

Bjarne Jensen · Søren Møller-Jensen · statsautoriserede revisorer

Smedevej 3 · 3200 Helsingør · Tlf.: 48 39 26 00 · Fax: 48 39 26 05 · E-mail: bjr@bjrevision.dk

ÅRSRAPPORT FOR 2011

ANDELSBOLIGFORENINGEN

GL. FREDERIKSBORGVEJ

3200 HELSINGØR

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJI N D H O L D S F O R T E G N E L S E:

	<u>SIDE</u>
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Resultatopgørelse	3
Aktiver	4
Passiver	5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Noter	8
Specifikationer	9-10
Bilag	11

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

BESTYRELSENS PÅTEGNING:

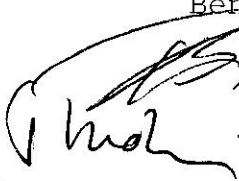
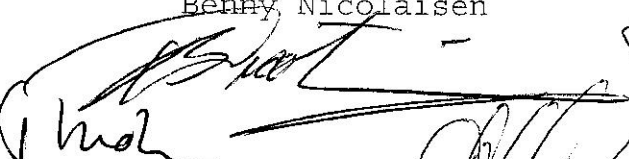
Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej.

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Helsinge, den 27. februar 2012

BESTYRELSEN:

	Benny Nicolaisen	Tove Petersen
		
Finn Mortensen	Mogens Larsen	To Kristensen

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 15/3 2012.

Dirigent



Den uafhængige revisors påtegning

TIL ANDELSHAVERNE I

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

Vi har revideret årsrapporten for andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende bestyrelsens påtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisionsstandards. 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsinge, den 27. februar 2012

BjRevision

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab


Bjarne Jensen

Statsautoriseret revisor

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

Resultatopgørelse for tiden 1/1 - 31/12 2011

<u>NOTE</u>	<u>2011</u>	<u>Budget</u>
Boligbidrag	1.393.512	1.393.488
Lejeindtægter	<u>9.250</u>	<u>10.800</u>
INDTÆGTER IALT	1.402.762	1.404.288
Omkostninger	182.481	180.448
Fællesarealer	39.532	56.450
Fælleshus	<u>55.438</u>	<u>60.500</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER RENTER	1.125.311	1.106.890
2. Afskrivninger	<u>32.080</u>	<u>9.800</u>
RESULTAT FØR RENTER	1.093.231	1.097.090
Indtægter af værdipapirer	988.654	989.643
Finansielle indtægter	11.395	6.600
Finansielle omkostninger	<u>2.107.350</u>	<u>2.106.279</u>
DRIFTSMÆSSIGT RESULTAT	<u>-14.070</u>	<u>-12.946</u>
DRIFTSMÆSSIGT RESULTAT	-14.070	-12.946
Afskrivninger	32.080	9.800
Afdrag på prioritetsgæld	-623.566	-623.566
Køb af driftsmidler	-89.450	0
Udtrækning og salg af obligationer	<u>751.725</u>	<u>807.186</u>
LIKVIDT OVERSKUD	<u>56.719</u>	<u>180.474</u>

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

Balance pr. 31. december 2011

(Med sammenlignende tal for 2010 i 1000 kr.)

<u>NOTE</u>		<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>AKTIVER</u>		
	<u>ANLÆGSAKTIVER:</u>		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	Ejendom	27.561.619	27.562
	Forbedringer ejendom	400.654	401
2.	Driftsmidler og inventar	<u>71.560</u>	<u>14</u>
		<u>28.033.833</u>	<u>27.977</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3.	Andre værdipapirer	<u>20.849.511</u>	<u>21.601</u>
	ANLÆGSAKTIVER IALT	<u>48.883.344</u>	<u>49.578</u>
	<u>OMSÆTNINGSAKTIVER:</u>		
	TILGODEHAVENDER:		
	Tilgodehavende bidrag og varmeafregn.	2.496	0
	Beregnete renter	227.689	236
	Periodeafgrænsningsposter	<u>805</u>	<u>1</u>
		<u>230.990</u>	<u>237</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>253.227</u>	<u>238</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	<u>484.217</u>	<u>475</u>
	AKTIVER IALT	<u>49.367.561</u>	<u>50.053</u>

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

Balance pr. 31. december 2011

(Med sammenlignende tal for 2010 i 1000 kr.)

