
A/B Østre Ringvej 11-21

Østre Ringvej 11-21
4700 Næstved

Årsregnskab 2008/09

5. regnskabsår

Indhold

Side

Påtegninger

Bestyrelsen og administrators påtegning.....	2
Uafhængig revisors påtegning	3

Foreningen

Forenings- og ejendomsoplysninger.....	4
--	---

Årsregnskabet 1. oktober 2008 - 30. september 2009

Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Andelsbevisernes værdi (Andelskronen)	12

Bestyrelsen og administrators påtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt og godkendt årsregnskabet for 2008/09 for A/B Østre Ringvej 11-21.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen anbefaler, at andelskronen opgøres som anført i note 12.

Næstved, den 23. april 2010

Bestyrelse

Danny Christiansen, Formand

Jacob Johansen, Næstformand

Martin Holm Madsen, Kasser

Kim Clausen, Bestyrelsesmedlem

Kim Nielsen, Bestyrelsesmedlem

June Steffensen, Bestyrelsesmedlem

Administrator

Advokatfirmaet Svendsen

Uafhængig revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Østre Ringvej 11-21

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Østre Ringvej 11-21 for regnskabsåret 1. oktober 2008 til 30. september 2009, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og foreningens vedtægter. 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 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 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 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision. Vi tager derfor forbehold for de anførte budgettal.

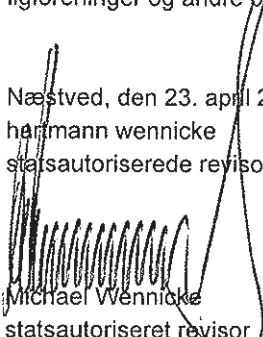
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2008 til 30. september 2009 i overensstemmelse med Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og foreningens vedtægter.

Næstved, den 23. april 2010

hartmann wennicke

statsautoriserede revisorer a-s

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'Michael Wennicke'.

Michael Wennicke

statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Navn: A/B Østre Ringvej 11-21
 Beliggenhed: Østre Ringvej 11-21
 4700 Næstved
 Hjemsted: Næstved
 Regnskabsår: 1. oktober til 30. september
 Indbetalt
 andelskapital 716.000
 Hovedaktivitet: At eje og administrere andelsboligforeningens ejendom
 Bestyrelse: Danny Christiansen
 Jacob Johansen
 Martin Holm Madsen
 Kim Clausen
 Kim Nielsen
 June Steffensen
 Administration: Advokatfirmaet Svendsen
 Jernbanegade 24
 4690 Haslev
 Revision: hartmann wennicke
 statsautoriserede revisorer a-s
 Kindhestegade 4-6
 4700 Næstved

Ejendomsoplysninger

Ejendom	
Antal lejligheder	61
<i>Heraf:</i>	
Andelslejligheder	48
Udlejede lejligheder	12
Erhvervslejligheder	1
Antal etager	2
Antal opgange	12
Samlet etageareal i m2	3.780
Arealfordeling	
Erhvervsareal i m2	120
Boligareal i m2	3.660

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for A/B Østre Ringvej 11-21 er aflagt i overensstemmelse med Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og foreningens vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af andelsboligforeningens fortsatte drift. I det efterfølgende er omtalt den anvendte praksis, der er væsentlig for bedømmelsen af årsregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret forhold til sidste år.
Ejendommen blev tidligere målt til handelsværdi.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Indtægterne er periodiseret og medregnet i det regnskabsår de vedrører.

Udgifter

Udgifterne er periodiseret og medregnet i det regnskabsår de vedrører.

Afskrivninger

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom, idet den optages i regnskabet til den offentlige ejendomsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og udgifter, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Betalt prioritetsafdrag

Et beløb svarende til årets betalte prioritetsafdrag er udgiftsført i resultatopgørelsen og henlagt til egenkapitalen.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat indregnes i resultatopgørelsen og balancen.
Udskudt skudt indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen. Jvf. note 14.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens faste ejendom optages i regnskabet til den offentlige ejendomsværdi.
Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.
Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.
Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 -10 år

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavende

Tilgodehavende måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter forud modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden er optaget til kursværdi. Prioritetsgælden er medtaget under langfristede gældsforpligtelser.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og under iagttagelse af vedtægternes bestemmelser.

