



**RIH-REVISION**  
Registreret  
Revisionsaktieselskab

Hulkærvej 22  
DK-2640 Hedehusene

Telefon: 4656 0461  
Telefax: 4659 0415  
E-mail: rih@rih.dk

I-net: www.rih.dk  
CVR-nr.: 73 13 17 15

## A/B Gildhøjparken

### ÅRSRAPPORT

1. januar 2011 – 31. december 2011

Godkendt på andelsboligforeningens  
generalforsamling den 24/4, 2012

Dirigent

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Administrator og bestyrelses påtegning.....	1
Den uafhængige revisors påtegning.....	2
Anvendt regnskabspraksis .....	4
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Noter .....	9
Medlemsliste.....	14

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen A/B Gildhøjparken

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

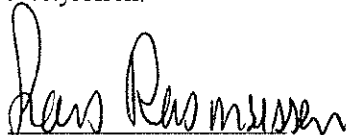
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

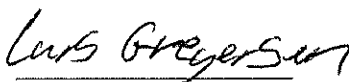
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndbyvester, den 7. marts 2012

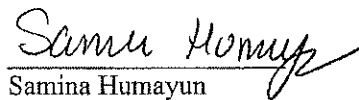
Bestyrelsen:



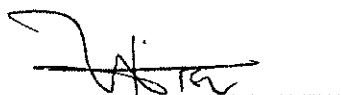
Lars Rasmussen  
formand




Lars Gregersen



Samina Humayun

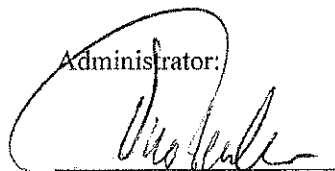


Bo Nielsen



Steen Gildesberg

Administrator:



Advokat Uno Ternstrøm

---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til medlemmerne i A/B Gildhøjparken.

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gildhøjparken for regnskabsåret 1. januar 2011 til 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 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 baggrund 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 ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 andelsboligforeningens 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 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2011, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 til 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

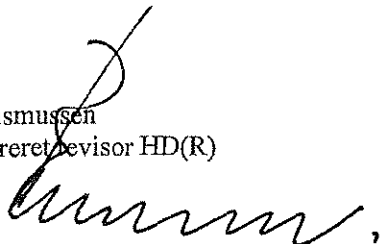
Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på at andelsboligforeningens egenkapital er tabt. Vi henviser til note 7 hvoraf det fremgår at egenkapitalen er tabt fordi reguleringen på renteswappen i regnskabsåret har været negativ med 15.377.724 kr.

Foreningen forventer egenkapitalen reetableret på sigt. Bestyrelsen aflægger regnskabet under forudsætning for fortsat drift og vi er enige i denne forudsætning.

Hedehusene, den 7. marts 2012

RIH-REVISION  
Registreret Revisionsaktieselskab

Per Rasmussen  
Registreret revisor HD(R)



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Gildhøjparken 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 oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk.5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

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 her været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles i forhold til de oprindelige indskud. Boligafgiften indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### 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, samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap)

#### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperioden resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "reserveret til vedligeholdelse". Forslag om overførsel af beløb til "overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

#### Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af de forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen da denne løbende vedligeholdes.

---

Ejendommens værdi ifølge den seneste offentlige kontantvurdering er anført i en note til regnskabet.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld pr. 31. december 2011. Prioritetsgælden er fratrukket aktivering af kurstab/stiftelsesomkostninger, som nedskrives over lånets løbetid på 30 år.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til 0 kr. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom.

Øvrige gældsposter måles til nominel restgæld.

**Andelsværdi**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2011**

Note	Regnskab 2011	Budget 2011 (ej revideret)	Budget 2012 (ej revideret)
<b>Indtægter</b>			
	4.830.000	4.830.000	4.944.000
	41.402	41.402	41.402
	9.000	0	0
	122.869	0	0
	7.063	0	0
	866	1.000	1.000
	8.000	8.400	8.400
	2.000	0	0
	<u>5.021.200</u>	<u>4.880.802</u>	<u>4.994.802</u>
<b>Omkostninger</b>			
1	-565.756	-572.000	-558.000
2	-434.669	-321.178	-235.156
	-87.633	-50.000	-96.000
	-64.749	0	0
	-122.869	0	0
3	-146.810	-163.250	-151.100
8	-2.872	0	-2.872
	-1.581.216	0	0
	-159.460	0	0
	-3.365.253	-3.600.000	-3.598.000
	-160.987	-160.000	-160.000
	<u>-6.692.274</u>	<u>-4.866.428</u>	<u>-4.801.128</u>
	<b>-1.671.074</b>	<b>14.374</b>	<b>193.674</b>
Forslag til resultatdisponering:			
	0	0	0
	177.428	170.000	168.000
	<u>-1.848.502</u>	<u>-155.626</u>	<u>25.674</u>
	-1.671.074	14.374	193.674
	<u>-1.671.074</u>	<u>14.374</u>	<u>193.674</u>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

