AP STATSAUTORISEREDE REVISORER

Andelsboligforeningen

N.H.

Årsrapporten for 2010

(CVR nr. 30 29 32 74)

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

Sundby den 11/4-11

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar 2010 – 31. december 2010	6
Balance pr. 31. december 2010	7
Noter til årsrapporten	9

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:	Anna Lange Daniel A. Pedersen Jonas Kring Højgaard Mia Mølgreen Larsen
Administrator:	Vestegnens Boligadministration Darup Mosevej 1 4000 Roskilde
Revisor:	AP | Statsautoriserede Revisorer Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf. nr. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen N.H.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2011

Bestyrelse

Anna Lange	Daniel A. Pedersen	Mia Mølgreen Larsen
Jonas Kring Højgaard		

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 2010 – 31.december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der givet et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, 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 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 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 7. marts 2011
AP | Statsautoriserede Revisorer

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillempet de særlige regler i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter.

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 2010.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2010.

Balance

Aktiver:

Ejendommen:

Ejendommen indregnes til den seneste offentlige ejendomsvurdering jf. lov om andelsboligforeninger m.v. § 5 stk. 2 litra c.

Værdipapirer

Værdipapirer optages til børskurs på balancedagen.

Passiver:

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til kursværdien af obligationsrestgælden, jf. lov om andelsboligforeninger m.v. § 5 stk. 4.

Reguleringen foretages over egenkapitalen.

Andelsværdier

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i Lov om Andelsboligforeninger m.v. § 5, stk. 2 litra c og under iagttagelse af vedtægternes bestemmelser.

Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december 2010

Note	Indtægter	2010	2009
	Boligafgift	824.995	908.377
	Ventelistegebyr	2.831	1.850
		827.826	910.227
	Omkostninger		
	Ejendomsskatter	108.735	101.623
	Vandafgift	52.949	43.514
	Forsikringer og kontingenter	37.708	56.913
	El	7.683	13.064
	Ejendomsservice	33.674	31.097
	Renovation og renholdelse	31.418	26.408
1	Kontorhold, gebyrer m.v.	26.795	42.307
	Administrationshonorar	20.552	19.950
2	Revision og regnskabsmæssig assistance	36.875	56.750
3	Konsulenthonorar	223.202	63.005
4	Møder og beboerarrangementer	5.398	9.910
5	Reparation og vedligeholdelse	920.789	215.260
		1.505.778	679.801
	Resultat før renter og ekstraordinære poster	**-677.952**	**230.426**
6	Finansielle poster (netto)	-348.075	-446.118
7	Ekstraordinære udgifter	0	-39.725
	Årets resultat	**-1.026.027**	**-255.417**

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til egenkapitalen

Indfrielse af prioritetsgæld	0	-6.972.000
Optagelse af nyt lån	0	7.119.000
Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	0	**147.000**

Aktiver den 31. december 2010

Note	Anlægsaktiver	2010	2009
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger		
8	Ejendommen, matr. nr. 15AP, Sundbyvester	19.700.000	18.500.000
		19.700.000	18.500.000
	Finansielle anlægsaktiver		
	Aktier	18.041	15.794
		18.041	**15.794**
	Anlægsaktiver i alt	**19.718.041**	**18.515.794**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	250	18.079
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.399
	Mellemregning vedrørende handler	3.240	1.479
9	Varmeregnskab 2009/10	6.566	8.319
10	Antenneregnskab	22.045	18.829
13	Internetregnskab	866	0
	Andre tilgodehavender	0	4.724
		32.967	53.829
	Likvide beholdninger		
	Nordea, kassekredit 8200 101 996	223.588	373.186
	Nordea 3491 571 046	4.448	193.007
	Nordea, omprioritering	0	107
	Nordea, aftale 4379 265 222	750.000	1.500.000
		978.036	2.066.300
	Omsætningsaktiver i alt	**1.011.003**	**2.120.129**
	Aktiver i alt	**20.729.044**	**20.635.923**

Passiver den 31. december 2010

Note	Egenkapital	2010	2009
11	Egenkapital	13.015.840	13.085.039
		13.015.840	13.085.039
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	7.138.150	7.119.000
12	Markedsværdi SWAP-aftale	541.668	315.398
		7.679.818	7.434.398
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Internetregnskab	0	1.062
	Varmeregnskab 2010/11 (Indbetalt á conto)	10.766	12.766
	Skyldig restance, beboere	3.925	0
	Deposita	135	135
	Mellemregning med administrator	435	3.525
14	Anden gæld	18.125	98.998
		33.386	116.486
	Gældsforpligtelser	**7.713.204**	**7.550.884**
	Passiver i alt	**20.729.044**	**20.635.923**

