



STATSAUTORISERED
REVISORER

**Andelsboligforeningen
N.H.**

Årsrapporten for 2011

(CVR nr. 30 29 32 74)

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den**

Dirigent

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar 2011 - 31. december 2011	7
Balance pr. 31. december 2011	8
Andelskroneberegning	10
Noter til årsregnskabet	11

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:

A/B N.H.
Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's Allé 2A
2300 København S
CVR nr. 30 29 32 74

Bestyrelse:

Daniel A. Pedersen
Dan Wong
Mia Mølgreen Larsen
Louise Hartmann Clausen
Linda Bech

Administrator:

Vestegnens Boligadministration
Darup Mosevej 1
4000 Roskilde

Revisor:

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 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 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011.

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 22. februar 2012

Bestyrelse

Daniel A. Pedersen

Dan Wong

Mia Mølgreen Larsen

Louise Hartmann Clausen

Linda Bech

Administrator

Vestegnens Boligadministration

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen N.H.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen N.H. for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011, 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. 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

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 virksomhedens 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

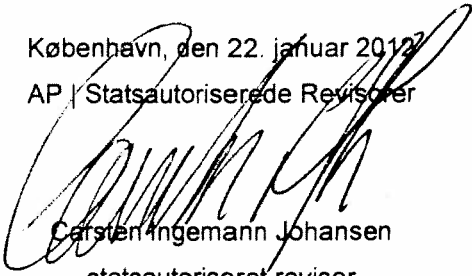
Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 22. januar 2012

AP | Statsautoriserede Revisorer



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov andelsboligforeninger og andre fællesskaber, § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er 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 2011.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2011.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Passiver:

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er medtaget til kursværdien pr. 31. december 2011, 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 2011

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2011	2011	2010
	Boligafgift	824.995	824.995	824.995
	Ventelistegebyr	700	0	2.831
	Øvrige indtægter	940	0	0
		<u>826.635</u>	<u>824.995</u>	<u>827.826</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	116.348	116.348	108.735
	Vandafgift	49.468	49.468	52.949
	Forsikringer og kontingenter	40.436	38.776	37.708
	EI	11.877	12.089	7.683
	Ejendomsservice	36.875	41.300	33.674
	Renovation og renholdelse	33.053	33.053	31.418
2	Kontorhold, gebyrer m.v.	25.869	22.400	26.795
	Administrationshonorar	26.461	26.460	20.552
3	Revision og regnskabsmæssig assistance	18.669	18.125	36.875
4	Konsulenthonorar	3.219	5.000	223.202
5	Møder og beboerarrangementer	3.630	6.000	5.398
6	Reparation og vedligeholdelse	873.326	108.424	920.789
		<u>1.239.231</u>	<u>477.443</u>	<u>1.505.778</u>
	Resultat før finansielle og ekstraordinære poster	<u>-412.596</u>	<u>347.552</u>	<u>-677.952</u>
7	Finansielle poster, netto	-351.790	-347.552	-348.075
	Årets resultat	<u><u>-764.386</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-1.026.027</u></u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Ikke fordelbar egenkapital"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	-764.386	0	-1.026.027
		<u><u>-764.386</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-1.026.027</u></u>

Aktiver den 31. december 2011

Note	<u>Anlægsaktiver</u>	<u>2011</u>	<u>2010</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	13.042	18.041
		<u>13.042</u>	<u>18.041</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.713.042</u>	<u>19.718.041</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	250
	Mellemregning vedrørende handler	1.800	3.240
9	Varmeregnskab 2010/11	882	6.566
10	Antenneregnskab	24.982	22.045
11	Internetregnskab	0	866
		<u>27.664</u>	<u>32.967</u>
	Likvide beholdninger		
	Nordea, kassekredit 8200 101 996	62	223.588
	Nordea 3491 571 046	46.772	4.448
	Nordea, aftale 4379 265 222	250.000	750.000
		<u>296.834</u>	<u>978.036</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>324.498</u>	<u>1.011.003</u>
	Aktiver i alt	<u>20.037.540</u>	<u>20.729.044</u>

