

**Andelsboligforeningen
N.H.**

Årsrapporten for 2012

(CVR nr. 27 01 26 55)

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 9/4-2013


Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar 2011 - 31. december 2012	6
Balance pr. 31. december 2012	7
Andelskroneberegning	9
Noter til årsregnskabet	10

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

A/B N.H.
Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's Allé 2A
2300 København S
CVR nr. 27 01 26 55

Bestyrelse:

Daniel A. Pedersen
Dan Wong
Mia Mølgreen Larsen
Louise Hartmann Clausen
Heidi Barksdale

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K

Revisor:

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen N.H.

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

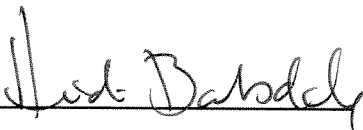
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. marts 2013

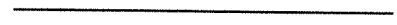
Bestyrelse



Heidi Barksdale



Dan Wong



Mia Mølgreen Larsen



Louise Hartmann Clausen



Daniel A. Pedersen

Administrator



Sven Westergaards

Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen N.H.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen N.H. for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012, 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 14. marts 2013
AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt andelsboligforeningens 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov andelsboligforeninger og andre fællesskaber, § 6, stk. 5.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Der er i året ændret regnskabsprincip for indregning af prioritetsgæld. Prioritetsgælden er indregnet til amortiseret kostpris, som for kontantlån svarer til lånets restgæld. Prioritetsgælden har tidligere været indregnet til kursværdi. Sammenligningstal er tilrettet i balancen samt noter og ændringen påvirker egenkapitalen positivt med kr. 10.778. I forbindelse med andelskroneberegningen reguleres der for kursværdien af prioritetsgælden i lighed med tidligere år. Derfor har ændringen ikke indflydelse på beregningen af andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis er bortset fra ovennævnte forhold uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2012.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2012.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Balance

Aktiver:

Ejendommen:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Værdipapirer

Værdipapirer optages til børskurs på balancedagen.

Passiver:

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er medtaget til kursværdien pr. 31. december 2012, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved indfrielse af lånet.

Andelsværdier

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noten "andelskroneberegning". Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den af bestyrelsen godkendte andelspris, der er gældende.

Nøgletal:

De i note 18 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december 2012

Note	Indtægter	ikke revideret budget		
		2012	2012	2011
	Boligafgift	824.995	825.000	824.995
	Ventelistegebyr	0	0	700
	Øvrige indtægter	400	0	940
		<u>825.395</u>	<u>825.000</u>	<u>826.635</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	121.349	121.350	116.348
	Vandafgift	40.388	33.134	49.468
	Forsikringer og kontingenter	42.527	43.259	40.436
	EI	16.852	8.854	11.877
	Ejendomsservice	52.850	41.300	36.875
	Renovation og renholdelse	33.073	33.073	33.053
2	Kontorhold, gebyrer m.v.	26.913	23.800	25.869
	Administrationshonorar	36.732	27.255	26.461
	Revision og regnskabsmæssig assistance	20.979	18.125	18.669
3	Konsulenthonorar	0	5.000	3.219
4	Møder og beboerarrangementer	9.892	6.500	3.630
5	Reparation og vedligeholdelse	72.588	115.898	873.326
		<u>474.143</u>	<u>477.548</u>	<u>1.239.231</u>
	Resultat før finansielle poster	<u>351.252</u>	<u>347.452</u>	<u>-412.596</u>
6	Finansielle indtægter	646	4.100	4.266
7	Finansielle omkostninger	-352.136	-351.552	-356.056
	Årets resultat	<u>-238</u>	<u>0</u>	<u>-764.386</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-238	0	-764.386
		<u>-238</u>	<u>0</u>	<u>-764.386</u>

Aktiver den 31. december 2012

Note	<u>Anlægsaktiver</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen, matr. nr. 15AP, Sundbyvester		
8	Dagsværdi iht. offentlig vurdering	19.700.000	19.700.000
		<u>19.700.000</u>	<u>19.700.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Aktier - Nordea	16.028	13.042
		<u>16.028</u>	<u>13.042</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.716.028</u>	<u>19.713.042</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	11.685	0
	Mellemregning vedrørende handler	1.500	1.800
9	Varmeregnskab 2011/12	9.671	882
10	Antenneregnskab	23.523	24.982
11	Internetregnskab	0	0
		<u>46.379</u>	<u>27.664</u>
	Likvide beholdninger		
	Nordea, kassekredit 8200 101 996	121	62
	Nordea 3491 571 046	248.492	46.772
	Nordea, aftale 4379 265 222	0	250.000
		<u>248.613</u>	<u>296.834</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>294.992</u>	<u>324.498</u>
	Aktiver i alt	<u>20.011.020</u>	<u>20.037.540</u>

