



ANDELSBOLIGFORENINGEN BUDDINGE PARK

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2008

Indholdsfortegnelse

	Side
Andelsboligforeningens oplysninger	2
Ledelsens påtegning	3
Administrators påtegning	3
Påtegning af andelsboligforeningens uafhængige revisor	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2008	8
Balance pr. 31. december 2008	9
Noter	11
Beregning af andelsværdien	17

Andelsboligforeningens oplysninger

Andelsboligforeningens navn: Andelsboligforeningen Buddinge Park
c/o Advokatfirmaet
Egemar & Clausen
Nørregade 7 A, 2. tv - Postboks 2206
1018 København K

SE nr. 18 10 97 78
Hjemsted: Gladsaxe

Andelsboligforeningens formål: At erhverve, eje og administrere ejendommene matr. nr.
15 fg og 15 ge Buddinge, beliggende
Klausdalsbrovej 8 - 30, 2860 Søborg.

Indbetalt andelskapital: kr 1.207.408

Bestyrelsen: Mette Bech Andersen Formand
Preben Joost
Morten Norking
Poul Sæhegn
Poul Augustenborg

Revisor: Ernst & Young
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Tagensvej 86
2200 København N

Pengeinstitut: Nordea Bank Danmark A/S
Byejendomme og Boligforeninger
Vesterbrogade 8 - Box 850
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2008 for Andelsboligforeningen Buddinge Park.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

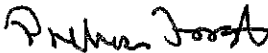
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

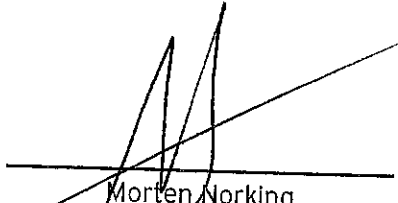
Gladsaxe, den 23/3 2009

Bestyrelsen

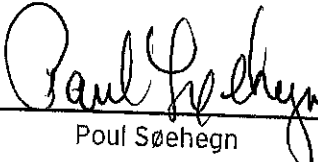
Mette Bech Andersen
(formand)




Preben Joost



Morten Norking

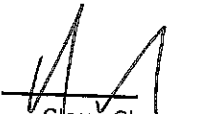


Poul Sæhegn



Poul Augustenborg

Administrator



Claus Clausen
advokat

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Buddinge Park

Påtegning af årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Buddinge Park for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vores revision.

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 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 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 foreningens 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 foreningens 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.

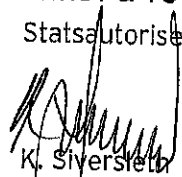
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 2. februar 2009

ERNST & YOUNG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



K. Siverseth

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1. januar - 31. december 2008 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt:

Sammenligningstal er anført i hele kroner.

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterne omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Resultatopgørelse:

Resultatopgørelsen er klassificeret efter andelsboligforeningens art og aktiviteterne omfang samt andelsboligforeningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Af- og nedskrivninger:

Der af- og nedskrives på alle materielle anlægsaktiver. Aktiverne afskrives lineært over de enkeltes aktivers forventede brugstid. Afskrivningsperioderne er fastlagt således:

Afskrivningsperiode

Bredbåndsnetværk	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Anskaffelser med en kostpris under kr. 11.600 pr. enhed indregnes som omkostninger i anskaffelsesåret.

Periodisering:

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Betalt prioritetsafdrag:

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgælden er henlagt af årets resultat til tabs- og vindingskonto under egenkapitalen.

Indkomstskat:

Andelsboligforeningen driver erhvervmæssig virksomhed i form af udlejning af lejligheder til ikke andelshavere. Som følge heraf er andelsboligforeningen skattepligtig af denne virksomhed efter Selskabsskattelovens § 1, stk. 1 nr. 6. Skatten heraf beregnes med 25% og udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Skat ved virksomhedsophør::

Såfremt andelsboligforeningen afhænder den sidst udlejede lejlighed til en andelshaver og dermed ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, skal der gennemføres en ophørsbeskatning efter princippet i ejendomsavancebeskatningsloven. Ophørsbeskatningen skal tage udgangspunkt i handelsværdien for hele ejendommen på tidspunktet for afhændelsen af den sidst udlejede lejlighed. Den skattepligtige avance opgøres som forholdet mellem arealet for de udlejede lejligheder 18. maj 1994 eller på foreningens stiftelsesdato, hvis denne er senere, og ejendommens samlede areal. Skatten af avancen, der kan henføres til det udlejede areal beregnes med 25%.