Resultatopgørelse 2008/09

Note	2008/09	2008/09	2007/08	2009/10
	Faktisk	Budget	Faktisk	Budget
Andelsboligafgift	2.033.339	1.713.811	1.713.811	2.309.073
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	426.242	441.222	413.359	426.242
Lejeindtægt, erhverv	84.202	84.202	84.202	84.202
Lejeindtægt, P-Pladser	54.000	50.775	50.775	54.000
Antenneindtægt	0	0	0	345.600
Pligtarbejde, ikke deltagende beboere	6.500	0	0	0
Øvrige indtægter, gebyr mv.	0	1.712	1.713	0
Indvendig vedligeholdelse C	28.691	0	27.863	0
Vaskeindtægter	2.410	0	0	0
Hensat til tab på boligafgifter og lejeindtægter	-65.000	0	0	0
Indtægter ialt.....	2.570.384	2.291.722	2.291.722	3.219.117
1 Vedligeholdelse og reparationer.....	-105.144	-371.952	-313.564	-200.000
2 Ejendomsudgifter iøvrigt.....	-554.620	-446.463	-550.616	-560.000
3 Administrationsomkostninger.....	-187.164	-200.023	-166.866	-150.000
4 Lønninger.....	-296.787	-292.105	-279.497	-200.000
Autodrift (Bil solgt oktober 2009).....	-7.482	0	0	0
5 Afskrivninger.....	-39.818	-39.818	-39.818	-39.818
Antenneudgift, manglende regulering beboere.....	-238.983	0	0	-350.000
Omkostninger ialt.....	-1.429.998	-1.350.361	-1.350.361	-1.499.818
Overskud før renter.....	1.140.386	941.361	941.361	1.719.299
Renteindtægter.....	48.667	0	1.909	0
6 Renteudgifter og lignende udgifter.....	-1.368.054	-1.142.914	-1.142.914	-420.000
Overskud før afdrag på prioritetsgæld.....	-179.001	-201.553	-199.644	1.299.299
Afdrag på prioritetsgæld.....	-20.830	0	-80.687	-1.060.000
Ekstraordinære indtægter.....	0	0	9.360	0
Ekstraordinært resultat før skat.....	-199.831	-201.553	-270.971	239.299
Skat af årets resultat.....	0	0	0	0
Årets resultat.....	-199.831	-201.553	-270.971	239.299

Balance pr. 30. september 2009

Note		2008/09	2007/08
	Aktiver		
9	Ejendommens værdi.....	42.500.000	24.284.308
	Driftsmidler.....	259.184	299.002
	Anlægsaktiver	42.759.184	24.583.310
	Restancekonto	118.931	85.830
	Periodeafgrænsningsposter.....	15.375	100.000
	Diverse tilgodehavende.....	3.000	0
	Mellemregning administrator.....	11.500	4.038
	Fællesantenne.....	0	129.915
	Tilgodehavender	148.806	319.783
7	Likvide beholdninger.....	2.706	36.660
	Omsætningsaktiver	151.511	356.443
	Aktiver	42.910.695	24.939.753
	Passiver		
12	Egenkapital.....	16.277.377	-980.668
	Egenkapital	16.277.377	-980.668
8	Indvendig vedligeholdelse LL §22.....	205.603	183.372
	Hensættelser	205.603	183.372
	Kreditinstitutter.....	6.083.541	5.477.050
10	Prioritetsgæld.....	19.525.646	18.889.715
	Langfristet gæld	25.609.187	24.366.765
	Deposita.....	478.528	528.228
	Varmeregnskab	56.017	19.853
11	Skyldige omkostninger.....	283.984	134.188
	Mellemregning andelshavere ved salg.....	0	688.015
	Kortfristet gæld	818.529	1.370.284
	Passiver	42.910.695	24.939.753
12	Beregning af andelsværdien		
13	Kautions- garanti- og øvrige forpligtelser		
14	Eventualforpligtelser		