15 **Sikkerhedsstillelser**

16 **Andelskroneberegning**

Noter til årsrapporten

	2010	2009
1. Kontorhold og gebyrer		
Vestegnens Boligadministration, porto og kopiering	4.992	20.136
Vestegnens Boligadministration, nye vedtægter	0	2.000
Gebyrer, PBS m.v.	6.003	3.093
Telefon og kontorhold, bestyrelse	15.800	17.078
	26.795	**42.307**
2. Revision og regnskabsmæssig assistance		
Revisionshonorar 2008, Baagøe Schou	0	89.250
Revisionshonorar 2008, afsat	0	-60.000
Revisionshonorar 2009 Gutfelt & Partnere A/S vedr. tidl. år	18.750	15.000
Regnskabsmæssig assistance 2009, Gutfelt & Partnere A/S	0	10.000
Regnskabsmæssig assistance 2009, Vestegnens Boligadministration	0	2.500
Revisionshonorar AP statsautoriserede revisorer	18.125	0
	36.875	**56.750**
3. Konsulenthonorar		
Vestegnens Boligadministration, lånerådgivning	0	10.000
Vestegnens Boligadministration, rådgivning erhvervssag	5.625	22.950
Vestegnens Boligadministration, lånerådgivning betalingskrav	0	3.975
Vestegnens Boligadministration, anden rådgivning	3.300	2.330
Advokat- og sagsomkostninger vedrørende erhvervsandele	17.192	23.750
Erstatning vedrørende erhvervsandele	197.085	0
	223.202	**63.005**
4. Møder og beboerarrangementer		
Generalforsamling, Malta	5.398	5.570
Arbejdsweekend, fortæring m.v.	0	2.340
Ektraordinær generalforsamling, Vestegnens Boligadministration	0	2.000
	5.398	**9.910**

Noter til årsrapporten

	2010	2009
5. Reparation og vedligeholdelse		
Blikkenslager- / VVS-arbejder	4.005	25.727
Udskiftning af varmeveksler	0	27.764
Tømrer-/snedkerarbejder	46.003	36.450
Nyt postkasseanlæg	0	20.975
Kloakarbejder og omfangsdræn	846.700	20.000
Varmeanlæg	14.731	9.246
Rådgivende Ingeniør vedr. faldstammer, rør m.v.	9.350	33.000
Byggesag vedr. 2A	0	41.801
Småanskaffelser m.v.	0	297
	920.789	**215.260**
6. Finansielle poster		
Renteindtægter bank	7.972	43.407
Renter prioritetsgæld	-195.514	-427.100
Renteaftale	-160.533	-62.425
	-348.075	**-446.118**
7. Ekstraordinære udgifter		
Kurstab i forbindelse med låneomlægning	0	53.393
Omkostninger i forbindelse med lånomlægninger	0	2.950
Indtægtsført vedr. tidl. varmeår	0	-38.625
Udgiftsført tab på debitorer	0	18.554
Fejlbetaling, toilet	0	2.575
Kassedifference	0	1.178
Andre indtægter	0	-300
	0	**39.725**

Noter til årsrapporten

	2010	2009
8. Grunde og bygninger		
Ejendommens værdi, primo	18.500.000	18.500.000
Opskrivning til offentlig ejendomsværdi	1.200.000	0
	19.700.000	**18.500.000**

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 19.700.000.

9. Varmeregnskab 2009/10		
Varmeudgifter	139.763	139.420
Indbetalt á conto	-133.197	-131.101
	6.566	**8.319**

10. Antenneregnskab		
Saldo, den 1. januar 2010	18.829	0
Udgifter YouSee	67.512	63.363
Indbetalt á conto	-64.296	-44.534
	22.045	**18.829**

11. Egenkapital		
Saldo den 1. januar 2010	13.085.039	13.648.746
Kursregulering af aktier	2.248	7.108
Værdiregulering af renteswapaftale	-226.270	-315.398
Kursregulering af prioritetsgæld	-19.150	0
Op- / nedskrivning til offentlig ejendomsværdi	1.200.000	0
Årets resultat	-1.026.027	-255.417
	13.015.840	**13.085.039**

Noter til årsrapporten

	2010		2009	
12. Prioritetsgæld				
	Restgæld	**Kursværdi**	**Restgæld**	**Kursværdi**
Nykredit (Obligation variabel rente)	7.119.000	7.138.150	7.119.000	7.119.000
Markedsværdi SWAP-aftale		541.668		315.398
	7.119.000	**7.679.818**	**7.119.000**	**7.434.398**
Afdrag det kommende regnskabsår	**0**		**0**	

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 2010 viser en negativ markedsværdi på kr. -541.668.

	2010	2009
13. Internetregnskab		
Saldo pr. 1. januar 2010	1.062	0
Indbetalt á conto	8.820	7.516
Udgifter TDC	-10.748	-6.454
	-866	**1.062**

14. Anden gæld		
Jarlkrone El-service	0	30.573
Københavns Energi A/S, årsafregning vand 2009	0	18.827
Dong Energy A/S, årsafregning el 2008/09	0	3.973
Advokatfirmaet Jørgen Jacobsen & Anders Boelskifte	0	20.625
Afsat revision	18.125	15.000
Afsat regnskabsmæssig assistance	0	10.000
	18.125	**98.998**

Noter til årsrapporten

15. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut på balancedagen et indestående på kr. 2.066.300 er der tinglyst 1 ejerpantebreve på i alt kr. 120.000 i andelsboligforeningens ejendom, med en bogført værdi på kr. 19.700.000.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut på balancedagen kr. 7.138.150, er der tinglyst pantebrev på kr. 7.119.000 i andelsforeningens ejendom med en bogført værdi på kr. 19.700.000.

16. Andelskroneberegning

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber" samt foreningens vedtægter.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens offentlige vurdering

Egenkapital jf. årsrapport		13.015.840
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010	19.700.000	
Bogført værdi på ejendommen	-19.700.000	0
Bogført kursværdi, prioritetsgæld inkl. SWAP-aftale	7.679.818	
Kursværdi af prioritetsgæld inkl. SWAP-aftale	-7.679.818	0
Reguleret egenkapital		**13.015.840**

Værdi pr. andelskrone:

$$\frac{13.015.840}{1.631} = \underline{\underline{7.980,28}}$$

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.

Værdien pr. andelskrone udgjorde pr. 31. december 2009 kr. 8.022,71 vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. februar 2010.