



RIH-REVISION
Registreret
Revisionsaktieselskab

Hulkærvej 22
DK-2640 Hedehusene

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

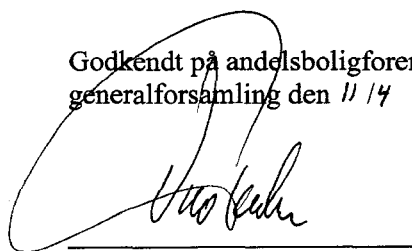
I-net: www.rih.dk
CVR-nr.: 73 13 17 15

A/B Gildhøjparken

ÅRSRAPPORT

1. januar 2010 – 31. december 2010

Godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling den 11/4 2011



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Administrator og bestyrelses påtegning.....	1
Den uafhængige revisors påtegning.....	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Noter	9
Medlemsliste.....	13

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen A/B Gildhøjparken

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

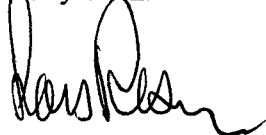
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010.

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 1. marts 2011

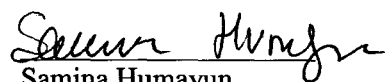
Bestyrelsen:



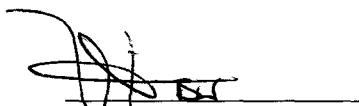
Lars Rasmussen
formand




Lars Sørensen



Samina Humayun

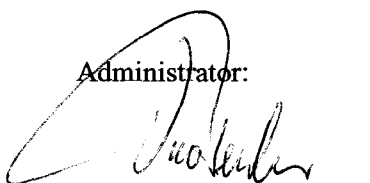


Bo Nielsen



Steen Gledesberg

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 2010 til 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgетtal, 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 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 2010, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 til 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

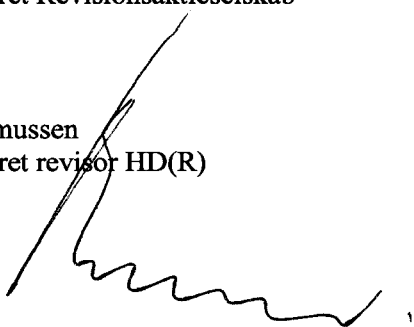
Hedehusene, den 1. marts 2011

RIH-REVISION

Registreret Revisionsaktieselskab

Per Rasmussen

Registreret revisor HD(R)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Per Rasmussen', written over the printed name and title.

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, bortset fra følgende:

I forbindelse med der er udkommet en ny vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger fra Erhvervs og Selskabsstyrelsen, er resultatdisponeringen ændret i forhold til tidligere år. Prioritetsafdrag og reserveret til vedligeholdelse er flyttet fra omkostninger til resultatdisponeringen. Sammenligningstal og budgettal er ligeledes ændret. Endvidere er rentesikringsaftalen indregnet i balancen, sammenligningstal er ligeledes ændret.

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 2010.

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 2010

Note	Regnskab 2010	Budget 2010 (ej revideret)	Budget 2011 (ej revideret)
Indtægter			
Boligafgift fra andelshavere	4.776.292	4.776.292	5.027.028
Fibernetindbetaling fra andelshavere	41.402	38.400	38.400
Salg af lejligheder	0	15.000	0
Renteindtægter, bank m.m.	1.318	15.000	1.000
Udlejning extra p-pladser	2.400	0	8.400
Andre indtægter	24.750	10.000	0
	4.846.162	4.854.692	5.074.828
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og renovation	-593.015	-550.000	-572.000
2 Ejendomsomkostninger	-356.548	-331.500	-321.178
Vedligeholdelse af bygninger	-53.714	-100.000	-50.000
3 Administration	-138.986	-183.500	-163.250
Tab på tilgodehavende hos tidl. administrator	-18.962	0	0
Låneomkostninger	-17.953	0	0
Prioritetsrenter/renteswap, Nykredit	-3.491.893	-3.600.000	-3.600.000
Renteudgift, bank	-159.303	-130.000	-160.000
	-4.830.374	-4.895.000	-4.866.428
Årest resultat (før afdrag og reservering)	15.788	-40.308	208.400
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "reserveret til vedligeholdelse"	0	23.500	0
Overført til "overført resultat mv."			
Afdrag	169.603	175.000	170.000
Overført restandel af årets resultat	-153.815	-238.808	38.400
Overført til resultat mv.:	15.788	-63.808	208.400
Disponeret i alt	15.788	-40.308	208.400

