.444</b>	<b>70.683.364</b>
17 Eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Andelshaverindskud		
20 Bestyrelsesansvarsforsikring		



NOTER

	2009	2008
<b>1 Terminsydelser</b>		
Prioritetsrenter .....	2.311.115	2.092.566
Refusion, rentesikring.....	(709.459)	(528.919)
<b>Terminsydelser i alt .....</b>	<b>1.601.656</b>	<b>1.563.647</b>
<b>2 Omkostninger vedrørende ejendommen</b>		
Ejendomsskat.....	146.782	140.192
Forsikring.....	42.010	41.978
Renovation.....	66.945	73.203
Vedligeholdelse .....	125.021	98.662
Indtægtsført hensættelse .....	(75.000)	(50.000)
Mindre nyanskaffelser .....	31.062	0
Elektricitet .....	7.988	7.627
<b>Omkostninger vedrørende ejendommen i alt .....</b>	<b>344.808</b>	<b>311.662</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler, gebyrer, telefon m.v.....	16.284	18.313
Mødeudgifter .....	3.078	3.040
Revisorhonorar .....	16.125	16.125
Ingeniørhonorar .....	0	18.193
Kontingenter og kurser ABF .....	7.898	6.194
<b>Administrationsomkostninger i alt .....</b>	<b>43.385</b>	<b>61.865</b>
<b>4 Finansieringsindtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter.....	23.901	45.036
Udbytter værdipapirer.....	68.114	59.834
Kursregulering værdipapirer.....	53.620	0
<b>Finansieringsindtægter i alt.....</b>	<b>145.635</b>	<b>104.870</b>



NOTER

	2009	2008
<b>5 Finansieringsomkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter.....	23.799	39.850
Kursregulering værdipapirer.....	0	76.003
<b>Finansieringsomkostninger i alt .....</b>	<b>23.799</b>	<b>115.853</b>
<b>6 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen</b>		
Ordinær hensættelse .....	75.000	75.000
<b>Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen i alt.....</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>7 Grunde og bygninger</b>		
Kontant ejendomsværdi 1/10 2008.....	69.000.000	69.000.000
<b>Grunde og bygninger i alt .....</b>	<b>69.000.000</b>	<b>69.000.000</b>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender .....	0	1.063
<b>Andre tilgodehavender i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>1.063</b>
<b>9 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Nordea Invest Aktiv Rente 15.245 stk.....	1.505.459	1.233.827
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt.....</b>	<b>1.505.459</b>	<b>1.233.827</b>
<b>10 Likvide beholdninger</b>		
Nordea prioritet 536 300.....	489.072	447.982
Nordea foreningskonto 560 198 .....	2.913	492
<b>Likvide beholdninger i alt .....</b>	<b>491.985</b>	<b>448.474</b>



NOTER

	2009	2008
<b>11 Egenkapital</b>		
Andelshaverindskud .....	11.180.000	11.180.000
Opskrivningsfond ejendom.....	18.200.000	18.200.000
Overført overskud eller tab, primo .....	(1.723.596)	(1.760.677)
Årets resultat.....	300.723	37.081
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>27.957.127</u></b>	<b><u>27.656.404</u></b>
<b>12 Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen</b>		
Hensættelser, primo .....	975.000	950.000
Ordinære hensættelser indeværende år.....	75.000	75.000
Anvendt hensættelser indeværende år .....	(75.000)	-50.000
<b>Hensættelse til senere nyanskaffelser samt vedligeholdelse på ejendommen i alt.....</b>	<b><u>975.000</u></b>	<b><u>975.000</u></b>
<b>13 Prioritetsgæld</b>		
Nordea Kredit, opr. 12.380.000, 5,13% rentetilpasningslån S1 (afdragsfrit) .....	12.380.000	12.380.000
Nordea Kredit, opr. 29.017.000, 5,13% rentetilpasningslån S1 (afdragsfrit) .....	29.017.000	29.017.000
<b>Prioritetsgæld i alt .....</b>	<b><u>41.397.000</u></b>	<b><u>41.397.000</u></b>
Kursværdien andrager kr. 41.397.000. Restløbetid 26 år.		
Lånene i Nordea kredit er rentesikrede til h.h.v. 3,865% og 3,70% p.a. excl. bidrag frem til 30. december 2015. Den samlede markedsværdi andrager pr. 31/12 2009 iflg. meddelt markedsværdirapport fra Nordea Kredit kr. -811.300.		
<b>14 Kreditinstitutter</b>		
Nordea Prioritet 279 628 .....	634.879	640.460
<b>Kreditinstitutter i alt .....</b>	<b><u>634.879</u></b>	<b><u>640.460</u></b>



NOTER

	2009	2008
<b>15 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Revisorhonorar, anslået .....	15.000	14.500
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt .....</b>	<b>15.000</b>	<b>14.500</b>
<b>16 Øvrig anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger.....	18.438	0
<b>Øvrig anden gæld i alt .....</b>	<b>18.438</b>	<b>0</b>
<b>17 Eventualposter mv.</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		
<b>18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er et ejerpantebrev kr. 630.000 til sikkerhed for bankgæld. Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		
<b>19 Andelshaverindskud</b>		
Andelshaverindskuddet hidrører fra 38 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 11.180.000.		
Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2009 kr. <b>2,42</b> , hvilket beløb fremkommer ud fra de efterfølgende beregninger, idet ejendommen er medtaget til den seneste kontante ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008.		
<b>Andelshaverindskud .....</b>		<b>11.180.000</b>
Egenkapital, jfr. foran .....		27.957.127
Korrektion vedrørende:		
Kursregulering af prioritetsgæld .....	0	
Negativ markedsværdi, rentesikrede lån .....	-811.300	
Hensættelse til ikke regnskabsmæssigt udgiftsført ekstra reservefond .....	0	-811.300
<b>Korrigeret egenkapital herefter .....</b>		<b>27.145.827</b>





NOTER

2009

2008

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone  $\frac{27.145.827}{11.180.000} = \underline{\underline{2,42}}$  (s.å. 2,49)

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

	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2009	*Vedtaget andelsværdi årsrapport 2008
Boligtype 93 m <sup>2</sup> .....	280.000	677.600	697.200
Boligtype 106 m <sup>2</sup> .....	300.000	726.000	747.000
	-----	-----	-----

\* Vedtaget andelskrone kr. 2,49.

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.

**20 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.