Der er ikke medtaget en opgørelse af den eventuelle skatteforpligtelse i relation til virksomhedsophør i nærværende årsrapport.

BalanceForeningens ejendom:

Ejendommen indregnes (optages) i balancen til anskaffelsespris. Der foretages ikke afskrivning på ejendommen.

Anlægsaktiver:

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgælden måles (værdiansættes) til pantebrevsrestgælden. Prioritetsgælden indregnes (optages) under langfristet gæld, dog indregnes den del af gælden, der forfalder inden et år under kortfristet gæld.

Andelskronen:

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 og foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. decemebr 2008

Note	Indtægter	2008 kr.	2007 kr.	Budget 2008 kr.
1	Bollgafgifter	2.805.660	2.758.032	2.805.990
2	Lejeindtægter	536.203	543.050	571.100
	Fortjeneste/tab overdragelse af andele	-78.000	-78.112	0
	Indvendig vedligeholdelse ved overdragelse	0	0	0
	Vaskeri	29.126	35.326	35.000
		<u>3.292.989</u>	<u>3.258.296</u>	<u>3.412.090</u>
7	Renteindtægter	<u>56.269</u>	<u>41.950</u>	<u>30.000</u>
	Indtægter i alt	<u>3.349.258</u>	<u>3.300.246</u>	<u>3.442.090</u>
	Udgifter			
	Ejendomsskatter	224.199	213.725	224.200
	Vandafgift	237.640	268.489	270.000
	Renovation	135.079	131.503	133.650
	Forsikring og abonnementer	50.365	46.752	50.000
	El fællesarealer	75.589	93.234	80.000
3	Renholdelse	373.042	226.643	400.000
4	Gager	77.849	167.510	0
5	Administration	335.043	201.616	185.600
13	Hensættelser til indvendig vedligeholdelse	27.816	27.084	27.000
6	Reparation og vedligeholdelse	1.080.427	354.803	435.240
	Renovering efter skimmelsvamp	0	360.566	0
	Erstatning skimmelsvamp	-30.350	0	0
		<u>2.586.699</u>	<u>2.091.925</u>	<u>1.805.690</u>
9	Afskrivninger på anlægsaktiver	<u>144.845</u>	<u>149.469</u>	<u>0</u>
8	Betalte prioritetsafdrag i året	479.342	459.822	500.000
7	Renteudgifter	<u>1.138.028</u>	<u>1.117.832</u>	<u>1.050.000</u>
		<u>1.617.370</u>	<u>1.577.654</u>	<u>1.550.000</u>
15	Skat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Udgifter i alt	<u>4.348.914</u>	<u>3.819.048</u>	<u>3.355.690</u>
	Årets resultat	<u>-999.656</u>	<u>-518.802</u>	<u>86.400</u>

Balance pr. 31. december 2008

Note	AKTIVER	31/12 2008 kr.	31/12 2007 kr.
	Materielle anlægsaktiver:		
	Ejendommen matr. nr. 15 fg og 15 ge Buddinge, Klausdalsbrovej 8 - 30		
	Anskaffelsessum	13.831.231	13.831.231
	Konvertering til naturgas	810.446	810.446
	Tagrenovering (forbedringsdel)	1.170.000	1.170.000
9	Bredbåndsnetværk	478.108	546.410
	(Ejendomsværdi pr. 1/10 2008 kr. 71.000.000 heraf udgør grundværdi kr. 13.219.800)		
9	Maskiner og inventar	177.717	209.735
		<u>16.467.502</u>	<u>16.567.822</u>
	Omsætningsaktiver:		
10	Likvide midler	977.092	1.422.195
11	Uafsluttet varmeregnskab	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	2.000	2.000
	Tilgodehavender andelshavere/lejere	28.170	7.677
	Andre tilgodehavender	41.900	0
	Periodeafgrænsningsposter	27.439	31.374
		<u>1.076.601</u>	<u>1.463.246</u>
	AKTIVER I ALT	<u>17.544.103</u>	<u>18.031.068</u>