Passiver den 31. december 2011

Note	<u>Egenkapital</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
12	Andelsindskud	324.076	324.076
13	Egenkapital fordelbar	11.283.563	12.691.764
14	Egenkapital ikke fordelbar	0	0
		<u>11.283.563</u>	<u>12.691.764</u>
	Egenkapital i alt	<u>11.607.639</u>	<u>13.015.840</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	7.129.778	7.138.150
15	Markedsværdi SWAP-aftale	1.188.856	541.668
		<u>8.318.634</u>	<u>7.679.818</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Varmeregnskab 2011/12 (Indbetalt á conto)	12.453	10.766
	Skyldig restance, beboere	4.345	3.925
	Deposita	0	135
	Mellemregning med administrator	300	435
16	Anden gæld	94.169	18.125
		<u>111.267</u>	<u>33.386</u>
	Gældsforpligtelser	<u>8.429.901</u>	<u>7.713.204</u>
	Passiver i alt	<u>20.037.540</u>	<u>20.729.044</u>
1	Andelskroneberegning		
17	Sikkerhedsstillelser		
18	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) Anskaffelsessummen	914.630
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	19.700.000

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens offentlige vurdering

Fordelbar egenkapital jf. årsrapport		11.283.563
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010	19.700.000	
Bogført værdi på ejendommen	<u>19.700.000</u>	0
Bogført kursværdi, prioritetsgæld inkl. SWAP-aftale	8.318.634	
Kursværdi af prioritetsgæld inkl. SWAP-aftale	<u>8.318.634</u>	0
Merværdi til fordeling på solgte andele		<u>11.283.563</u>

Andelshavere antal m ² jf. BBR	<u>1.631</u>
---	--------------

Merværdi pr. m ²	6.918
Med tillæg af oprindeligt indskud	<u>199</u>
Andelskrone pr. 31. december 2011	<u><u>7.116,88</u></u>

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u><u>7.116,88</u></u>
---	------------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2010	kr.	7.980
Værdi pr. 31. december 2009	kr.	8.023
Værdi pr. 31. december 2008	kr.	8.235
Værdi pr. 31. december 2007	kr.	8.214

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

	2011	Ikke revideret budget 2011	2010
2. Kontorhold og gebyrer			
Administrator, porto og kopiering	7.346	5.000	4.992
Gebyrer, PBS m.v.	4.172	2.400	6.003
Telefon og kontorhold, bestyrelse	14.351	15.000	15.800
	<u>25.869</u>	<u>22.400</u>	<u>26.795</u>
3. Revision og regnskabsmæssig assistance			
Revision 2009 Gutfelt & Partnere A/S vedr. tidl. år	0	0	18.750
Revisionshonorar AP statsautoriserede revisorer	18.669	18.125	18.125
	<u>18.669</u>	<u>18.125</u>	<u>36.875</u>
4. Konsulenthonorar			
Administrator, rådgivning erhvervs sag	2.969		5.625
Administrator, anden rådgivning	0		3.300
Advokat- og sagsomkostninger vedr. erhvervsandele	250		17.192
Erstatning vedrørende erhvervsandele	0		197.085
	<u>3.219</u>	<u>5.000</u>	<u>223.202</u>
5. Møder og beboerarrangementer			
Generalforsamling	3.470	6.000	5.398
Arbejdsweekend, fortæring m.v.	160	0	0
	<u>3.630</u>	<u>6.000</u>	<u>5.398</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2011	2011	2010
6. Reparation og vedligeholdelse			
Blikkenslager- / VVS-arbejder	0		4.005
Tømrer-/snedkerarbejder	10.065		46.003
Elektriker	3.579		0
Kloakarbejder og omfangsdræn	698.581		846.700
Hensættelse vedrørende tilbageholdt enterprisesum	75.500		0
Varmeanlæg	8.502		14.731
Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitek mv.	27.626		9.350
Udskiftning af dørtelefon	33.361		0
Udvendig vedligeholdelse	3.599		0
Småanskaffelser m.v.	12.513		0
	<u>873.326</u>	<u>108.424</u>	<u>920.789</u>
 7. Finansielle poster, netto			
Renteindtægter bank	4.266	4.000	7.972
Renter prioritetsgæld	-166.585	-151.632	-195.514
Renteaftale	-189.471	-199.920	-160.533
	<u>-351.790</u>	<u>-347.552</u>	<u>-348.075</u>

Noter til årsrapporten

8. Købspris	2011	2010
Købspris jf. skøde	815.000	815.000
Købsomkostninger	25.129	25.129
Omprioriteringsomkostninger	371.229	371.229
Tidligere års afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-259.605	-222.482
- afskrivning dette år, omprioriteringsomkostninger	-37.123	-37.123
	914.630	951.753

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 19.700.000.

