

# **GUTFELT & PARTNERE A/S**

REVISIONSFIRMA

**REGISTREREDE REVISORER**

LENNART GUTFELT

LISA KOLBYE

VIBEKE D. KRUSAGER

SUSANNE FAGERLI-NIELSEN

## **ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**N.H.**

SIGBRITS ALLÉ 17 & CHRISTIAN D. II'S ALLÉ 2A

2300 København S.

(CVR-nr. 30 29 32 74)

### **Årsrapport 2009**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                        | Side |
|--------------------------------------------------------|------|
| Bestyrelsens indstilling til generalforsamlingen ..... | 2    |
| Den uafhængige revisors påtegning .....                | 3    |
| Anvendt regnskabspraksis .....                         | 4    |
| Resultatopgørelse.....                                 | 5    |
| Balance .....                                          | 6    |
| Noter .....                                            | 7    |
| Andelenes værdi .....                                  | 11   |

## BESTYRELSENS INDSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN

Efterstående årsrapport indstilles hermed til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25/2 2010

Administrator:

*Jahn Madsen*

Bestyrelse:

*Anna Lauge*

Anna Rønne

*Jens Højgaard*

Jonas Højgaard

*Daniel A. Pedersen*

Daniel A. Pedersen

*Per Allin-Fedde*

Per Allin-Feddersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til andelshaverne

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen NH for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009, omfattende 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 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 vurdering 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 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.

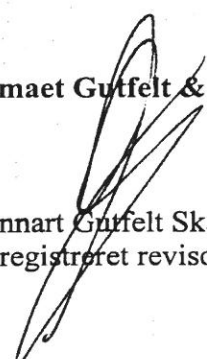
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Kastrup, den 19. februar 2010

**Revisionsfirmaet Gutfelt & Partnere A/S**

  
Lennart Gutfelt Skalbo  
registreret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Regnskabsgrundlag**

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

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

De anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

### **Periodisering**

Regnskabsposterne er periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunktet.

### **Boligafgift**

Der er i årsrapporten medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift og forudbetalt boligafgift er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

### **Ejendommen inkl. anlæg m.m.**

Ejendommen er optaget til anskaffelseskurs med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen anses derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse. Der afskrives ikke på ejendommen.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer er optaget til anskaffelseskurs.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er medtaget i årsrapporten efter en individuel vurdering.

### **Prioritetsgæld**

Gælden indgår med det nominelle beløb (pantebrevsrestgælden).

### **Andelenes værdi**

Beregningen af andelenes værdi foretages i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

## RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR 2009 – 31. DECEMBER 2009

| Note.                                          | 2009<br>kr.              | Budget<br>2009<br>kr.  |
|------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Boligafgift .....                              | 908.377                  | 908.371                |
| Ventelistegebyr .....                          | 1.850                    | 2.700                  |
| Renter, netto .....                            | <u>43.407</u>            | <u>50.000</u>          |
| <b>Indtægter .....</b>                         | <b><u>953.634</u></b>    | <b><u>961.071</u></b>  |
| 1 Prioritetsrenter .....                       | -489.525                 | -449.694               |
| Ejendomsskatter .....                          | -101.623                 | -101.623               |
| Vandafgift .....                               | -43.514                  | -54.719                |
| Forsikringer og kontingenter .....             | -56.913                  | -54.827                |
| El .....                                       | -13.064                  | -9.228                 |
| Ejendomsservice .....                          | -31.097                  | -33.600                |
| Renovation og renholdelse .....                | -26.408                  | -36.409                |
| 2 Kontorhold, gebyrer m.v. ....                | -42.307                  | -17.028                |
| Administrationshonorar .....                   | -19.950                  | -19.950                |
| 3 Revision og regnskabsmæssig assistance ..... | -56.750                  | -25.000                |
| 4 Konsulenthonorar .....                       | -63.005                  | -25.000                |
| 5 Møder og beboerarrangementer .....           | -9.910                   | -4.500                 |
| 6 Reparation og vedligeholdelse .....          | <u>-215.260</u>          | <u>-129.493</u>        |
| <b>Udgifter .....</b>                          | <b><u>-1.169.326</u></b> | <b><u>-961.071</u></b> |
| <b>Ordinært driftsresultat .....</b>           | <b>-215.692</b>          | <b>0</b>               |
| 7 Ekstraordinære udgifter .....                | <u>-39.725</u>           | <u>0</u>               |
| <b>Driftsresultat .....</b>                    | <b>-255.417</b>          | <b>0</b>               |
| 1 Indfrielse af prioritetsgæld .....           | -6.972.000               | 0                      |
| 1 Optagelse af nyt lån .....                   | <u>7.119.000</u>         | <u>0</u>               |
| <b>NETTORESULTAT .....</b>                     | <b><u>-108.417</u></b>   | <b><u>0</u></b>        |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**

