

Andelsboligforeningen NH

Christian d. II's Allé 2 A

2300 København S

CVR-nr. 30 29 32 74

dækkende opgangene
Sigbrits Allé 17 og Christian d. II's Allé 2 A

Årsrapport
2008



B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 for Andelsboligforeningen NH.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2/3 2009

Bestyrelse

Anna Lange
Formand

Per Allin
Næstformand

Daniel Arjun Pedersen
Kasserer

Linda Bech
Sekretær



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen NH

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen NH for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2008, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabsloven.

Revisionen omfatter ikke budgettallene for 2008.

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 revisionshandlingerne, 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.

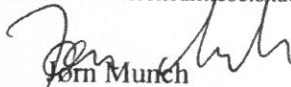
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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. 31/12 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2008 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 2/3 2009
Baagø | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab


Jørn Munch
Statsautoriseret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Der er ændret i regnskabsmæssigt skøn vedrørende værdiansættelsen af andelsforeningens ejendom, idet ejendommen nu måles til seneste offentlige ejendomsvurdering mod tidligere til valuarvurdering. Ændring af skøn har medført en opskrivning af ejendommen på kr. 2 mio., der er ført på foreningens egenkapital. I overensstemmelse med Årsregnskabsloven er sammenligningstal ikke tilrettet.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes til anskaffelsessum og måles herefter til seneste offentlige ejendomsvurdering. Tidligere blev ejendommen målt til valuarvurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Aktier

Aktier måles til kursværdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til kursværdi. Kursreguleringer føres over egenkapitalen.

Omkostninger og kurstab ved omprioritering føres over egenkapitalen.

Andelskronen

Andelskronen er opgjort i note 5 med udgangspunkt i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Da andelskronen samt principperne herfor vedtages på foreningens generalforsamling, er andelskronen opgjort både på baggrund af valuarvurdering, på baggrund af den seneste offentlige ejendomsvurdering samt på baggrund af den offentlige vurdering samtidig med hensættelse til vedligeholdelse.

**RESULTATOPGØRELSE**

Note	Realiseret 2008	Budget 2008
Indtægter		
Afgift, andelshavere, beboelse	675.681	750.734
Afgift, andelshavere, erhverv	110.671	135.847
Kabel-tv	33.075	31.400
Bredbånd	12.420	14.000
Ventelistegebyr	3.050	2.700
Varmebetaling	107.019	93.000
Renteindtægter, bank og aktieudbytte	42.076	0
Indtægter i alt	983.992	1.027.681
Omkostninger		
Advokat	8.750	0
Bogføring, afstemninger, opkrævninger mv.	48.875	27.500
Ejendomsskat inkl. renovation	125.238	125.238
El	7.236	6.500
Forsikringer og Falck	43.773	42.500
Generalforsamling, møder	10.894	7.000
Hensat til forlig	58.906	0
Kabel-tv	58.638	52.000
Bredbånd	11.332	10.500
Kontingenter inkl. grundejerforening	1.479	5.500
Porto og gebyrer	11.028	5.000
Rengøring	32.503	35.000
Renteomkostninger, bank	23.071	40.000
Renteomkostninger, prioritetsgæld	306.980	340.000
Revision og regnskabsassistance	25.000	26.000
Anden assistance, revisor	37.200	0
Snerydning	0	10.000
Småanskaffelser og kontorartikler	13.855	6.000
Telefon mv. (bestyrelsesarbejde)	10.103	8.000
Vand	55.784	55.000
Varme	139.053	120.000
1 Vedligeholdelse	834.729	100.000
Vurderingsmand, ejendom	9.284	10.000
Øredifferencer og reguleringer	-6.703	0
Omkostninger i alt	1.867.008	1.031.738
Årets resultat	-883.015	-4.057

**BALANCE 31/12**

Note	A K T I V E R	2008	2007
	Ejendom, offentlig vurdering	18.500.000	16.500.000
	Aktier, Nordea Bank Danmark, 191 stk.	7.269	16.059
	Mellemregning, andelshavere	702	4.070
	Forudbetalte omkostninger	3.471	3.399
	Tilgodehavende hos andelsejere vedrørende nye toiletter	20.600	0
	Tilgodehavende leje	9.596	0
	Andre tilgodehavender	10.000	0
	Indestående, Nordea Bank Danmark A/S	2.137.484	28.512
	Indestående, Forstædernes Bank A/S	242.823	0
	Kassebeholdning	1.178	2.080
	AKTIVER	<u>20.933.124</u>	<u>16.554.120</u>

BALANCE 31/12

Note	PASSIVER	2008	2007
	Egenkapital 1/1 2008	12.815.202	12.829.371
	Kursregulering, prioritetsgæld	-274.650	109.308
	Stigning i vurdering, ejendom	2.000.000	500.000
	Kursregulering, aktier	-8.790	-766
	Årets resultat	-883.016	-622.711
	EGENKAPITAL	13.648.746	12.815.202
	Hensatte forligsomkostninger	58.906	0
	HENSATTE FORPLIGTELSER	58.906	0
	Langfristede gældsforpligtelser		
2	Prioritetsgæld	6.972.000	2.958.910
	Langfristede gældsforpligtelser	6.972.000	2.958.910
	Kortfristede gældsforpligtelser		
2	Prioritetsgæld	0	127.177
	Bankgæld, Nordea Bank Danmark A/S	0	569.359
	Kreditorer og skyldige omkostninger	253.472	75.472
	Telefon mv. (bestyrelsesarbejde)	0	8.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	253.472	780.008
	GÆLDSFORPLIGTELSER	7.225.472	3.738.918
	PASSIVER	20.933.124	16.554.120

- 3 Sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualforpligtelser
- 5 Andelskrone

NOTER

1. Vedligeholdelse	Realiseret 2008	Budget 2008	Budget 2009
Blikkenslager	11.581	0	0
Glarmester	12.423	0	0
VVS-butik/-kælder	240.182	0	0
Faldstammeprojekt	561.887	0	0
Uspecificeret	8.656	100.000	0
	834.729	100.000	0

2. Prioritetsgæld	Årets afdrag	Kursværdi	Restgæld
Obligationslån, 6 %	0	6.972.000	6.972.000
Heraf forfalder inden for 1 år		0	0
Langfristet del		6.972.000	6.972.000

3. Sikkerhedsstillelser

Ud over den anførte prioritetsgæld er der i andelsboligforeningens ejendom tinglyst ejerpantebrev på kr. 120.000, der ligger til sikkerhed for andelsboligforeningens mellemværender med pengeinstitut.

4. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har kautioneret som selvskyldner for andelshaveres finansiering af køb af andele.

Der er fremsat foreløbigt krav på ca. tkr. 350 mod andelsboligforeningen om tilbagebetaling af boligafgift.

**NOTER****5. Andelskrone**

Under henvisning til beslutning på ordinær generalforsamling den 26/3 2008 beregnes andelskronen med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering, korrigeret for hensættelser til vedligeholdelse.

	2008	2007
Egenkapital i alt	13.648.746	12.815.202
Ejendom, valuarvurdering tilbageføres	0	-16.500.000
Ejendomsværdi, offentlig vurdering	0	20.500.000
Hensættelse til vedligeholdelse mv.	-300.000	-3.500.000
	<u>13.348.746</u>	<u>13.315.202</u>
Fordelingstal/m2 i alt	<u>1.621</u>	<u>1.621</u>
Andelskrone pr. oprindelig andel a kr. 100	<u>82,35</u>	<u>82,14</u>
Andelskrone pr. m2	<u>8.235</u>	<u>8.214</u>