

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

**A/B Bregnerødvej 156-164 B
Bregnerødvej 156-164 B
3460 Birkerød**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2008 - 31.12.2008

3. regnskabsår

CVR. Nr.: 29 25 29 47

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Aktiver.....	8
Passiver.....	9
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	10-12

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Bregnerødvej 156-164 B

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Bregnerødvej 156-164 B
Bregnerødvej 156-164 B
3460 Birkerød

Bestyrelse: Lene Lau
Thomas Jensen
Karsten Bo Petersen

Administrator: Boligadministratorerne A/S
Dahlerupsgade 1-3
1603 København V

Revision: DataRevision FRR
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg
Tlf. 38 19 91 00
Email: revisor@datarevision.dk

Kreditforening: Nykredit
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Bank: Danske Bank
Nørre Voldgade 68
1011 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 for A/B Bregnerødvej 156-164 B

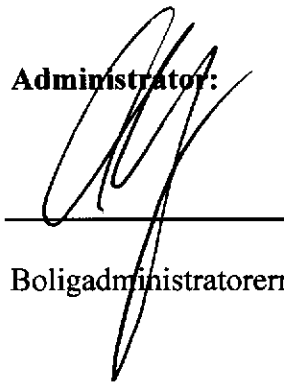
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver, efter vor opfattelse, et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

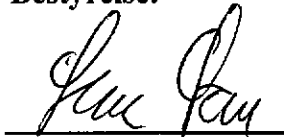
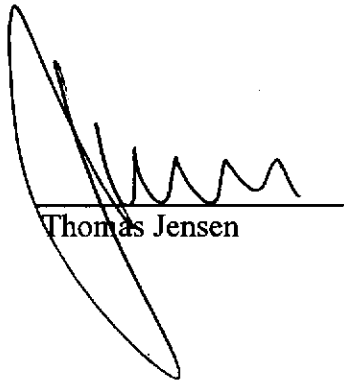
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 18/5/2009

Administrator:


Boligadministratorene A/S

Bestyrelse:


Lene Lau
Formand
Thomas Jensen
Karsten Bo Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Bregnerødvej 156-164 B

Vi har revideret årsrapporten for A/B Bregnerødvej 156-164 B for regnskabsåret 1. januar 2008 – 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. 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 bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen 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 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2008 – 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 18/5/2009

DataRevision FRR

Registrerede revisorer

Per Larsen

Registreret revisor FRR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og efter samme regnskabspraksis som året før.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 års-rapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Der er i årsrapporten medtaget den for regnskabsperioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansieringsposter

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.

Ekstraordinære poster mv

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære og budgetterede drift. Årets skat, som består af årets aktuelle skat og udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse og modernisering af foreningens ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver.

Der er ikke afsat udskudt skat på salg af udlejede lejligheder.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

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

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2008 - 31. DECEMBER 2008

	Note	Regnskab 2008 i kr.	Budget 2008 i tkr.	Budget 2009 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		472.009	473	468
Lejeindtægt, udlejede lejlighed.....		29.333	28	29
Lejeindtægt, erhverv.....		42.696	42	43
Parkeringsleje.....		18.000	18	18
Vaskeriindtægter.....		11.285	4	4
Indtægter.....		573.323	565	563
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	7	251.256	251	251
Ejendomsskatter, renovation m.v.	1	61.732	65	65
Forsikringer.....		13.187	15	15
Renholdelse.....		4.389	5	5
Elektricitet.....		17.869	15	15
Reparationer og vedligeholdelse.....	2	61.369	74	77
Revisor, administration og kontorhold.....	3	60.355	65	65
Udgifter.....		470.157	490	493
Primært driftsresultat.....		103.166	75	70
Finansieringsposter:				
Renteudgifter kassekredit, Danske Bank.....		-63.580	-75	-70
Resultat før ekstraordinære poster.....		39.586	0	0
Ekstraordinære poster				
Beregnet skat af årets resultat.....	5	0	0	0
Ekstraordinære poster.....		-133.438		
Årets resultat.....		-93.852	0	0
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		-93.852	0	0
- Afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
Overført til egenkapital.....		-93.852	0	0