Noter til regnskabet

	2008/09	2008/09	2007/08	2009/10
	Faktisk	Budget	Faktisk	Budget
1 Vedligeholdelse og reparationer				
Fælles gårdanlæg.....	1.696		0	
Tømrer.....	4.355		42.883	
Kloakarbejde.....	994		5.865	
VVS.....	10.180		19.547	
Elektriker.....	3.654		14.951	
Indvendig vedligeholdelse gulve.....	3.125		0	
Indvendig vedligeholdelse LL §22.....	28.691		27.863	
Gartner.....	4.856		1.357	
Komfurer/emhætter/opvaskermaskiner.....	9.478		4.496	
Køleskabe.....	14.984		6.021	
HPFI Relæ.....	8.063		0	
Værktøj, hjælpematerialer, småanskaffelser	59		30.763	
Drift af vaskeri.....	13.345		15.404	
Låseservice.....	1.666		49.493	
Maler.....	0		19.114	
Murer.....	0		38.606	
Skiltefabrikant.....	0		2.316	
Entreprenør.....	0		6.473	
Leje og drift maskiner.....	0		1.333	
Parkeringsplads og fortov.....	0		10.547	
Landinspektør.....	0		16.532	
Vedligeholdelse og reparationer.....	105.144	371.952	313.564	200.000
2 Ejendomsudgifter iøvrigt				
Ejendomsforsikringer.....	47.256		44.316	
Arbejdsskadesforsikring.....	3.922		5.101	
Ejendomsskat.....	44.154		40.335	
Renovation.....	141.707		146.511	
Vand, vandafgift og kloakafgift	137.824		149.759	
El	90.350		56.891	
Grundejerforeningen Gartnerparken	15.397		6.000	
Legeplads	27.345		71.000	
Leje, tomgang	27.063		0	
Småanskaffelser	9.289		11.413	
Rengøring	10.312		12.608	
Fælleslokaler	0		6.682	
Ejendomsudgifter iøvrigt.....	554.620	446.463	550.616	560.000

Noter til regnskabet

	2008/09	2008/09	2007/08	2009/10
	Faktisk	Budget	Faktisk	Budget
3 Administrationsomkostninger				
Telefon vicevært.....	4.301		0	
Andelstelefon.....	7.256		6.957	
Varmeskabshonorar.....	20.819		21.048	
Difference varmeregnskab tidligere år.....	6.703		0	
Kontorartikler.....	6.726		10.671	
Generalforsamling og møder.....	402		12.600	
Falck Erhvervsabonnement.....	3.790		3.550	
Administrationshonorar	75.048		71.952	
Ekstra revisionshonorar 2008, BDO Scanrevision	4.750		19.000	
Revisionshonorar 2009, hartmann wennicke a-s	24.500		0	
Økonomisk rådgivning mm., hartmann wennicke a-s	10.500		0	
Valuar	7.313		15.000	
Gebyrer og porto.....	5.206		4.332	
Reguleret kassebeholdning (verserende retssag).....	9.851		0	
Gaver	0		1.756	
Administrationsomkostninger.....	187.164	200.023	166.866	150.000
4 Lønninger				
Lønninger	262.859		262.745	
Feriepenge	24.399		0	
Feriepengeforpligtigelse tilbageført	-24.341		0	
Bestyrelses telefon og kontor godtgørelse	16.000		0	
ATP	2.108		1.951	
AES og FIB	441		693	
Barsel.dk	883		0	
Lønsumsafgift	13.914		14.108	
Gaver personale	524		0	
Lønninger iøvrigt.....	296.787	292.105	279.497	200.000
5 Afskrivninger				
Afskrivninger, installationer.....	15.625		15.625	15.625
Afskrivninger, driftsmidler.....	24.193		24.193	24.193
Afskrivninger iøvrigt.....	39.818	39.818	39.818	39.818
6 Renteudgifter og lignende udgifter				
Renteudgifter bank.....	403.691		327.643	
Renteudgifter kreditorer.....	4.686		155	
Renteudgifter Real Kredit Danmark (DKK 18.000.000).....	719.323		0	
Renteudgifter Real Kredit Danmark (DKK 14.398.000).....	140.424		560.975	
Renteudgifter Real Kredit Danmark (DKK 4.799.000).....	62.102		251.562	
Låneomkostninger.....	37.086		1.400	
Renteudgifter omlægning lån.....	742		1.179	
Renteudgifter og lignende udgifter.....	1.368.054	1.142.914	1.142.914	420.000