<u>NOTE</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>PASSIVER</u>		
<u>EGENKAPITAL:</u>		
ANDELSKAPITAL	<u>5.512.301</u>	<u>5.512</u>
OVERFØRT OVERSKUD:		
Overført fra sidste år	-841.531	-803
Årets resultat	<u>-14.070</u>	<u>-38</u>
	<u>-855.601</u>	<u>-841</u>
HENSÆTTELSER:		
Hensat til vedligeholdelse	361.700	362
Anvendt i 2011	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>361.700</u>	<u>362</u>
EGENKAPITAL IALT	<u>5.018.400</u>	<u>5.033</u>
<u>LANGFRISTET GÆLD:</u>		
4. Prioritetsgæld I	19.822.035	20.466
4. Prioritetsgæld II	362.177	373
4. Anlægslån Nykredit	<u>23.485.000</u>	<u>23.485</u>
	<u>43.669.212</u>	<u>44.324</u>
<u>KORTFRISTET GÆLD:</u>		
Prioritetsgæld I	643.837	613
Prioritetsgæld II	10.887	10
Anden gæld	25.225	71
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>679.949</u>	<u>696</u>
GÆLD IALT	<u>44.349.161</u>	<u>45.020</u>
PASSIVER IALT	<u>49.367.561</u>	<u>50.053</u>

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven).

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

INDTÆGTER:

Boligafgift og øvrige indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

OMKOSTNINGER:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

Anvendt regnskabspraksis

FINANSIELLE POSTER:

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris med tillæg af eventuelle forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANLÆGSAKTIVER:

Anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne foretages lineært over aktivernes forventede levetid.

Afskrivningerne foretages over følgende åremål:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5 år

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

GÆLD:

Gæld måles til nominel værdi.

ANDELSVÆRDI:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af bilag til regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

Noter

(Med sammenlignende tal for 2010 i 1000 kr.)

1. EJENDOM:

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 35.000.000.

2. DRIFTSMIDLER:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Anskaffelsessum primo	166.006	166
Årets afgang	51.250	0
Årets tilgang	<u>89.450</u>	<u>0</u>
	<u>204.206</u>	<u>166</u>
 Afskrivninger primo	 151.816	 142
Afskrivninger på årets afgang	51.250	0
Årets afskrivning	<u>32.080</u>	<u>10</u>
	<u>132.646</u>	<u>152</u>
 Bogført værdi	 <u>71.560</u>	 <u>14</u>

3. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Andre værdipapirer måles til kostpris. Andre værdipapirer har ultimo året en kursværdi på kr. 23.237.971.

4. LANGFRISTET GÆLD:

Af den samlede gæld forfalder kr. 40.706.389 efter mere end 5 år.

Kursværdien af prioritetsgæld udgør kr. 22.485.095.

5. GARANTISTILLELSER:

Foreningen har afgivet garantistillelser overfor andelshavernes lån kr. 700.000.

6. SIKKERHEDSSTILLELSER:

Foreningen har afgivet pant i ejendommen til sikkerhed for lån til Nykredit.

7. FORSIKRINGER:

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en dækningssum på kr. 1.000.000 efter fradrag af selvrisiko.
Foreningen har tegnet underslæbsforsikring.

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

Specifikationer

	<u>2011</u>	<u>Budget</u>
<u>LEJEINDTÆGTER:</u>		
Lokaleudlejning	6.250	10.800
Administrationsgebyr	3.000	0
	<u>9.250</u>	<u>10.800</u>
<u>OMKOSTNINGER:</u>		
Ejendomsskat	132.748	132.748
Kontorartikler og tryksager	1.249	1.500
Edb-omkostninger	1.233	600
Gaver m.v.	0	1.000
Fragt og porto	164	0
Revisor	18.000	16.000
Revisor tidligere år	1.000	0
Forsikringer	24.447	24.800
ABF kontingent	3.640	3.800
	<u>182.481</u>	<u>180.448</u>
<u>FÆLLESAREALER:</u>		
Snerydning	6.056	20.000
Småanskaffelser	2.754	1.000
Vand	-880	3.200
Planter m.v.	6.764	10.000
Vedligeholdelse maskiner	5.790	7.250
Vedligeholdelse	19.048	15.000
	<u>39.532</u>	<u>56.450</u>
<u>FÆLLESHUS:</u>		
Varme og vand	20.484	19.500
El	15.828	11.600
Vedligeholdelse	7.118	10.000
Småanskaffelser	4.343	6.000
Rengøring	1.656	1.200
Møder m.v.	3.721	10.000
Abbonement kabel-TV	2.288	2.200
	<u>55.438</u>	<u>60.500</u>