Balance pr. 31. december 2008

Note	PASSIVER	31/12 2008 kr.	31/12 2007 kr.
	Egenkapital		
	Andelshavernes indskud:		
	Saldo 1. januar 2008	1.209.408	1.212.296
	Tilgang i årets løb	0	0
	Tilbagekøbte andele incl. reg. fra 2006	-2.000	-2.888
		<u>1.207.408</u>	<u>1.209.408</u>
	Tab- og vindingskonto:		
	Saldo 1. januar 2008	-7.049.325	-6.990.345
	Betalte prioritetsafdrag i året	479.342	459.822
	Tilbageført hensættelse	0	0
	Overført årets resultat	-999.656	-518.802
		<u>-7.569.639</u>	<u>-7.049.325</u>
	Hensættelser		
	Hensættelse til udskudt vedligeholdelse	0	0
		<u>-6.362.231</u>	<u>-5.839.917</u>
	Langfristede gældsforpligtelser		
8	Prioritetsgæld, langfristet del	21.636.776	22.136.033
	Deposita og forudbetalt leje	92.482	97.940
		<u>21.729.258</u>	<u>22.233.973</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Prioritetsgæld, kortfristet del	499.990	480.075
11	Uafsluttet varmeregnskab	291.720	24.090
12	Uafsluttet antenneregnskab	8.708	3.927
13	Konto for indvendig vedligeholdelse	203.526	176.567
14	Skyldige omkostninger	382.391	236.036
15	Hensat til skyldig skat	0	0
	Feriepengeforpligtelse	0	16.951
	Mellemregning advokat	201	683.566
	Mellemregning handler	775.000	0
	Forudbetalt boligafgift og lejeindtægt	15.540	15.800
		<u>2.177.076</u>	<u>1.637.012</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.906.334</u>	<u>23.870.985</u>
	PASSIVER I ALT	<u>17.544.103</u>	<u>18.031.068</u>
16	Beregning af andelsværdien		
17	Eventalforpligtelser		

Noter

	2008 Kr.	2007 kr.	Budget 2008 kr.
1 Boligafgifter			
Boligafgift, beboelse	2.751.286	2.697.492	2.752.667
Boligafgift, erhverv	54.374	60.540	53.323
	<u>2.805.660</u>	<u>2.758.032</u>	<u>2.805.990</u>
2 Lejeindtægter			
Lejeindtægt, beboelse	387.042	375.693	464.400
Lejeindtægt, garager	70.740	64.470	70.700
Lejeindtægt, kældre	36.252	31.412	36.000
Tomgang	-33.205	-6.760	0
Naturgas	8.639	8.639	0
Lejeindtægt, forbedringsforhøjelse	23.585	23.961	0
Lejeindtægt, vaskeriforbedring	1.273	1.340	0
Lejeindtægt, vinduesudskiftning	41.877	44.112	0
Diverse Indtægter	0	183	0
	<u>536.203</u>	<u>543.050</u>	<u>571.100</u>
3 Renholdelse			
Viceværtsservice	259.635	126.272	
Trappevask og vinduespolering	42.611	40.770	
Snerydning	51.955	53.278	
Rengøringsartikler	18.841	6.323	
Diverse udgifter	0	0	
	<u>373.042</u>	<u>226.643</u>	<u>400.000</u>
4 Gager			
Vicevært lønninger	62.521	141.256	
Pensionsbidrag	26.626	0	
Regulering ferlepengeforpligtelse	-16.951	16.951	
Lønsumsafgift	4.777	7.606	
Anden social sikring	876	1.697	
	<u>77.849</u>	<u>167.510</u>	<u>0</u>

