

Org. under
underskrift

Godkendt på
generalforsamling
den / 2009

Dirigent

Andelsboligforeningen
NEST
Niels Ebbesensvej 16 og Svend Trøsts Vej 1

Matr. nr. 20 bt, Frederiksberg

Regnskab for perioden 1. januar - 31. december 2008

22. regnskabsår

CVR.nr. 11 14 24 00

REGNSKABSPRINCIPPER

Generelle bemærkninger

Årsregnskabet er udarbejdet efter almindelig anerkendt regnskabspraksis for andelsboligforeninger.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligaft og leje, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indgået til foreningen pr. 31. december 2008.

Udgifter

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2008.

Balancen

Aktiver

Ejendommen matr. 20 bt, Frederiksberg er optaget til anskaffelsesværdi. Der foretages ikke afskrivning på ejendommen, da denne ikke undergår værdiforringelse.

Passiver

Prioritetsgæld, kr. 4.583.346,27 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. december 2008, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 4.304.133.

Varmeregnskabet er opgjort i overensstemmelse med andelshavernes acontovarmeindbetalinger og de direkte udgifter til forsyningsvirksomhederne.

RESULTATOPGØRELSE
FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2008

Note	2008	2007
Indtægter		
Boligafgift	444.202	444.202
Erhvervsleje	44.235	44.235
Erhvervsleje tab tidligere lejer	0	0
Tilskud - Privat byfornyelse	20.280	24.405
Øvrige indtægter	<u>1.496</u>	<u>0</u>
	<u>510.212</u>	<u>512.842</u>
 Omkostninger		
1 Vedligeholdelse	54.113	3.369
2 Ejendomsskatter og afgifter	45.348	43.661
Vandafgift	27.477	36.674
Elektricitet	-2.580	21.387
Forsikringer & abonnementer (ABF)	<u>7.426</u>	<u>28.026</u>
	<u>131.784</u>	<u>133.117</u>
 Kontorhold (gebyrer)	2.552	1.679
Renholdelse (vicevært)	35.048	27.165
Administrationshonorar	21.000	21.000
Regnskabsudarbejdelse og revision	7.900	7.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	7.500	6.928
Foreningsudgifter	4.253	845
Bestyrelsesudgifter	18.274	6.000
Valuarvurdering	8.000	12.500
Ekstraordinære indtægter/udgifter (tab på fraflyttere)	<u>0</u>	<u>4.621</u>
	<u>104.526</u>	<u>87.738</u>
 Prioritetsrenter	211.750	215.845
Øvrige renter	<u>-11.603</u>	<u>-45.770</u>
	<u>200.148</u>	<u>170.076</u>
 3 Selskabsskat incl. reg. tidligere år	<u>35</u>	<u>1.668</u>
 Omkostninger i alt	<u>436.493</u>	<u>392.599</u>
 Årets resultat	73.720	120.243
 Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	<u>92.099</u>	<u>88.364</u>
	<u><u>-18.380</u></u>	<u><u>31.879</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2008	2007
Aktiver		
Ejendommens bogførte værdi (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006 udgør kr. 18.000.000)	2.972.256	2.972.256
Igangværende byggesag	4.360.520	3.857.878
4 Antenneregnskab	33.200	18.288
Tilgodehavende boligafgift m.v	2.391	4.833
Nordea A/S, 0392 528 636	62.524	617.306
Periodeafgrænsning	1.589	0
Diverse debitorer	0	5.904
Varmeregnskab	0	-4.465
Kassebeholdning hos vicevært	3.246	3.746
	<u>7.435.725</u>	<u>7.475.746</u>
	<u>7.435.725</u>	<u>7.475.746</u>
 Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
Andelskapital	100.000	100.000
Overførsel, tidligere år	2.595.253	2.475.010
Årets resultat	73.720	120.243
	<u>2.768.973</u>	<u>2.695.253</u>
 <i>Prioritetsgæld</i>		
Realkredit Danmark lån 23D, 2035, 4,1624%	4.583.346	4.675.446
	<u>4.583.346</u>	<u>4.675.446</u>
 <i>Anden gæld</i>		
3 Selskabsskat	3.154	3.154
Skyldige omkostninger	42.522	80.314
A-skat m.m.	-2.327	1.148
Mellemregning med fraflyttere	0	0
Mellemregning administrator	499	1.534
Varmeregnskab	20.660	0
Andelsoverdragelser	8.167	8.167
Depositum erhvervsleje	10.730	10.730
	<u>83.406</u>	<u>105.047</u>
	<u>7.435.725</u>	<u>7.475.745</u>
 5 Andelsværdi		

Sikkerhedsstillelse og garantier

Ejerpantebrev stort kr. 275.000 er deponeret til sikkerhed for kassekredit i Nordea A/S.