Passiver den 31. december 2012

Note	<u>Egenkapital</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
12	Andelsindskud	324.076	324.076
	Reserver		
13	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	18.675.370	18.675.370
14	Overført resultat mv.	-7.622.509	-7.381.029
		<u>11.052.861</u>	<u>11.294.341</u>
	Andre reserver		
15	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder m.v.	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>11.376.937</u>	<u>11.618.417</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	7.119.000	7.119.000
16	Markedsværdi SWAP-aftale	1.433.084	1.188.856
		<u>8.552.084</u>	<u>8.307.856</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Varmeregnskab 2012/13 (Indbetalt á conto)	0	12.453
	Skyldig restance, beboere	3.967	4.345
	Periodeafgrænsningsposter	8.453	0
	Mellemregning med administrator	45	300
17	Anden gæld	69.534	94.169
		<u>81.999</u>	<u>111.267</u>
	Gældsforpligtelser	<u>8.634.083</u>	<u>8.419.123</u>
	Passiver i alt	<u>20.011.020</u>	<u>20.037.540</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Sikkerhedsstillelser		
19	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffessummen	987.507
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	19.700.000

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens offentlige vurdering

Reserver jf. regnskabet		11.052.861
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	19.700.000	
Bogført værdi på ejendommen	<u>19.700.000</u>	0
Bogført kursværdi, prioritetsgæld inkl. SWAP-aftale	8.552.084	
Kursværdi af prioritetsgæld inkl. SWAP-aftale	<u>8.562.862</u>	<u>-10.778</u>
Merværdi til fordeling på solgte andele		<u>11.042.083</u>
Andelshavere antal m ² jf. BBR		<u>1.631</u>
Merværdi pr. m ²		6.770
Med tillæg af oprindeligt indskud		<u>199</u>
Andelskrone pr. 31. december 2012		<u><u>6.968,83</u></u>
Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		<u><u>6.968,83</u></u>

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2012 (Foreslået)	kr.	6.968,83
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	7.116,88
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	7.980,28
Værdi pr. 31. december 2009	kr.	8.022,71
Værdi pr. 31. december 2008	kr.	8.235,00

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamling til generalforsamlingdatoen 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.

Noter til årsrapporten

	2012	Ikke revideret budget 2012	2011
2. Kontorhold og gebyrer			
Administrator, porto og kopiering	6.500	5.000	7.346
Gebyrer, PBS m.v.	6.716	4.300	4.172
Telefon og kontorhold, bestyrelse	13.697	14.500	14.351
	26.913	23.800	25.869
3. Konsulenthonorar			
Administrator, rådgivning erhvervssag	0		2.969
Advokat- og sagsomkostninger vedr. erhvervsandele	0		250
	0	5.000	3.219
4. Møder og beboerarrangementer			
Generalforsamling og møder	9.892	6.500	3.470
Arbejdsweekend, fortæring m.v.	0	0	160
	9.892	6.500	3.630
5. Reparation og vedligeholdelse			
Blikkenslager- / VVS-arbejder	14.493		0
Tømrer-/snedkerarbejder	8.375		10.065
Elektriker	18.951		3.579
Kloakarbejder og omfangsdræn	18.875		698.581
Glarmester	612		0
Hensættelse vedrørende tilbageholdt enterprisesum	0		75.500
Varmeanlæg	664	5.500	8.502
Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitekt mv.	7.125		27.626
Udskiftning af dørtelefon	0		33.361
Udvendig vedligeholdelse	0		3.599
Arbejdsweekend	3.383		0
Småanskaffelser m.v.	110		12.513
Budgetteret vedligeholdelse	0	110.398	0
	72.588	115.898	873.326

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget	
	2012	2011
6. Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	646	4.100
	646	4.100
7. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter bank	-57	0
Renter prioritetsgæld	-119.955	-151.632
Renteaftale	-232.124	-189.471
	-352.136	-351.552
8. Købspris		
Købspris jf. skøde	815.000	815.000
Købsomkostninger	25.129	25.129
Omprioriteringsomkostninger	371.229	371.229
Tidligere års afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-296.728	-259.605
- afskrivning dette år, omprioriteringsomkostninger	-37.123	-37.123
	877.507	914.630

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 19.700.000.