	2008 Kr.	2007 kr.	Budget 2008 kr.
5 Administration			
Administrationssalær	97.000	95.000	97.000
Advokathonorar	67.500	0	0
Sagsomkostninger	48.000	0	0
Honorar teknisk blstand	0	14.451	0
Honorar vurdering ejendom	0	10.000	0
Honorar vurdering lejligheder	7.000	0	0
Revision og regnskabsassistance	23.750	19.000	20.000
Revision og regnskabsassistance, reg. 2006	2.875	2.250	
Honorar for udarbejdelse af varmeregnskab	9.298	9.481	9.700
Foreningsudgifter	24.869	22.249	30.000
Porto, kopi og bankgebyr	14.234	2.507	0
PBS-gebyrer	6.167	5.917	8.500
Telefontilskud og udgifter til ISDN	13.632	4.399	4.500
Bredbånd ComX	2.162	2.258	2.500
Kontorartikler	5.087	5.740	5.900
Tab på debitorer	13.469	1.053	0
Annoncer	0	5.930	6.000
Diverse udgifter	0	1.381	1.500
	335.043	201.616	185.600
6 Reparation og vedligeholdelse			
Blikkenslager - VVS	101.434	52.530	
Kloakservice	0	36.650	
Varmeanlæg	84.207	55.453	
Ventilation	70.875	0	
Snedker og tømrer	1.556	650	
Murer	94.819	2.105	
Maler	8.558	0	
Asfaltarbejder	500.061	4.069	
Diverse vedligeholdelse	6.698	16.674	
Maskinvedligeholdelse	9.421	13.436	
Låsesmed/dørlukker	3.412	7.488	
Elektriker	32.772	27.086	
Vaskerianlæg	22.459	14.068	
Glarmester	832	1.823	
Haveanlæg	125.372	96.284	
Småanskaffelser	17.951	26.487	
	1.080.427	354.803	435.240

	2008 Kr.	2007 kr.	Budget 2008 kr.
7 Finansielle indtægter og udgifter			
Renteindtægter			
Nordea	56.223	36.447	30.000
Advokat	0	5.467	0
Selskabsskat	46	36	0
	<u>56.269</u>	<u>41.950</u>	<u>30.000</u>
Renteudgifter			
Nordea Kredit - prioritetsrenter	1.098.965	1.117.832	1.050.000
Kreditorer	39.063	0	0
	<u>1.138.028</u>	<u>1.117.832</u>	<u>1.050.000</u>
		<u>31/12 2008</u>	<u>31/12 2007</u>
8 Prioritetsafdrag og -gæld		kr.	kr.
Afdrag			
Nordea Kredit 4% - låne rente 4,4144		279.776	267.759
Nordea Kredit 4% - låne rente 4,2473 %		91.242	87.468
Nordea Kredit 4% - låne rente 4,1773 %		57.057	54.734
Nordea Rentegarantilån - låne rente 4,5100 %		51.267	49.861
		<u>479.342</u>	<u>459.822</u>
Restgæld			
Nordea Kredit 4% - låne rente 4,4144		14.107.262	14.387.039
Nordea Kredit 4% - låne rente 4,2473 %		2.176.511	2.267.753
Nordea Kredit 4% - låne rente 4,1773 %		2.814.492	2.871.548
Nordea Rentegarantilån - låne rente 4,5100 %		3.038.501	3.089.768
		<u>22.136.766</u>	<u>22.616.108</u>
Kortfristet del		499.990	480.075
Langfristet del		<u>21.636.776</u>	<u>22.136.033</u>
Kursværdi			
Nordea Kredit 4% - låne rente 4,4144		13.592.481	13.594.881
Nordea Kredit 4% - låne rente 4,2473 %		2.216.050	2.199.048
Nordea Kredit 4% - låne rente 4,1773 %		2.643.987	2.643.623
Nordea Rentegarantilån - låne rente 4,5100 %		2.995.962	3.021.793
		<u>21.448.480</u>	<u>21.459.345</u>