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

Specifikationer

	<u>2011</u>	<u>Budget</u>
<u>INDTÆGTER AF VÆRDIPAPIRER:</u>		
Renteindtægt obligationer	919.450	915.332
Kursgevinst obligationer	<u>69.204</u>	<u>74.311</u>
	<u>988.654</u>	<u>989.643</u>

FINANSIELLE INDTÆGTER:

Renteindtægter pengeinstitutter	<u>11.395</u>	<u>6.600</u>
	<u>11.395</u>	<u>6.600</u>

FINANSIELLE OMKOSTNINGER:

Renteomkostninger pengeinstitutter	1.249.311	1.248.000
Prioritetsrenter	1.111.826	1.111.825
Prioritetsrenter, tilskud	-253.546	-253.546
Gebyrer m.v.	<u>-241</u>	<u>0</u>
	<u>2.107.350</u>	<u>2.106.279</u>

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>ANDEN GÆLD:</u>		
Forudbetalt boligafgift	6.407	7
Afsat revisorhonorar	18.000	17
Skyldige omkostninger iøvrigt	818	7
Deponeret udbetaling	<u>0</u>	<u>40</u>
	<u>25.225</u>	<u>71</u>

PRIORITETSGÆLD:

	Kurs	Resttid	Renter og	Afdrag	Nominal	1. års	Kursværdi
		år md.	bidrag	i året	restgæld	afdrag	
Lån 1	100	20 9	19.761	10.372	373.064	10.887	402.807
Lån 2	100	19 9	<u>1.092.065</u>	<u>613.194</u>	<u>20.465.872</u>	<u>643.837</u>	<u>22.082.288</u>
			<u>1.111.826</u>	<u>623.566</u>	<u>20.838.936</u>	<u>654.724</u>	<u>22.485.095</u>
Banklån	<u>100</u>	<u>15 6</u>	<u>550.622</u>	<u>0</u>	<u>23.485.000</u>	<u>0</u>	<u>23.485.000</u>

Lån 1 : 4% Nykredit kontantlån m/ offentlig støtte

Lån 2 : 4% Nykredit kontantlån m/ offentlig støtte

Banklån: 4,66% Nykredit kontantlån

Foreningen har renteswap, der vedrører banklånet.

Renteswapen har en negativ værdi på kr. 6.667.350 pr. 31. december 2011. Udløbsdato er 30. juni 2027.

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

Bilag

1. ANDELSPRISBEREGNING:

Ejendommens anskaffelsessum udgør kr. 27.962.273.

Ejendomsværdien pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 35.000.000.

Ejendommen består af 5.512.301 andele, svarende til totalindskuddet i ejendommen.

Foreningens værdi fordeles efter indskud.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse på grundlag af ejendomsværdi.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ejendomsværdi	35.000.000	28.000.000
Forbedringer ejendom	0	400.654
Øvrige aktiver	21.405.288	22.090.812
Prioritetsgæld, kursværdi	-22.485.095	-22.543.229
Dagsværdi af swapaftale	-6.667.350	-2.494.655
Anden gæld	<u>-23.510.225</u>	<u>-23.558.113</u>
	<u>3.742.618</u>	<u>1.895.469</u>
 Værdi pr. indskudt andelskrone	 <u>0.679</u>	 <u>0.344</u>
 9 stk. A-andel á kr. 300.947	 <u>204.343</u>	 <u>103.526</u>
4 stk. B-andel á kr. 269.697	<u>183.124</u>	<u>92.776</u>
1 stk. C-andel á kr. 269.274	<u>182.837</u>	<u>92.630</u>
4 stk. D-andel á kr. 243.240	<u>165.160</u>	<u>83.674</u>
2 stk. E-andel á kr. 241.378	<u>163.896</u>	<u>83.034</u>

Beløbene reguleres med eventuelle forbedringer/manglende vedligeholdelse i den enkelte bolig.