**AKTIVER**

| Note                                        | 2009<br>kr.              | 2008<br>kr.              |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 8 Ejendommens værdi .....                   | 18.500.000               | 18.500.000               |
| Tilgodehavende boligafgift m.v. ....        | 18.079                   | 9.596                    |
| Andre tilgodehavender .....                 | 4.724                    | 30.600                   |
| Forudbetalte omkostninger .....             | 2.399                    | 3.471                    |
| 9 Varmeregnskab 2008/09 .....               | 8.319                    | 0                        |
| 10 Antenneregnskab .....                    | 18.829                   | 0                        |
| Aktier .....                                | 15.794                   | 7.269                    |
| Mellemregning vedr. handler .....           | 1.479                    | 703                      |
| Nordea, kassekredit 8200 101 996 .....      | 373.186                  | 0                        |
| Nordea 3491 571 046 .....                   | 193.007                  | 0                        |
| Nordea, omprioritering 3492 322 333 .....   | 107                      | 0                        |
| Nordea, aftale 4379 265 222 .....           | 1.500.000                | 0                        |
| Forstædernes Bank A/S, indeståender .....   | 0                        | 242.823                  |
| Nordea Bank Danmark A/S, indeståender ..... | 0                        | 2.137.484                |
| Kassebeholdning .....                       | 0                        | 1.178                    |
| <br>                                        |                          |                          |
| <b>AKTIVER .....</b>                        | <b><u>20.635.923</u></b> | <b><u>20.933.124</u></b> |

**PASSIVER**

|                                       |                          |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>11 Egenkapital .....</b>           | <b>13.085.039</b>        | <b>13.648.746</b>        |
| <br>                                  |                          |                          |
| <b>Hensat forpligtelser .....</b>     | <b>0</b>                 | <b>58.906</b>            |
| <br>                                  |                          |                          |
| 1 Prioritetsgæld .....                | 7.119.000                | 6.972.000                |
| 12 Markedsværdi swap-aftale.....      | 315.398                  | 0                        |
| 13 Internetregnskab .....             | 1.062                    | 0                        |
| Varmeregnskab 2009/10 .....           | 12.766                   | 0                        |
| Deposita .....                        | 135                      | 0                        |
| Mellemregning med administrator ..... | 3.525                    | 0                        |
| 14 Øvrige kreditorer .....            | 98.998                   | 253.472                  |
| <br>                                  |                          |                          |
| <b>Gæld .....</b>                     | <b>7.550.884</b>         | <b>7.225.472</b>         |
| <br>                                  |                          |                          |
| <b>PASSIVER .....</b>                 | <b><u>20.635.923</u></b> | <b><u>20.933.124</u></b> |