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010
AKTIVER

Noter	2010	2009
Materielle anlægsaktiver		
4 Ejendommen matr.nr. 30 F, 30 CA og 30 CC, Brøndbyvester	<u>108.279.600</u>	<u>108.279.600</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>108.279.600</u>	<u>108.279.600</u>
Tilgodehavender		
Restancer andelshavere	182.623	23.288
Periodeafgræsningsposter	18.971	24.772
5 Øvrige tilgodehavender	100.724	116.450
Mellemregning administrator	<u>510</u>	<u>0</u>
	<u>302.828</u>	<u>164.510</u>
Likvide beholdninger	<u>5.000</u>	<u>105.131</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>307.828</u>	<u>269.641</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>108.587.428</u></u>	<u><u>108.549.241</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010
PASSIVER

Noter	2010	2009
6 Egenkapital		
Andelskapital	20.121.000	20.121.000
Overført resultat mv.	-5.125.237	-3.821.147
Afdrag gæld	0	575.813
EGENKAPITAL I ALT	14.995.763	16.875.666
 Langfristede gældsforpligtelser		
Nykredit, anlægslån	1.939.044	2.108.648
7 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	90.983.091	89.087.400
	92.922.135	91.196.048
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Nykredit, kredit	228.954	373.787
Mellemregning, varmeregnskab	24.287	37.783
Mellemregning, antenne	7.063	2
Deponering ved salg	325.000	0
Skyldige omkostninger	84.226	65.955
	669.530	477.527
 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	93.591.665	91.673.575
 PASSIVER I ALT	108.587.428	108.549.241
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Andelenes værdi		

NOTER

	Regnskab 2010	Budget 2010 (ej revideret)	Budget 2011 (ej revideret)
1 Ejendomsskat og renovation			
Ejendomsskatter	468.262	425.000	572.000
Renovation og skadedyrsbekæmpelse	124.753	125.000	0
	593.015	550.000	572.000
2 Ejendomsomkostninger			
Forsikringer	37.344	40.000	37.878
El - fællesskur/vej	47.749	50.000	40.000
Fællesarealer	156.599	151.500	173.300
Renholdelse/rengøring trapper	45.000	15.000	0
Snerydning	69.856	75.000	70.000
	356.548	331.500	321.178
3 Administration			
Administrator	53.432	55.000	68.750
Revisor	21.250	25.000	32.000
Revisor tidl. år/rådgivning	9.875	0	0
Hjemmeside	10.278	5.000	5.000
Kursus-, mødeomkostninger, generalforsamling	4.180	28.000	5.500
Kontorartikler mm	0	10.000	2.000
Kontingenter	7.796	6.500	0
Annoncer	20.825	0	0
Småanskaffelser	356	25.000	0
Gebyrer, porto, diverse	3.280	22.500	43.500
Telefon	7.714	6.500	6.500
	138.986	183.500	163.250