Foreningen har påtaget sig garantiforpligtelser i h.t andelsboliglovens § 5 stk. 13.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt herudover ikke forefindes kautions-, garanti-, eller ligende forpligtelser udover dem, der fremgår af regnskabet.

København, den / 2009
I bestyrelsen

Marianne Bærenholdt
formand

Henriette Christensen

Marianne Bærenholdt

Karina Rudbæk Hansen

Katrine Isaksen

Administrationen

Dion Brunum
Kuben ejendomsadministration A/S

REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret det af administrator aflagte årsregnskab for 2008 for Andelsboligforeningen "NEST".

Den udførte revision

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

Under revisionen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herudover taget stilling til de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelse, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Frederiksberg, den . februar 2009

Poul Mahrt
statsautoriseret revisor

NOTER

	2008	2007
1 Vedligeholdelse		
Maler	367	0
Tømrer/snedker	8141	0
VVS-arbejde	40.505	2.369
Varmeanlæg	4.700	
Vedligeholdelsesplan	0	1.000
Materialer	0	0
Gård og have	400	0
	<u>54.113</u>	<u>3.369</u>
2 Ejendomsskatter og afgifter		
Grundskyld til Kommunen	26.536	25.296
Renovation	15.331	15.141
Øvrige afgifter	3.482	3.223
	<u>45.348</u>	<u>43.661</u>
3 Selskabsskat		
Boligafgift	444.202	444.202
Lejeindtægter	44.235	44.235
	<u>488.437</u>	<u>488.437</u>
Lejeindtægter	44.235	44.235
Omkostninger før skat	436.458	
Selskabsskat	<u>0</u>	0
	436.458	
Andel heraf	39.528	0
Tab på erhvervsleje	0	0
Underskud tidligere år	0	0
	<u>4.707</u>	<u>44.235</u>
Beregnet selskabsskat, 25%	2.200	2.200
Restskattetillæg, 5,8%	128	128
	<u>2.328</u>	<u>2.328</u>
4 Antenneregnskab		
Saldo - primo	18.288	9.260
Signallevering m.m.	46.843	42.340
Antenneafgift	-31.932	-33.312
	<u>33.200</u>	<u>18.288</u>

NOTER

5 Andelsværdi

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2 kan de 4 metoder for beregning af andelsværdien opgøres således:

a) <u>Anskaffelsespris</u> : Egenkapital	2.768.973
Andelsværdi = egenkapital / andelskapital (kr. 100.000)	27,69
b) <u>Handelsværdi</u> : Hertil kræves en vurdering af ejendommen.	
c) <u>Kontantværdi</u> : Egenkapital	2.768.973
Ejendommens bogførte værdi	-7.332.776
Ejendomsværdi pr. 1.oktober 2007	16.100.000
Prioritetsgæld, restgæld	4.583.346
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.304.133
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	0
Reguleret egenkapital	11.815.410
Andelsværdi = reguleret egenkapital / andelskapital (kr. 100.000)	118,15

Bestyrelsen foreslår metode c, hvorefter andelsværdien bliver således:

Lejl. Navn	Areal	Oprindelig indskud	Andelsværdi
1 Thomas Frogh Bonum	70	7.000	827.050
2 Frits Johansen	76	7.600	897.940
3 K. Isaksen	70	7.000	827.050
4 Erik Frogh	76	7.600	897.940
5 Karina Rudbæk	70	7.000	827.050
6 A.D. Christiansen	76	7.600	897.940
7 Jon Wiedekamm	70	7.000	827.050
8 Jon Wiedekamm	76	7.600	897.940
9 Henriette Christensen	88	8.800	1.039.720
11 Lisbeth Olsen & Niels Højmark	88	8.800	1.039.720
13 Benni Holm	88	8.800	1.039.720
15 Marianne Bærenholdt	88	8.800	1.039.720
18 Jørgen Damkjær	64	6.400	756.160
	1.000	100.000	11.815.000

Til orientering kan oplyses, at andelsværdien pr. 31.december 2007 udgjorde kr. 129,00.