## AKTIVER

Noter	2011	2010
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4 Ejendommen matr.nr. 30 F, 30 CA og 30 CC, Brøndbyvester	<u>108.279.600</u>	<u>108.279.600</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>108.279.600</u>	<u>108.279.600</u>
<b>Tilgodehavender</b>		
Restancer andelshavere	69.958	182.623
Periodeafgræsningsposter	28.117	18.971
5 Øvrige tilgodehavender	42.189	100.724
Mellemregning administrator	<u>1.212</u>	<u>510</u>
	<u>141.476</u>	<u>302.828</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>146.476</u>	<u>307.828</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>108.426.076</u></u>	<u><u>108.587.428</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011**  
**PASSIVER**

Noter	2011	2010
<b>6 Egenkapital</b>		
Andelskapital	20.121.000	20.121.000
Overført resultat mv.	-22.174.035	-5.125.237
Afdrag gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>-2.053.035</u></b>	<b><u>14.995.763</u></b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nykredit, anlægslån	1.764.750	1.939.044
<b>8</b> Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	<u>108.102.357</u>	<u>90.983.091</u>
	<b><u>109.867.107</u></b>	<b><u>92.922.135</u></b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Nykredit, kredit	486.016	228.954
Mellemregning, varmeregnskab	10.704	24.287
Mellemregning, antenne	0	7.063
Deponering ved salg	56.881	325.000
Skyldige omkostninger	<u>58.403</u>	<u>84.226</u>
	<b><u>612.004</u></b>	<b><u>669.530</u></b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>110.479.111</u></b>	<b><u>93.591.665</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>108.426.076</u></b>	<b><u>108.587.428</u></b>
 <b>7</b> Tabt egenkapital		
<b>9</b> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<b>10</b> Andelenes værdi		

## NOTER

	Regnskab 2011	Budget 2011 (ej revideret)	Budget 2012 (ej revideret)
<b>1 Ejendomsskat og renovation</b>			
Ejendomsskatter	468.262	572.000	473.000
Renovation og skadedyrsbekæmpelse	97.494	0	85.000
	<u>565.756</u>	<u>572.000</u>	<u>558.000</u>
<b>2 Ejendomsomkostninger</b>			
Forsikringer	37.907	37.878	39.856
El - fællesskur/vej	51.760	40.000	48.300
Fællesarealer	165.712	173.300	72.000
Snerydning	38.285	70.000	75.000
Energimærke	30.908	0	0
Indbetalt energimærke	-31.500	0	0
5 års eftersyn	141.597	0	0
	<u>434.669</u>	<u>321.178</u>	<u>235.156</u>
<b>3 Administration</b>			
Administrator	68.373	68.750	70.000
Revisor	32.000	32.000	32.000
Revisor tidl. år/rådgivning	7.000	0	0
Hjemmeside	7.165	5.000	5.000
Kursus-, mødeomkostninger, generalforsamling	3.921	5.500	5.500
Kontorartikler mm	9.402	2.000	4.800
Kontingenter	7.256	0	0
Småanskaffelser	0	0	6.200
Gebyrer, porto, diverse	4.058	43.500	20.600
Telefon, internet	7.635	6.500	7.000
	<u>146.810</u>	<u>163.250</u>	<u>151.100</u>

## NOTER

	Regnskab 2011	Regnskab 2010
<b>4 Ejendommen matr.nr. 30 F, 30 CA og 30 CC, Brøndbyvester</b>		
Kostpris ejendom 1. januar 2011	107.818.560	107.818.560
Anskaffelse fibernet	541.040	541.040
Regulering TDC gravearbejde	-80.000	-80.000
	<u>108.279.600</u>	<u>108.279.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011	<u>108.279.600</u>	<u>108.279.600</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>101.000.000</u>	<u>101.000.000</u>
<b>5 Øvrige tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende, andelshaver	0	64.750
Snerydning andel BIF	36.047	29.900
Forudbetalt ABF	6.142	6.074
	<u>42.189</u>	<u>100.724</u>
<b>6 Egenkapitalopgørelse</b>		
<b>Andelskapital</b>		
Indskud pr. 1. januar 2011	<u>20.121.000</u>	<u>20.121.000</u>
Saldo pr. 31. december 2011	<u>20.121.000</u>	<u>20.121.000</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Saldo primo	-5.125.237	-3.821.147
Overført afdrag på prioritetsgæld primo	0	575.813
Ændring i dagsværdi rentesikring	-15.377.724	-1.895.691
Restandel af årets resultat	-1.848.502	-153.815
Årets afdrag	<u>177.428</u>	<u>169.603</u>
Saldo pr. 31. december 2011	<u>-22.174.035</u>	<u>-5.125.237</u>
<b>Afdrag på gæld</b>		
Saldo pr. 1. januar 2011	0	575.813
Overført til overført resultat primo		-575.813
Årets afdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december 2011	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-2.053.035</u>	<u>14.995.763</u>

---

**NOTER****7 Tabt egenkapital**

Andelsboligforeningen har i regnskabsåret tabt sin egenkapital og har pr. 31. december 2011 en negativ egenkapital på 2.053.035 kr.

