

**A/B Nest
Niels Ebbesens Vej 16
1912 Frederiksberg C
CVR nr. 11142400**

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010**

**Administrator
Dan-Ejendomme as
Carl Jacobsens Vej 31
2500 Valby**

Ejd. 107151/BAA

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2010 for A/B Nest.

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores 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 - 31. december 2010.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 13. april 2011

Administrator

Dan-Ejendomme as


Thomas Møller
regnskabschef

Bestyrelsen

Frederiksberg C, den 13. april 2011

Marianne Bærenholt
formand



Benni Holm



Frits Johansen

Ole Knudsen



Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2011

Vedtaget andelskrone..... 115,86


dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Nest

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nest for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-21. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator 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, der 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 et 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 aflægelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, 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 og administrator anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator 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.

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 samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg C, den 8. marts 2011

Revisionsfirmaet Revico
Statsautoriseret revisor

Poul Mahrt
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Nest for 2010 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelseskostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

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

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Resultatoppgørelse	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
Indtægter			
1 Indtægter	523.688	522.000	505.094
2 Renteindtægter.....	12.598	12.000	16.376
Indtægter i alt.....	536.286	534.000	521.470
Udgifter			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	79.317	87.000	81.728
4 Forsikringer og abonnemeter.....	7.437	20.000	7.325
5 Renholdelse og vicevært.....	122.895	40.000	37.106
Administrationshonorar.....	25.752	35.000	25.000
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	28.784	33.000	28.818
7 Vedligeholdelse.....	67.586	100.000	11.677
8 Renteudgifter	211.176	214.000	212.639
9 Skat.....	6.828	5.000	-827
Udgifter i alt.....	549.775	534.000	403.466
Driftsresultat.....	-13.489	0	118.004
Prioritetsafdrag.....	-100.052	-98.000	-95.993
Årets resultat.....	-113.541	-98.000	22.011

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance pr. 31/12 2010	Balance pr. 31/12 2009
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
10 Ejendommen Niels Ebbesens Vej 16	7.332.776	7.332.776
Materielle anlægsaktiver i alt.....	7.332.776	7.332.776
Anlægsaktiver i alt.....	7.332.776	7.332.776
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	0	2.698
Tilgodehavende.....	3.588	0
Forudbetalte omkostninger.....	0	1.667
19 Antenneregnskab	36.123	34.686
Tilgodehavender i alt.....	39.711	39.051
11 Likvide beholdninger.....	0	77.200
Omsætningsaktiver i alt.....	39.711	116.251
Aktiver i alt.....	7.372.487	7.449.027

Passiver	Balance pr. 31/12 2010	Balance pr. 31/12 2009
Egenkapital		
12 Andelskapital.....	100.000	100.000
13 Afdrag prioritetsgæld.....	708.375	608.323
14 Overført resultat.....	2.065.113	2.178.654
Egenkapital i alt.....	2.873.488	2.886.977
Langfristede gældsforpligtelser		
15 Prioritetsgæld.....	4.282.301	4.387.353
16 Depositum og forudbetalt leje.....	10.730	10.730
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	4.293.031	4.398.083
Kortfristede gældsforpligtelser		
15 Kortfristet del af langfristet gæld	105.000	100.000
Mellemregning med Kuben.....	0	53
Igangværende salg andele.....	0	8.167
Kreditorer.....	17.599	5.526
17 Anden gæld.....	28.978	34.231
18 Varmeregnskab.....	4.399	15.990
Nordea kto. 2270-0392528636.....	49.992	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	205.968	163.967
Gældsforpligtelser i alt.....	4.498.999	4.562.050
Passiver i alt.....	7.372.487	7.449.027
20 Eventualforpligtelser		
21 Andelsværdiberegning		

Noter	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
1 Indtægter			
Erhvervsleje.....	44.235	45.000	44.235
Boligafgift andelshavere.....	471.076	477.000	460.859
Andre indtægter.....	8.377	0	0
Indtægter i alt.....	<u>523.688</u>	<u>522.000</u>	<u>505.094</u>
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	560	0	219
Renter, mellemregningskonti.....	6	0	0
Renteindtægter, andet.....	0	0	1
Ydelsesstøtte.....	12.032	12.000	16.156
Renteindtægter i alt.....	<u>12.598</u>	<u>12.000</u>	<u>16.376</u>
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	29.727	30.000	27.783
El.....	5.005	0	5.639
Vand.....	27.240	40.000	30.287
Renovation.....	17.345	17.000	18.019
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	<u>79.317</u>	<u>87.000</u>	<u>81.728</u>
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	5.770	20.000	5.180
Kontingent.....	1.667	0	2.145
Forsikringer og abonnementer i alt.....	<u>7.437</u>	<u>20.000</u>	<u>7.325</u>
5 Renholdelse og vicevært			
Ejendomsservice og trappevask.....	30.809	40.000	30.415
Snerydning/vejsalt.....	29.165	0	6.691
Drift af fællesarealer.....	62.921	0	0
Renholdelse og vicevært i alt.....	<u>122.895</u>	<u>40.000</u>	<u>37.106</u>
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	0	0	2.400
Revisor.....	5.585	0	5.400
Mægler.....	0	0	3.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	6.575	8.000	5.473
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	1.147	0	1.981
Porto.....	260	0	760
Øvrige foreningsudgifter.....	1.471	5.000	0
Mødeudgifter.....	0	0	644
Bestyrelsesudgift.....	13.746	20.000	9.000
Beboeraktiviteter.....	0	0	160
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	<u>28.784</u>	<u>33.000</u>	<u>28.818</u>