8. Forbedringer	Anskaffel- sessum	Akk. afskrivning	Arets afskrivning	Saldo ultimo
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	80.000	10.000	110.000
	2.713.190	2.593.190	10.000	110.000

8. Installationer	Anskaffel- sessum	Akk. afskrivning	Arets afskrivning	Saldo ultimo
Hustelefonanlæg 1985 (Installation)	17.800	17.800	0	0
	17.800	17.800	0	0

Noter til årsrapporten

8. Dagsværdi iht. Offentlig vurdering	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Købspris	914.630	951.753
Installationer	0	0
Forbedringer	110.000	120.000
Opskrivning af ejendommen til dagsværdi	<u>18.675.370</u>	<u>18.628.247</u>
	<u>19.700.000</u>	<u>19.700.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2010, som udgør kr. 19.700.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

9. Varmeregnskab 2010/11

Varmeudgifter	145.572	139.763
Indbetalt á conto	<u>-144.690</u>	<u>-133.197</u>
	<u>882</u>	<u>6.566</u>

10. Antenneregnskab

Saldo, den 1. januar 2011	22.045	18.829
Udgifter YouSee	71.922	67.512
Indbetalt á conto	<u>-68.985</u>	<u>-64.296</u>
	<u>24.982</u>	<u>22.045</u>

11. Internetregnskab

Saldo pr. 1. januar 2011	-866	1.062
Indbetalt á conto	3.240	8.820
Udgifter TDC	-4.363	-10.748
Kreditnota ved opsigelse af internet	<u>1.989</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>-866</u>

12. Andelskapital

Andelsindskud	<u>324.076</u>	<u>324.076</u>
	<u>324.076</u>	<u>324.076</u>

Noter til årsrapporten

13. Egenkapital fordelbar	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo den 1. januar 2011	12.691.764	12.760.963
Kursregulering af aktier	-4.999	2.248
Værdiregulering af renteswapaftale	-647.188	-226.270
Kursregulering af prioritetsgæld	8.372	-19.150
Regulering af ejendomsværdi	0	1.200.000
Årets resultat	-764.386	-1.026.027
	<u>11.283.563</u>	<u>12.691.764</u>

14. Egenkapital ikke fordelbar		
Saldo den 1. januar 2011	0	0
Overført til/fra egenkapital fordelbar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
15. Prioritetsgæld	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nordea (Obligationslån variabel rente)	7.119.000	7.129.778	7.119.000	7.138.150
Markedsværdi SWAP-aftale		1.188.856		541.668
	<u>7.119.000</u>	<u>8.318.634</u>	<u>7.119.000</u>	<u>7.679.818</u>
Afdrag det kommende regnskabsår	<u>0</u>		<u>0</u>	

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. 31. december 2011 viser en negativ markedsværdi på kr. -1.188.856.

Noter til årsrapporten

16. Anden gæld	2011	2010
Afsat revision	18.669	18.125
Hensættelse vedrørende tilbageholdt enterprisesum	75.500	0
	94.169	18.125

17. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut på balancedagen et indestående på t.kr. 297 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.

18. 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.

<u>Ejendommens areal udgør ifølge fordelingsoversigt følgende:</u>	Antal	Areal m2
Andele	20	1.631
	20	1.631

	kr. pr. m2 andel	kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	12.078	12.078
Valuarvurdering		ej vurderet
Anskaffelsessum (kostpris)	561	561
Foreslået andelsværdi	7.117	
Egenkapital ikke fordelbar	0	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	506	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	-	