15 Forpligtelser

## NOTER

| <b>1 Prioritetsgæld</b>                                               | <u>Lånetype</u> | <u>Renter</u>         | <u>Afdrag</u>    | <u>Restgæld</u>  | <u>Kursværdi</u>     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Nykredit .....                                                        | Obligation      | 316.355               | 6.972.000        | 0                | 0                    |
| Nykredit .....                                                        | Obl. var.       | 110.745               | 0                | 7.119.000        | 7.119.000            |
|                                                                       |                 | 427.100               | <b>6.972.000</b> | <b>7.119.000</b> | <b>7.119.000</b>     |
| Renteaftale .....                                                     |                 | <u>62.425</u>         |                  |                  |                      |
|                                                                       |                 | <b><u>489.525</u></b> |                  |                  |                      |
| <br><b>2 Kontorhold, gebyrer m.v.</b>                                 |                 |                       |                  |                  | kr.                  |
| Vestegnens Boligadministration, porto og kopiering .....              |                 |                       |                  |                  | 20.136               |
| Vestegnens Boligadministration, nye vedtægter .....                   |                 |                       |                  |                  | 2.000                |
| Gebyrer, PBS m.v. ....                                                |                 |                       |                  |                  | 3.093                |
| Telefon og kontorhold 2008, bestyrelsen .....                         |                 |                       |                  |                  | 8.000                |
| Telefon og kontorhold 2009, bestyrelsen .....                         |                 |                       |                  |                  | <u>9.078</u>         |
|                                                                       |                 |                       |                  |                  | <b><u>42.307</u></b> |
| <br><b>3 Revision og regnskabsmæssig assistance</b>                   |                 |                       |                  |                  |                      |
| Revisionshonorar 2008, Baagøe Schou .....                             |                 |                       |                  |                  | 89.250               |
| Revisionshonorar 2008, afsat .....                                    |                 |                       |                  |                  | -60.000              |
| Revisionshonorar 2009, Gutfelt & Partnere A/S .....                   |                 |                       |                  |                  | 15.000               |
| Regnskabsmæssig assistance 2009, Gutfelt & Partnere A/S .....         |                 |                       |                  |                  | 10.000               |
| Regnskabsmæssig assistance 2009, Vestegnens Boligadministration ..... |                 |                       |                  |                  | <u>2.500</u>         |
|                                                                       |                 |                       |                  |                  | <b><u>56.750</u></b> |
| <br><b>4 Konsulenthonorar</b>                                         |                 |                       |                  |                  |                      |
| Vestegnens Boligadministration, lånerådgivning .....                  |                 |                       |                  |                  | 10.000               |
| Vestegnens Boligadministration, rådgivning erhvervssag .....          |                 |                       |                  |                  | 22.950               |
| Vestegnens Boligadministration, rådgivning betalingskrav .....        |                 |                       |                  |                  | 3.975                |
| Vestegnens Boligadministration, anden rådgivning .....                |                 |                       |                  |                  | 2.330                |
| Advokatombkostninger vedr. andelshavere .....                         |                 |                       |                  |                  | <u>23.750</u>        |
|                                                                       |                 |                       |                  |                  | <b><u>63.005</u></b> |

## NOTER

|                                                                       |                          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>5 Møder og beboerarrangementer</b>                                 | kr.                      |
| Generalforsamling, Malta .....                                        | 5.570                    |
| Arbejdsweekend, fortæring m.v. ....                                   | 2.340                    |
| Ekstraordinær generalforsamling, Vestegnens Boligadministration ..... | 2.000                    |
|                                                                       | <u>9.910</u>             |
| <br>                                                                  |                          |
| <b>6 Reparation og vedligeholdelse</b>                                |                          |
| Blikkenslager-/VVS-arbejder .....                                     | 25.727                   |
| Udskiftning af varmeveksler .....                                     | 27.764                   |
| Tømrer-/snedkerarbejder .....                                         | 36.450                   |
| Nyt postkasseanlæg .....                                              | 20.975                   |
| Kloakarbejder, TV-inspektion .....                                    | 20.000                   |
| Varmeanlæg .....                                                      | 9.246                    |
| Rådg. Ing. Vedr. faldstammer og rør m.v. ....                         | 33.000                   |
| Byggesag vedr. 2A .....                                               | 41.801                   |
| Småanskaffelser m.v. ....                                             | 297                      |
|                                                                       | <u>215.260</u>           |
| <br>                                                                  |                          |
| <b>7 Ekstraordinære udgifter</b>                                      |                          |
| Kurstab i forbindelse med låneomlægning .....                         | 53.393                   |
| Omkostninger i forbindelse med låneomlægning .....                    | 2.950                    |
| Indtægtsført vedr. tidl. varmeår .....                                | -38.625                  |
| Udgiftført tab på debitorer .....                                     | 18.554                   |
| Fejlbetaling, toilet .....                                            | 2.575                    |
| Kassedifference .....                                                 | 1.178                    |
| Andre indtægter .....                                                 | -300                     |
|                                                                       | <u>39.725</u>            |
| <br>                                                                  |                          |
| <b>8 Ejendommens værdi</b>                                            |                          |
| Bogført værdi pr. 1. januar 2009 .....                                | 18.500.000               |
| <b>Bogført værdi pr. 31. december 2009 .....</b>                      | <b><u>18.500.000</u></b> |