Tabet skyldes at foreningens renteswap i regnskabet har udviklet sig negativt med 15.377.724 kr., denne regulering bogføres direkte på egenkapitalen. Havde foreningen ikke indgået aftalen om renteswappen ville foreningens egenkapital være positiv med 19.017.780 kr.

Markedsværdien er en tilnærmet værdi som renteswappen kan indfries med pr. opgørelsesdato. Når renteaftalen udløber vil markedsværdien være 0 kr. Markedsværdien har derfor alene relevans hvis renteswappen afsluttes før udløb. Foreningen har ingen planer om at opsigte aftalen.

Renteswappen er indgået for at sikre foreningen mod en stigende rente på deres realkreditlån, således at hvis renten stiger på realkreditlånet vil den rente foreningen modtager på renteaftalen også stige. Den negative markedsværdi skyldes at renteniveauet er faldet. Ved et stigende renteniveau vil markedsværdien på renteswappen udvikle sig positivt.

Foreningen forventer derfor at egenkapitalen reetableres i takt med renteswappen kommer tættere på udløb eller renteniveauet stiger.

## NOTER

	Regnskab 2011	Regnskab 2010
<b>8 Gæld til realkreditinstitut</b>		
Nykredit, afdragsfrit tilpasningslån	0	20.121.000
Nykredit, afdragsfrit tilpasningslån	0	30.364.000
Nykredit, afdragsfrit, var. obl. lån	30.305.000	30.305.000
Nykredit, afdragsfrit tilpasningslån	0	4.500.000
Nykredit, afdragsfrit, var. obl. lån	56.896.000	0
	<u>87.201.000</u>	<u>85.290.000</u>
<b>Rentesikring (renteswap)</b>	<u>21.070.815</u>	<u>5.693.091</u>
Heraf udgør kortfristet gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
Betalt afdrag i år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Aktivering af kurstab/stiftelsesomkostninger</b>		
Kurstab/stiftelsesomkostninger ved lån optaget 2011	-172.330	0
Årets afskrivning 1/30, i år 6 måneder	2.872	0
Saldo pr. 30. juni 2011	<u>-169.458</u>	<u>0</u>
	<u>108.102.357</u>	<u>90.983.091</u>
Kursværdi	<u>108.169.462</u>	<u>92.330.067</u>

Låneomkostninger og kurstab ved indfrielse af lån på kr. 1.740.676 har ikke likviditetspåvirkning.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Nykredit har et ejerpantebrev på 2.800.000 til sikkerhed for anlægslånet.

## NOTER

Regnskab  
2011

## 10 Andelenes værdi

Andelskronens værdi pr. 31.12.2011 beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i " Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" kan opgøres efter én af følgende metoder:

**Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris:**

Egenkapital den 31. december 2011		-2.053.035
Markedsværdi renteswap		21.070.815
Tilbageført kurstab/stiftelsesomkostninger		<u>-169.458</u>
Reguleret egenkapital		<u>18.848.322</u>
Dette svarer til kurs pr. andelskrone	18.848.322/20.121.000	<u>0,9367</u>

**Andelskroneberegning med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering:**

Dog skal værdien nedsættes, såfremt foreningen efterfølgende modtager en ny kontantvurdering på ejendommen, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan oprettholdes.

Egenkapital den 31. december 2011		-2.053.035
Offentlig vurdering	101.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>108.279.600</u>	<u>-7.279.600</u>
		-9.332.635
	Kursværdi	Nominelt
Kursregulering prioritetsgæld	108.169.462	108.102.357
		<u>-67.105</u>
Reguleret egenkapital		<u>-9.399.740</u>
Kurs pr. andelskrone	-9.399.740/20.121.000	<u>-0,4672</u>

**Andelskroneberegning med udgangspunkt i valuarvurdering:**

Kan ikke beregnes, da der ingen valuarvurdering foreligger.

Bestyrelsen foreslår, at anskaffelssummen anvendes til beregning af andelskronen. Kursen pr. andelskrone fastsættes til 0,9367. Kursen anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.