NOTER

	Regnskab 2010	Regnskab 2009
4 Ejendommen matr.nr. 30 F, 30 CA og 30 CC, Brøndbyvester		
Kostpris ejendom 1. januar 2010	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 2010		
Seneste offentlige vurdering	<u>101.000.000</u>	<u>101.000.000</u>
5 Øvrige tilgodehavender		
Tilgodehavende, andelshaver	64.750	77.228
Snerydning andel BIF	29.900	20.259
Tilgodehavende, tidl. administrator	0	18.963
Forudbetalt ABF	6.074	0
	<u>100.724</u>	<u>116.450</u>
6 Egenkapitalopgørelse		
Andelskapital		
Indskud pr. 1. januar 2010	<u>20.121.000</u>	<u>20.121.000</u>
Saldo pr. 31. december 2010	<u>20.121.000</u>	<u>20.121.000</u>
Overført resultat mv.		
Saldo primo	-3.821.147	312.321
Overført afdrag på prioritetsgæld primo	575.813	0
Regulering renteswap primo	0	-4.635.285
Ændring i dagsværdi rentesikring	-1.895.691	837.885
Restandel af årets resultat	-153.815	-336.068
Årets afdrag	<u>169.603</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december 2010	<u>-5.125.237</u>	<u>-3.821.147</u>
Afdrag på gæld		
Saldo pr. 1. januar 2010	575.813	415.360
Overført til overført resultat primo	-575.813	0
Årets afdrag	<u>0</u>	<u>160.453</u>
Saldo pr. 31. december 2010	<u>0</u>	<u>575.813</u>
Egenkapital i alt	<u>14.995.763</u>	<u>16.875.666</u>

NOTER

	Regnskab 2010	Regnskab 2009
7 Gæld til realkreditinstitut		
Nykredit, afdragsfrit tilpasningslån	20.121.000	20.121.000
Nykredit, afdragsfrit tilpasningslån	30.364.000	30.364.000
Nykredit, afdragsfrit, var. obl. lån	30.305.000	30.305.000
Nykredit, afdragsfrit tilpasningslån	4.500.000	4.500.000
Rentesikring (renteswap)	5.693.091	3.797.400
	90.983.091	89.087.400
Kursværdi	92.330.067	89.244.363
Heraf udgør kortfristet gæld	0	0
Betalt afdrag i år	0	0

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Nykredit har et ejerpantebrev på 2.800.000 til sikkerhed for anlægslånet.

NOTER

Regnskab
2010

9 Andelenes værdi

Andelskronens værdi pr. 31.12.2010 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 2010		14.995.763
Markedsværdi renteswap		5.693.091
		<u>20.688.854</u>
Reguleret egenkapital		<u>20.688.854</u>
Dette svarer til kurs pr. andelskrone	20.688.854/20.121.000	<u><u>1,0282</u></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 2010			14.995.763
Offentlig vurdering	101.000.000		
Ejendommens bogførte værdi	<u>108.279.600</u>		<u>-7.279.600</u>
			7.716.163
	Kursværdi	Nominelt	
Kursregulering prioritetsgæld	92.330.067	90.983.091	<u>-1.346.976</u>
Reguleret egenkapital			<u>6.369.187</u>
Kurs pr. andelskrone	6.369.187/20.121.000		<u><u>0,3165</u></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 1,0282. Kursen anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