Noter til regnskabet

2008/09

2007/08

7 Likvide beholdninger

Danske Bank 3001-514-210 (Vasker).....	296	25.146
Kasse.....	2.410	11.514
Likvide beholdninger.....	2.706	36.660

8 Indvendig vedligeholdelse LL §22

Vedligeholdelsesfond primo	183.372	163.210
Hensat vedligeholdelse	28.691	27.863
Anvendt indvendig vedligeholdelse	-6.461	-7.701
Indvendig vedligeholdelse LL §22	205.603	183.372

9 Ejendommens værdi og nettoværdi

Ejendommens offentlige ejendomsværdi udgør pr. 30. september 2009

Ejendomsværdi.....	42.500.000
Heraf grundværdi.....	2.757.200

	Anskaffelsessum og restgæld	Ejendomsværdi og kursværdi
Ejendommens værdi netto		
Ejendommens værdi.....	24.284.308	42.500.000
Prioritetsgæld restgæld / kursværdi.....	-18.747.000	-19.525.646
Ejendommens værdi netto.....	5.537.308	22.974.354

Opgørelse Ejendommens anskaffelsessum pr. 30. september 2009

Ejendommens oprindelige anskaffelsessum.....	20.062.500
Stiftelsesomkostninger.....	1.147.241
Udskiftning tag.....	953.296
Hulmursisolering/udskiftning døre og vinduer.....	1.413.102
Etablering P-pladser.....	268.419
Etablering branddøre.....	439.750
Ejendommens værdi	24.284.308

10 Prioritetsgæld

Indekslån og flexlån er indfriet i år og er erstattet med et nyt flexlån, lånet rentetilpasses pr. 31. december 2013.

Realkredit Danmark har ydet flexlån med oprindelig hovedstol ialt kr. 18.747.000.

Afdrag i regnskabsåret udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Udviklingen i flexlånet har i årets løb været således:

Nyt lån i år.....	18.747.000
Restgæld pr. 30. september 2009.....	18.747.000
Regulering til kursværdi	778.646
Kursværdi pr. 30. september 2009.....	19.525.646
Prioritetsgæld.....	18.747.000
Restgæld pr. 30. september 2009.....	18.747.000

Noter til regnskabet

2008/09

2007/08

11 Skyldige omkostninger

Skyldige forbrugsafgifter.....	165.488	0
Kreditorer.....	47.205	100.057
Skyldig, hartmann wennicke a-s	35.000	0
Skyldige lønomkostninger.....	36.291	34.131
Skyldige omkostninger	283.984	134.188

12 Egenkapital (Andelskapital)

Beregning af andelsværdien pr. 30. september 2009 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2 litra C:

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	24.284.308
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	40.150.000
3. Den nyeste kendte ejendomsværdi ved regnskabsafslæggelse.....	42.500.000

Ejendommen blev den 17. februar 2009 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet, anpartsselskabet EJVAL v/ Gunnar Brandt til en kontantpris på kr. 40.150.000 pr. 1. oktober 2008.

Ejendommens senest kendte offentlige ejendomsværdi er lagt til grund ved værdiansættelsen af andelsbeviserne. (Jvf. ABL § 5).

Oprindeligt indskud..... 716.000

Afdrag prioritetsgæld

Årets afdrag..... 20.830 20.830

Værdireguleringer

Ejendom reguleret til ejendomsværdi..... 18.215.692
 Prioritetsgæld reguleret til kursværdi..... -778.646 17.437.046

Overført resultat

Akkumuleret resultat ved årets begyndelse..... -1.696.668
 Overført af årets resultat..... -199.831 -1.896.499

Andelskapital ialt ved årets udgang..... 16.277.377

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 22,73.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremdige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 20,00.

Bestyrelsen foreslår, at ovennævnte priser med tillæg af eventuelle forbedringer godkendes ved salg af andelslejligheder gældende fra 1. oktober 2009.

Eksempel på beregning af værdien

$$16.277.377 \quad \times \quad \frac{\text{Indsæt andelsindskud}}{1} \quad / \quad 716.000 \quad = \quad 22,73$$

Noter til regnskabet

13 Kautions, garanti- og øvrige forpligtelser

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. Kr. 6.124.000 til sikkerhed for gæld i Danske Bank

14 Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.