	31/12 2008	31/12 2007
	kr.	kr.
9 Maskiner og inventar		
Saldo 1. januar 2008	209.735	177.352
Årets tilgang 2008	44.525	113.551
Afskrivning 2008	-76.543	-81.168
Saldo pr. 31. december 2008	<u>177.717</u>	<u>209.735</u>
Bredbåndsnetværk		
Saldo 1. januar 2008	546.410	614.711
Årets tilgang 2008	0	0
Afskrivning 2008	-68.302	-68.301
Saldo pr. 31. december 2008	<u>478.108</u>	<u>546.410</u>
10 Likvide midler		
Kassebeholdning	7.813	9.038
Nordea, foreningskonto	969.279	1.413.157
	<u>977.092</u>	<u>1.422.195</u>
11 Varmeregnskab		
Varmeudgift i perioden 1/7 - 31/12 2008	0	262.400
- Indbetalt aconto varme af beboerne for perioden 1/7 - 31/12 2008	-291.720	-286.490
	<u>-291.720</u>	<u>-24.090</u>
12 Antenneregnskab		
Saldo 1. januar 2008	-3.927	-475
Indbetaling fra beboere	-43.148	-38.061
Udgifter til signallevering	38.367	34.609
Saldo 31. december 2008	<u>-8.708</u>	<u>-3.927</u>

	31/12 2008	31/12 2007
	kr.	kr.
13 Lejernes Indvendig vedligeholdelses konto		
Saldo 1. januar 2008	176.567	155.426
Indtægtsført v/solgt andel og reg. tidl. år	0	0
Henlagt 2008	27.816	27.084
	<u>204.383</u>	<u>182.510</u>
Afholdt indvendig vedligeholdelse 2008	-857	-5.943
Saldo pr. 31. december 2008	<u>203.526</u>	<u>176.567</u>
14 Skyldige omkostninger		
Årsafregning vandafgift	49.140	67.086
Enemærke og Petersen	163.945	125.000
Øvrige håndværkskreditorer m.m.	118.956	11.823
Revision	23.750	19.000
DONG	25.293	0
A-skat	0	6.270
Arbejdsmarkedsbidrag	0	1.913
ATP m.v.	0	966
Lønsumsafgift	1.187	3.863
Øvrige kreditorer	120	115
	<u>382.391</u>	<u>236.036</u>

	31/12 2008 kr.	31/12 2007 kr.
15 Afsat til skat		
Lejeindtægter, jf. note 2	536.203	543.050
<u>Fællesudgifter:</u>		
Driftsudgifter	2.586.699	
Skattemæssige afskrivninger	0	
Vaskeriindtægter	-29.126	
Renteindtægter	-56.269	
Renteudgifter	<u>1.138.028</u>	
	3.639.332	
- Honorar valuarvurdering	0	
- Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	0	
- Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	<u>-27.816</u>	
	<u>3.611.516</u>	
%-andel v/indtægt af udlejede arealer	18,0%	
%-andel v/omberegnet indtægt af andelshavernes arealer	82,0%	
Beregnet omkostningsandel: $3.592.276 * 18,0 \% =$	-650.466	-563.223
Forbrug af indvendig vedligeholdelse	<u>-857</u>	<u>-5.943</u>
Skattepligtig indkomst før fradrag af underskud fra tidligere år	-115.120	-26.116
Fremførsel af skattemæssigt underskud fra tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
Skattepligtig indkomst 2008	<u>-115.120</u>	<u>-26.116</u>

		<u>31/12 2008</u> kr.	<u>31/12 2007</u> kr.
16	Beregning af andelsværdien pr. 31/12 2008 i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk 2 litra c.		
	Egenkapital pr. 31/12 2008	-6.362.231	-5.839.917
	Ejendommens kontante værdi pr. 1/10 2008	71.000.000	78.000.000
	- ejendommens bogførte værdi	<u>-16.289.785</u>	-16.358.087
	Prioritetsgæld Ifølge balance og note 8	22.136.766	22.616.108
	Prioritetsgæld kontantværdi, jf. note 8	<u>-21.448.480</u>	-21.459.345
	Hensættelse til imødegåelse af værdiregulering	<u>0</u>	<u>0</u>
	Reguleret egenkapital	49.036.270	56.958.759
	Indbetalt andelsindskud	<u>1.207.408</u>	<u>1.209.408</u>
	Værdi pr. andelskrone	<u>40,61 kr</u>	<u>47,10 kr</u>
	Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u>40,00 kr.</u>	

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes fra tidspunktet for modtagelsen af ejendomsvurderingen.

Ny andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

17 Eventualforpligtelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på nom. Kr. 2.050.000, hvilket er deponeret til sikkerhed for mellemværendet med Nordea.