MEDLEMSLISTE

		Opr.indskud	Forslag ny andelsværdi kurs 1,0282	Boligafgift 1. maj 2011
1 Nadia & Bo Nielsen	Gildhøjparken 23	535.871	550.994	10.779,15
2 Grethe & Palle Møller Hansen	Gildhøjparken 25	495.357	509.337	9.964,20
3 Anne C. R. Nielsen	Gildhøjparken 27	421.689	433.590	8.482,36
4 Susanne & John Jepsen	Gildhøjparken 29	431.488	443.665	8.679,47
5 Sander Holst & Jane Sangstad	Gildhøjparken 31	535.871	550.994	10.779,15
6 Anne & Lars Rasmussen	Gildhøjparken 33	502.396	516.575	10.105,79
7 Heide & Thomas Feldstein	Gildhøjparken 21	535.871	550.994	10.779,15
8 Lone & Johnny Mouritzen	Gildhøjparken 15, St.Tv	518.684	533.322	10.433,43
9 Claus Elo Lagerbon	Gildhøjparken 15, 1.Tv.	498.685	512.759	10.031,15
10 Vibeke & Steen Gildesberg	Gildhøjparken 15, St. Tl	482.150	495.757	9.698,54
11 Samina Humayun Naseer-Ud-Din Humay	Gildhøjparken 15, 1. Th	462.150	475.193	9.296,24
12 Pia & Lars Kofoed Gregersen	Gildhøjparken 17, St.Tv	417.482	429.264	8.397,73
13 Majken Gade Olsen	Gildhøjparken 17, 1.Tv.	397.482	408.700	7.995,43
14 Linda & Janus Petersen	Gildhøjparken 17, St.Th	482.150	495.757	9.698,54
15 Lene M. Kjeldsen	Gildhøjparken 17, 1.Th.	462.150	475.193	9.296,24
16 Liselotte & Leif Petersen	Gildhøjparken 19, st	417.482	429.264	8.397,73
17 Kim Overby Larsen	Gildhøjparken 19, 1.	397.482	408.700	7.995,43
18 Thomas Ranum Jensen	Gildhøjparken 9, St.Tv.	426.280	438.310	8.574,71
19 Jette & Jan Nielsen	Gildhøjparken 9, 1.Tv.	406.280	417.746	8.172,40
20 Birthe & Aage Simonsen	Gildhøjparken 9, St.Th.	482.150	495.757	9.698,54
21 Pia Larsen	Gildhøjparken 9, 1.	462.150	475.193	9.296,24
22 Leise & Steen Simonsen	Gildhøjparken 11, st	417.482	429.264	8.397,73
23 Jan Frederiksen	Gildhøjparken 11, 1.Tv.	397.482	408.700	7.995,43
24 Tine Pleidrup & Michael Johansen	Gildhøjparken 11, St.Th	482.150	495.757	9.698,54
25 Thomas E. Viltoft	Gildhøjparken 11, 1.Th.	462.150	475.193	9.296,24
26 Linda M. Rutell Jan Pagsberg	Gildhøjparken 13, St.Tv	417.482	429.264	8.397,73
27 Yasin & Nesat Kotan	Gildhøjparken 13, 1.Tv.	397.482	408.700	7.995,43
28 Helle & Jan Mejlstrøm	Gildhøjparken 13, St.Th	426.280	438.310	8.574,71
29 Selma & Adnan Hrnica	Gildhøjparken 13, 1.Th.	406.280	417.746	8.172,40
30 Marie Vistisen & Søren Petersen	Gildhøjparken 1, st.	426.280	438.310	8.574,71
31 Melissa Lopez Malveda	Gildhøjparken 1, 1.	406.280	417.746	8.172,40
32 Ali Akban Ahmad & Amira Naz Ahmad	Gildhøjparken 1, St.Th.	482.150	495.757	9.698,54
33 Kristine & Lars Nørregaard Sørensen	Gildhøjparken 1, 1.Th.	462.150	475.193	9.296,24
34 Kim Skjoldborg Jensen	Gildhøjparken 3, St.Tv.	417.482	429.264	8.397,73
35 Daniel Wass	Gildhøjparken 3, 1.Tv.	397.482	408.700	7.995,43
36 Waqar Khalid	Gildhøjparken 3, St.Th.	482.150	495.757	9.698,54
37 Dorthe Hald Kenneth Hansen	Gildhøjparken 3, 1.,Th	462.150	475.193	9.296,24
38 Benthe & Valter Andersen	Gildhøjparken 5, St.Tv.	417.482	429.264	8.397,73
39 Jan Bräuner	Gildhøjparken 5, 1.Tv.	397.482	408.700	7.995,43
40 Tina Pedersen	Gildhøjparken 5, St.Th.	482.150	495.757	9.698,54
41 Aisha Zahir Khan	Gildhøjparken 5, 1.Th.	462.150	475.193	9.296,24
42 Tina Skaaning	Gildhøjparken 7, St.Tv.	417.482	429.264	8.397,73
43 Niels Elleby	Gildhøjparken 7, 1.Tv.	397.482	408.700	7.995,43
44 Susanne Knudsen	Gildhøjparken 7, St.Th.	426.280	438.310	8.574,71
45 Lotte Hougård Nielsen Morten Rasmusse	Gildhøjparken 7, 1.Th.	406.280	417.746	8.172,40
		<u>20.121.000</u>	<u>20.688.854</u>	<u>404.737,83</u>