	Anskaffel- sessum	Akk. afskrivning	Årets afskrivning	Saldo ultimo
8. Forbedringer				
Bogførte forbedringer 1984 (Forbedring)	19.006	19.006	0	0
Tagrenovering 1985 (Forbedring)	574.468	574.468	0	0
Gårdsanering 1985 (Forbedring)	12.846	12.846	0	0
Ny stikledning 1985 (Kloak/forbedring)	9.770	9.770	0	0
Nye vinduer 1990 (Forbedring)	1.050.531	1.050.531	0	0
Tilgang 1991 (Forbedring)	109.544	109.544	0	0
Fjernvarmeinstallation 1994	737.025	737.025	0	0
Vedligehold 2003 (t.kr. 391), heraf vurderet som forbedringer:	200.000	90.000	0	110.000
	2.713.190	2.603.190	0	110.000
8. Installationer				
Hustelefonanlæg 1985 (Installation)	17.800	17.800	0	0
	17.800	17.800	0	0

Noter til årsrapporten

8. Dagsværdi iht. Offentlig vurdering	2012	2011
Købspris	877.507	914.630
Installationer	0	0
Forbedringer	110.000	110.000
Opskrivning af ejendommen til dagsværdi	18.712.493	18.675.370
	19.700.000	19.700.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012, som udgør kr. 19.700.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.</p> <p>Ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som dagsværdi har vi beregnet en afkastprocent på 2,42%.</p> <p>Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.</p>		
9. Varmeregnskab 2011/12	2012	2011
Varmeudgifter	173.560	145.572
Indbetalt á conto	-163.889	-144.690
	9.671	882
10. Antenneregnskab		
Saldo, den 1. januar 2012	24.982	22.045
Udgifter YouSee	70.901	71.922
Indbetalt á conto	-72.360	-68.985
	23.523	24.982
11. Internetregnskab		
Saldo pr. 1. januar 2012	0	-866
Indbetalt á conto	0	3.240
Udgifter TDC	0	-4.363
Kreditnota ved opsigelse af internet	0	1.989
	0	0
12. Andelskapital		
Andelsindskud	324.076	324.076
	324.076	324.076

Noter til årsrapporten

13. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	2012	2011
Opskrivning primo	18.675.370	18.675.370
Årets afskrivning på købsomkostninger	-37.123	-37.123
Årets opskrivning til dagsværdi	37.123	37.123
	<u>18.675.370</u>	<u>18.675.370</u>
14. Overført resultat mv.		
Værdiregulering swap-aftale, primo	-1.188.856	-541.668
Årets værdiregulering swap-aftale	-244.228	-647.188
	<u>-1.433.084</u>	<u>-1.188.856</u>
Tidligere års resultat	-6.192.173	-5.441.938
Kursregulering af aktier	2.986	-4.999
Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld	0	19.150
Betalte prioritetsafdrag	0	0
Overført restandel af årets resultat	-238	-764.386
	<u>-6.189.425</u>	<u>-6.192.173</u>
Overført resultat i alt	<u>-7.622.509</u>	<u>-7.381.029</u>
15. Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder m.v.		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

16. Prioritetsgæld

	Restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Afdrag
Nordea (Obligationslån variabel rente)	7.119.000	7.119.000	7.129.778	0
Markedsværdi SWAP-aftale	-	-	1.433.084	-
	7.119.000	7.119.000	8.562.862	0

Nordea - Variabelt lån i DKK

Hovedstol kr. 7.119.000

Lånet udløber i år 2038 (afdragsfrihed indtil 2019)

Foreningen har indgået en 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. balancedagen viser en negativ markedsværdi på kr. -1.433.084.

17. Anden gæld

	2012	2011
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.510	0
Afsat revision	19.229	18.669
Skyldig fjernvarme	29.795	0
Hensættelse vedrørende tilbageholdt enterprisesum	0	75.500
	69.534	94.169

18. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut på balancedagen et indestående på t.kr. 249 er der tinglyst ejerpantebrev på i alt t.kr. 120 i andelsboligforeningens ejendom, med en bogført værdi på t.kr. 19.700.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut på balancedagen t.kr. 7.130, er der tinglyst realkreditpantebrev på t.kr. 7.119 i andelsforeningens ejendom med en bogført værdi på t.kr. 19.700.

Noter til årsrapporten

19. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Nyrnberggården anvendes arealerne som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge fordelingsoversigt følgende:

	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andele	20	1.631
	20	1.631

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.078	12.078
Valuarvurdering		ej vurderet
Anskaffelsessum (kostpris)	538	538
Foreslået andelsværdi	6.969	
Egenkapital ikke fordelbar	0	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	506	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	-	