Ejendommens værdi udgør i henhold til den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 18.500.000

## NOTER

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| <b>9 Varmeregnskab 2008/09</b> | kr.                 |
| Varmeudgifter .....            | 139.420             |
| Indbetalt a conto .....        | <u>-131.101</u>     |
|                                | <b><u>8.319</u></b> |

### 10 Antenneregnskab

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Saldo pr. 1. januar 2009 ..... | 0                    |
| Udgifter YouSee .....          | 63.363               |
| Indbetalt a conto .....        | <u>-44.534</u>       |
|                                | <b><u>18.829</u></b> |

### 11 Egenkapital

|                                                |                          |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| Egenkapital pr. 1. januar 2009 .....           | 13.648.746               |
| Kursregulering af aktier .....                 | 7.108                    |
| Værdiregulering af renteswapaftale .....       | -315.398                 |
| Årets resultat .....                           | <u>-255.417</u>          |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2009 .....</b> | <b><u>13.085.039</u></b> |

### 12 Eventualforpligtelse

Foreningen har indgået renteswapaftale med Nordea Kredit vedrørende foreningens kreditforeningslån på kr. 7.119.000. Den variable rente er byttet til en fast rente på 4,35% indtil 2019. Markedsværdiopgørelsen af de finansielle aftaler pr. 31. december 2009 viser en negativ markedsværdi på kr. - 315.398.

### 13 Internetregnskab

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Saldo pr. 1. januar 2009 ..... | 0                   |
| Indbetalt a conto .....        | 7.516               |
| Udgifter TDC .....             | <u>-6.454</u>       |
|                                | <b><u>1.062</u></b> |

## NOTER

| <b>14 Øvrige kreditorer</b>                              | kr.                  |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| Jarlkrone El-service .....                               | 30.573               |
| Københavns Energi A/S, årsafregning vand 2009 .....      | 18.827               |
| Dong Energy A/S, årsafregning el 2008/09 .....           | 3.973                |
| Advokatfirmaet Jørgen Jacobsen & Anders Boelskifte ..... | 20.625               |
| Revision, afsat .....                                    | 15.000               |
| Regnskabsmæssig assistance, afsat .....                  | <u>10.000</u>        |
|                                                          | <u><b>98.998</b></u> |

## 15 Forpligtelser

Der er tinglyst 2 ejerpantebreve på i alt kr. 240.000 i Nordea Bank Danmark A/S, som ligger til sikkerhed for bankmellemværender.

Der er fremsat foreløbig krav på ca. kr. 350.000 mod andelsboligforeningen om tilbagebetaling af boligafgift.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti-, pensions eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

I henhold til lov om andelsboligforeninger m.v. § 5 stk. 2 litra c kan andelenes værdi pr. 31. december 2009 opgøres som følger:

|                                                                           |                    |                          |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering<br>pr. 1. oktober 2008 ..... | 18.500.000         |                          |
| Bogført værdi på ejendomme .....                                          | <u>-18.500.000</u> | 0                        |
| Bogført restgæld, prioritetsgæld .....                                    | 7.119.000          |                          |
| Kursværdi af prioritetsgæld .....                                         | <u>-7.119.000</u>  | 0                        |
| Egenkapital iflg. note 11 .....                                           |                    | <u>13.085.039</u>        |
| <b>Reguleret egenkapital .....</b>                                        |                    | <b><u>13.085.039</u></b> |

$$\text{Værdi pr. andelskrone:} \dots\dots\dots \frac{13.085.039}{1.631} = \underline{\underline{8.022,71}}$$

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamling til generalforsamlingsdatoen den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering på ejendommen der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Værdien pr. andelskrone udgjorde pr. 31. december 2008 kr. 8.235,00 vedtaget på den ordinære generalforsamling den 16. marts 2009.