

Revisionsfirmaet **Revico**  
Statsautoriseret revisor

Rathsacksvej 4  
1862 Frederiksberg C  
telefon 3331 4222  
fax 3331 8493  
Revico@Revico.dk  
Revico.dk  
CVR 27 79 51 88  
bank 0440-6168159

**A/B Nest**

**CVR nr. 11 14 24 00**

**Årsrapport 2011**

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Ledelsens beretning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Foreningsoplysninger	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2011	5
Balance pr. 31. december 2011	
Aktiver	6
Passiver	7
Noter	8
Andelsværdi	12

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2011 for A/B Nest.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29. marts 2012

Bestyrelse

  
Marianne Bærenholt  
Formand

  
Benni Holm

  
Ole Knudsen

Godkendt på den ordinære generalforsamling

Dato:

16/4-2012

  
\_\_\_\_\_  
Direktør

**Til andelshaverne i A/B Nest**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nest for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 omfattende ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Vores revision omfatter ikke de i resultatopgørelsen anførte budgettal.

**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, om er rimelige efter omstændighederne.

**Revisor 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 selskabets udarbejdelse og aflæggelse 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 selskabets 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.

**Konklusion**

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

Frederiksberg, den 29. marts 2012  
Revisionsfirmaet Revico

Statsautoriseret revisor  
Poul Mahrt

---

<b>Foreningen</b>	A/B Nest Niels Ebbesensvej 16 1912 Frederiksberg C
	Hjemsted: Frederiksberg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital:: 100.000 Andelshavere: 13
<b>Ejendommen</b>	Matrikel nr. 20 bt Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Marianne Bærenholt Benni Holm Ole Knudsen
<b>Administration</b>	Sjeldani Administration P. Knudsensgade 1, 1. 2450 København SV
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Revico, statsautoriseret revisor Poul Mahrt Rathsacksvej 4 1862 Frederiksberg C

Årsregnskabet for A/B Nest er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### Boligafgift

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31/12 2011.

#### Fordeling af årets resultat

Årets resultat fordeles som vist under resultatopgørelsen. De vedtagne og opkrævede boligafgifter skal af likviditetsmæssige hensyn dække såvel årets drift som årets afdrag på realkreditlån. Derfor overføres den del af resultatet, der dækker afdrag på realkreditlån, til en særlig post under egenkapitalen, mens den resterende del af resultatet overføres til næste år.

### **Balancen**

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelseskost 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 opnået som forbedringer.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender er opnået til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

#### Andelskroneopgørelse

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

## Resultatopgørelse for året 2011

Note	2011	2010
Boligafgift	492.870	471.076
Erhvervsleje	44.235	44.235
14 Andre indtægter	17.244	8.377
<u>Indtægter i alt</u>	<u>554.349</u>	<u>523.688</u>
Forsikringer	12.329	7.437
1 Ejendomsskatter og afgifter	80.378	79.317
2 Renholdelse og vicevært	35.265	122.895
3 Reparation og vedligeholdelse	44.479	67.586
Administration	37.323	25.752
Antenneregnskab	44.677	0
4 Øvrige omkostninger	27.788	28.784
Skat	0	6.828
<u>Driftsomkostninger i alt</u>	<u>282.239</u>	<u>338.599</u>
<u>Resultat før finansielle poster</u>	<u>272.110</u>	<u>185.089</u>
5 Finansielle indtægter	7.905	12.598
6 Finansielle omkostninger	213.369	211.176
<u>Finansielle poster netto</u>	<u>-205.464</u>	<u>-198.578</u>
<u>Resultat før afdrag på prioritetsgæld</u>	<u>66.646</u>	<u>-13.489</u>
Afdrag prioritetsgæld	104.282	100.052
<u>Årets resultat</u>	<u>-37.636</u>	<u>-113.541</u>
Årets resultat fordeles således:		
Overføres til næste år	-37.636	-113.541
<u>I alt</u>	<u>-37.636</u>	<u>-113.541</u>

---

<u>Aktiver</u>		<u>31/12-2011</u>	<u>31/12-2010</u>
Note	<u>Anlægsaktiver</u>		
7	Ejendom	<u>7.332.776</u>	<u>7.332.776</u>
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>7.332.776</u>	<u>7.332.776</u>
	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>7.332.776</u>	<u>7.332.776</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
8	Antenneregnskab	0	36.123
14	Varmeregnskab	14.155	0
	Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.	20.710	0
	Tilgodehavende	591	3.588
9	Likvide beholdninger	<u>707.761</u>	<u>0</u>
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>743.217</u>	<u>39.711</u>
	<u>Aktiver i alt</u>	<u>8.075.993</u>	<u>7.372.487</u>