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

AKTIVER	Note	2008 i kr.	2007 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 13 a, Høvelte By, Blovstrød.....	6	8.111.877	8.112
(Ejendomsværdi pr 1/10 2008 k: 5.600.000)			
ANLÆGSAKTIVER.....		8.111.877	8.112
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		3.750	0
Indestående grundejernes investeringsfond.....		22.487	11
Øvrige tilgodehavender.....		6.250	3
Kassebeholdning.....		3.076	0
<u>Varmeregnskab 2008/09</u>			
A/c varmeindbetalinger..... 50.000			-53
- afholdte varmeudgifter..... <u>54.866</u>		4.866	46
<u>Vandregnskab 2008/09</u>			
A/c vandindbetalinger..... 15.330			-15
- afholdte vandudgifter..... 45.040		29.710	37
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		70.139	29
AKTIVER.....		8.182.016	8.141

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008

PASSIVER	Note	2008 i kr.	2007 i tkr.
Andelskapital.....		408.500	409
Overført resultat:			
Saldo pr. 1.1.2008.....	116.754		56
+ Årets overførsel.....	-93.852		61
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....	0	22.902	0
EGENKAPITAL.....	8	431.402	525
Prioritetsgæld.....	7	6.500.000	6.500
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.500.000	6.500
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 2.828.000.....		803.401	1.078
Skyldige omkostninger.....		67.552	27
Forudbetalt boligafgift og afregninger ved salg.....		333.215	0
Deposita for andelshavere.....		35.089	0
Forudbetalt leje og deposita.....		11.357	11
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.250.614	1.116
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.750.614	7.616
PASSIVER.....		8.182.016	8.141
Eventualforpligtelser.....	5		

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på kr 1.500.000, der ligger til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

Der er tinglyst et yderligere lån til Nykredit på 2. mill der endnu ikke er udbetalt

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2008 i kr.	2007 i tkr.
Ejendomsskatter, vandafgift m.v.:	1		
Ejendomsskatter.....		41.827	40
Renovation m.v.....		19.905	20
		61.732	60
 Reparationer og vedligeholdelse:	 2		
Blikkenslager.....		21.250	26
Murer.....		0	4
Elektriker.....		13.438	0
Maling og træbeskyttelse.....		11.728	0
Låseservice.....		0	1
Centralvarmeanlæg/VVS.....		419	0
Vaskeriudgifter.....		6.325	15
Gårdanlæg/redskaber/maskiner/diverse.....		8.209	2
		61.369	49
 Revisor, administration, kontorhold m.m.:	 3		
Revisionshonorar.....		10.500	10
Administrationshonorar.....		27.040	26
Varme- og vandregnskabshonorar.....		14.261	14
Handelsvurdering af ejendom, Ejval ApS.....		6.250	6
Generalforsamling, andre møder m.v.		415	0
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....		0	6
Portoandel og gebyrer.....		1.186	1
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....		703	1
		60.355	64
 Ekstraordinære poster:	 4		
Betonarbejde i nr 156, stuen.....		-133.438	12
		-133.438	12

Beregnet selskabsskat:**5**

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervsmæssige indkomst. Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse til skattefri anvendelse. 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 årsregnskabets balance, og dermed ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Bregnerødvej 156-164 B

	Note	2008 i kr.	2007 i tkr.
Ejendommen:	6		
Ejendommens anskaffelsessum pr 1.1.2008.....		8.111.877	8.112
Saldo pr. 31.12.2008.....		8.111.877	8.112

Ejendommen består af:	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	10	817
Erhverv.....	2	135
Udlejede lejligheder.....	1	55
	13	1.007

Prioritetsgæld: 7

	Restgæld 1.1.2008	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2008	Kursværdi 31.12.2008
F10 Nyk, fast rente og afdragsfri til år 2016	6.500.000	0	251.256	6.500.000	6.135.052
	6.500.000	0	251.256	6.500.000	6.135.052

Note**Egenkapital ("andelenes værdi"):****8**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 431.402

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

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.
3. Kontant ejendomsværdi

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Ejval ApS til en kontant handelspris på kr. 13.500.000 pr 31.12.2008

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2008.....		431.402
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	13.500.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>8.111.877</u>	5.388.123
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.500.000	
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>6.135.052</u>	364.948
Foreningens formue pr. 31. december 2008.....		6.184.473

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:

$$\frac{6.184.473 \times \text{andelsindskud}}{408.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 15,14 eller antallet af m² med kr. 7570

På den seneste ordinære generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 7.500 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering, sættes til kr. 7.500