Noter	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
7 Vedligeholdelse			
Vinduer i facade.....	10.700	0	0
Låse og nøgler.....	660	0	0
Loftsbeklædning.....	0	0	2.561
Afløb.....	6.085	0	0
Vandinstallationer.....	1.659	0	9.116
Varmeinstallationer.....	7.500	0	0
Fyringsanlæg.....	3.606	0	0
Antenneanlæg.....	12.361	0	0
Varmeanlæg.....	25.015	0	0
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	100.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	67.586	100.000	11.677
8 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	1.401	0	0
Renter, mellemregning.....	66	0	0
Renteudgifter, andet.....	0	0	54
Prioritetsrenter.....	209.709	214.000	212.585
Renteudgifter i alt.....	211.176	214.000	212.639
9 Skat			
Boligafgift.....	471.076		460.859
Erhvervsleje.....	44.235		44.235
	<u>515.311</u>		<u>505.094</u>
Erhvervsleje.....	44.235		44.235
Omkostninger før skat	542.947		
Renteindtægter	566...		
	542.381		
Andel heraf.....	<u>46.559</u>		<u>35.388</u>
	-2.324		8.847
Underskud tidligere år.....	<u>0</u>		<u>-8.847</u>
Skattepligtig indkomst.....	-2.324		0
Skat heraf.....	<u>0</u>		<u>0</u>
Underskud til fremførsel.....	383.678		381.354
Udgiftsført skat vedr. 2005.....	6.828		0

Noter	Regnskab 2010	Regnskab 2009
10 Ejendommen Niels Ebbesens Vej 16		
Anskaffelsessum.....	2.972.256	2.972.256
Forbedringer.....	4.360.520	4.360.520
Ejendommen Niels Ebbesens Vej 16 i alt.....	7.332.776	7.332.776
11 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning Bestyrelsen.....	0	3.746
Nordea kto. 2270-0392528636.....	0	73.454
Likvide beholdninger i alt.....	0	77.200
12 Andelskapital		
Saldo primo.....	100.000	100.000
Andelskapital i alt.....	100.000	100.000
13 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo.....	608.323	512.330
Afdrag indeværende år.....	100.052	95.993
Afdrag prioritetsgæld i alt.....	708.375	608.323
14 Overført resultat		
Saldo primo.....	2.178.654	2.156.643
Overført resultat.....	-113.541	22.011
Overført resultat i alt.....	2.065.113	2.178.654
15 Prioritetsgæld		
	Rente	Afdrag
RD kontantlån, 4.875.000, 4,16%, restløbetid 25 år.	209.709	100.052
Kortfristet del heraf.....		
		-105.000
Prioritetsgæld i alt.....	209.709	100.052
	4.282.301	4.387.353
16 Depositum og forudbetalt leje		
Depositum.....	10.730	10.730
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	10.730	10.730
17 Anden gæld		
Skyldige omkostninger.....	28.978	34.231
Anden gæld i alt.....	28.978	34.231
18 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-71.200	-5.400
Varmeudgifter.....	83.045	5.253
Regulering tidli. år medtages næste år.....	-16.244	0
Afregning af årets regnskab.....	0	-15.843
Varmeregnskab i alt.....	-4.399	-15.990
19 Antenneregnskab		
Saldo primo.....	34.686	33.199
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-52.592	-48.793
Løbende afgifter.....	54.029	50.280
Antenneregnskab i alt.....	36.123	34.686

NoterRegnskab
2010Regnskab
2009**20 Eventualforpligtelser****Ejendomsavancebeskatning**

A/B Nest skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter

21 Andelsværdiberegning

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

a) Anskaffelsessummen.....	7.332.776
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	ikke vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010.....	16.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2010.....	2.873.488
Foreningens formue pr. 31. december 2010.....	<u>2.873.488</u>
	<u>2.873.488</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>100.000</u>
	<u>28,73</u>

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2010.....	2.873.488
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	16.000.000
Bogført værdi.....	<u>-7.332.776</u>
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-4.341.805
Bogført værdi.....	<u>4.387.301</u>
	<u>45.496</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2010.....	<u>11.586.208</u>
	<u>11.586.208</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>100.000</u>
	<u>115,86</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 115,86. Hvorefter andelsværdien bliver således:

Lejl. Navn	Areal	Opr. Indskud	Andelsværdi
1 Thomas Frogh Bonum	70	7.000	811.035
2 Frits Johansen	76	7.600	880.552
3 Katrine Isaksen	70	7.000	811.035
4 Erik Frogh	76	7.600	880.552
5 Karina Rudbæk	70	7.000	811.035
6 A. D. Christiansen	76	7.600	880.552
7 Jon Weidekamm	70	7.000	811.035
8 Jon Weidekamm	76	7.600	880.552
9 Henriette Christensen	88	8.800	1.019.586
10 Ole Knudsen	88	8.800	1.019.586
13 Benni Holm	88	8.800	1.019.586
15 Marianne Bærenholdt	88	8.800	1.019.586
18 Jørgen Damkjær	64	6.400	741.517
	<u>1.000</u>	<u>100.000</u>	<u>11.586.208</u>

Til orientering kan oplyses, at andelsværdien pr. 31. december 2009 udgjorde 157,30