	<u>Passiver:</u>	<u>31/12-2011</u>	<u>31/12-2010</u>
Note	<u>Egenkapital:</u>		
10	Andelskapital	100.000	100.000
11	Afdragskonto prioritetsgæld	812.657	708.375
12	Overført resultat	<u>2.027.477</u>	<u>2.065.116</u>
	<u>Egenkapital i alt</u>	<u>2.940.134</u>	<u>2.873.491</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
13	Prioritetsgæld	4.174.020	4.282.301
	Depositum og forudbetalt leje	<u>10.730</u>	<u>10.730</u>
	<u>Langfristede gældsforpligtelser i alt</u>	<u>4.184.750</u>	<u>4.293.031</u>
	Igangværende salg andele	798.093	0
	Nordea bank, foreningskonto	0	49.992
13	Kortfristet del af langfristet gæld	109.000	105.000
14	Varmeregnskab	0	4.399
	Kreditorer	2.188	17.599
	Skyldige omkostninger	<u>41.828</u>	<u>28.975</u>
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</u>	<u>951.109</u>	<u>205.965</u>
	<u>Gældsforpligtelser i alt</u>	<u>5.135.859</u>	<u>4.498.996</u>
	<u>Passiver i alt</u>	<u>8.075.993</u>	<u>7.372.487</u>
15	Eventualforpligtelser		

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Note nr. 1 - Ejendomsskatter og afgifter</u>		
Ejendomsskatter	31.926	29.727
El	3.385	5.005
Vand	22.554	27.240
Renovation	<u>22.513</u>	<u>17.345</u>
<u>Ejendomsskatter og afgifter i alt</u>	<u>80.378</u>	<u>79.317</u>
 <u>Note nr. 2 - Renholdelse og vicevært</u>		
Ejendomsservice og trappevask	26.288	30.809
Vinduespudsning	3.250	0
Snerydning/vejsalt	4.231	29.165
Drift af fællesarealer	<u>1.496</u>	<u>62.921</u>
<u>Renholdelse og vicevært i alt</u>	<u>35.265</u>	<u>122.895</u>
 <u>Note nr. 3 - Reparation og vedligeholdelse</u>		
VVS hovedvandrør	37.134	0
VVS rensning og faldstammer	7.345	6.085
Vinduer i facade	0	10.700
Låse og nøgler	0	660
Vandinstallationer	0	1.659
Varmeinstallationer	0	7.500
Fyringsanlæg	0	3.606
Antenneanlæg	0	12.361
Varmeanlæg	<u>0</u>	<u>25.015</u>
<u>Reparation og vedligeholdelse i alt</u>	<u>44.479</u>	<u>67.586</u>
 <u>Note nr. 4 - Øvrige omkostninger</u>		
Bestyrelsesudgift	10.600	13.746
Kontorhold	2.727	1.731
Revision	5.460	5.585
Regnskabsudarbejdelse	5.000	0
Porto og gebyrer	4.001	1.147
Varmeregnskab	<u>0</u>	<u>6.575</u>
<u>Øvrige omkostninger i alt</u>	<u>27.788</u>	<u>28.784</u>
 <u>Note nr. 5 - Finansielle indtægter</u>		
Ydelsesstøtte	7.905	12.032
Rente bank	<u>0</u>	<u>566</u>
<u>Finansielle indtægter i alt</u>	<u>7.905</u>	<u>12.598</u>

Note nr. 6 - Finansielle omkostninger

Rente bank	6.128	1.467
Rente prioritetsgæld	<u>207.241</u>	<u>209.709</u>
<u>Finansielle omkostninger i alt</u>	<u>213.369</u>	<u>211.176</u>

Note nr. 7 - Ejendom

Anskaffelsessum	2.972.256	2.972.256
Forbedringer	<u>4.360.520</u>	<u>4.360.520</u>
<u>Kostpris 31. december 2011</u>	<u>7.332.776</u>	<u>7.332.776</u>

Note nr. 8 - Antenneregnskab

Saldo 1. januar 2011	36.123	34.686
Opkrævet aconto indeværende år	-51.787	-52.592
Løbende udgifter	60.341	54.029
Saldo udgiftsført i resultatopgørelse	<u>-44.677</u>	<u>0</u>
<u>Antenneregnskab i alt</u>	<u>0</u>	<u>36.123</u>

Note nr. 9 - Likvide beholdninger

Nordea	706.761	0
Kassebeholdning	<u>1.000</u>	<u>0</u>
<u>Likvide beholdninger i alt</u>	<u>707.761</u>	<u>0</u>

Note nr. 10 - Andelskapital

Andelskapital 1. januar 2011	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
<u>Andelskapital i alt</u>	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

Note nr. 11 - Afdragskonto prioritetsgæld

Afdragskonto 1. januar 2011	708.375	608.323
Årets betalte afdrag	<u>104.282</u>	<u>100.052</u>
<u>Afdragskonto kreditforeningslån i alt</u>	<u>812.657</u>	<u>708.375</u>

Note nr. 12 - Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2011	2.065.113	2.178.654
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-37.636</u>	<u>-113.541</u>
<u>Overført resultat i alt</u>	<u>2.027.477</u>	<u>2.065.113</u>

Note nr. 13 - Prioritetsgæld

RD kontantlån 4.875.000, 4,16%, restløbetid 24 år	4.283.020	4.387.301
Kortfristet del heraf	<u>-109.000</u>	<u>-105.000</u>
<u>Prioritetsgæld</u>	<u>4.174.020</u>	<u>4.282.301</u>

Note nr. 14 - Varmeregnskab

Varmeregnskab afregnes gennem Ista.

Frederiksberg fjernvarmeforsyning opgør varmemeforbrug med varmeår 1/12 - 30/11.

I varmeregnskabet indgår aconto varmeindbetalinger for perioden 1/12 - 30/11.

Varmeregnskab 1/12 2009 - 30/11 2010:

Indbetalt aconto	64.800	
Afregnet varmemeforbrug	<u>83.045</u>	18.245

Varmeregnskab 1/12 2010 - 30/11 2011:

Indbetalt aconto	64.800	
Afregnet varmemeforbrug	<u>66.110</u>	1.310

Varmeregnskab 1/12 2011 - 30/11 2013:

Indbetalt aconto	5.400	
Afregnet varmemeforbrug	<u>0</u>	<u>-5.400</u>

<u>Varmeregnskab</u>		<u>14.155</u>
----------------------	--	---------------

Varmeregnskab for varmeåret 2009/2010 ses ikke afregnet overfor beboerne.

Under andre indtægter er medregnet kr.17.244, som er uafklarede reguleringsposter fra tidligere års varmeregnskaber.

Note nr. 15 - Eventualforpligtelser

## Ejendomsavancebeskatning

A/B Nest skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste lejemål (erhvervs-mæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1998, og kan således udgøre et væsentligt skatteilsvar, som ikke fremgår af balancen.

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

Skatteberegning

Boligafgift		492.870
Erhvervsleje		<u>44.235</u>
		<u>537.105</u>
<u>Erhvervsleje</u>		44.235
Omkostninger	282.239	
Finansielle poster netto	205.464	
Andre indtægter	<u>-17.244</u>	
	<u>470.459</u>	
Forholdsmæssig andel heraf		<u>38.746</u>
Skattepligtig indkomst		5.489
Overført underskud tidligere år		<u>5.489</u>
		<u>0</u>
<u>Resterende underskud til fremførelse</u>		<u><u>378.189</u></u>

## Andelsværdi

### Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf.. Lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af følgende ansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffessummen	7.332.776
Handelsværdi som udlejningsejendom	Ikke vurderet
	16.000.000
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2011	2.940.134
Foreningens formue pr. 31. december 2011	<u>2.940.134</u>
Andelsværdi pr. andelskrone	<u><u>2.940.134</u></u> 100.000
	<u><u>29,40</u></u>

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2011	2.940.134
Ejendommens værdi reguleres således;	
Værdi jf.. punkt c ovenfor	16.000.000
Bogført værdi	<u>-7.332.776</u>
Prioritetsgæld:	
Kursværdi	4.392.926
Bogført værdi	<u>4.283.020</u>
	<u>109.906</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2011	<u>11.497.452</u>
	<u>11.497.452</u>
Andelsværdi pr. andelskrone	<u>100.000</u>
	<u>114,97</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 115,39. Hvorefter andelsværdien bliver således:

Lejl.	Navn	Areal	Opr. Indskud	Andelsværdi
	1 Thomas Frogh Bonum	70	7.000	804.790
	2 Frits Johansen	76	7.600	873.772
	3 Katrine Isaksen	70	7.000	804.790
	4 Erik Frogh	76	7.600	873.772
	5 Pia Pedersen	70	7.000	804.790
	6 A. D. Christiansen	76	7.600	873.772
	7 Jon Weidekamm	70	7.000	804.790
	8 Jon Weidekamm	76	7.600	873.772
	9 Ditte Eigenbrod	88	8.800	1.011.736
	10 Ole Knudsen	88	8.800	1.011.736
	13 Benni Holm	88	8.800	1.011.736
	15 Marianne Bærenholdt	88	8.800	1.011.736
	18 Jørgen Damkjær	<u>64</u>	<u>6.400</u>	<u>735.808</u>
		<u>1.000</u>	<u>100.000</u>	<u>11.497.000</u>

Til orientering kan oplyses, at andelsværdien pr. 31. december 2010 udgjorde 115,86.