



Andelsboligforeningen

NEST A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Frederiksberg den 26/8 2016

f:/ Dirigent: *KIRSTEN SJELDANI*

SJELDANI Boligadministration

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

Tlf. 33242111 www.sjeldani.dk

Lene Houlsen
Administrator

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

Telefon: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	Side 1
Bestyrelsens påtegning	Side 2
Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet.....	Side 3
Anvendt regnskabspraksis	Side 4
Resultatopgørelse	Side 5
Balance:	
Aktiver	Side 6
Passiver	Side 7
Noter, 1 - 13	Side 8 - 10
Note, 14 - Beregning af andelskronen	Side 11
Note, 15 - Nøgletal.....	Side 12
Note, 16 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger.....	Side 13 - 15

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen Nest
(beliggende Niels Ebbesens Vej 16 og Svend Trøstsvej 1)
Niels Ebbesens Vej 16
1911 Frederiksberg C
CVR nr. 11 14 24 00

Bestyrelse

Silla Bakalus
Marianne Bærenholt
Michael Peter Wolter
Ditte Eigenbrod

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11
CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Revision I/S
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Bestyrelsens påtegning


Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 154.183 og en egenkapital på kr. 12.249.969, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2015, herunder andelskrones værdi.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

Frederiksberg, den 7. april 2016

i bestyrelsen:



Silla Bakalus
(formand)


Marianne Bærenholt
Michael Peter Wolter
Ditte Eigenbrod

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Nest

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nest for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 16. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens §6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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 foreningens 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

Ejendommen er optaget til den offentlige ejendomsvurdering, som kan afvige fra handelsværdien.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet trods ovennævnte forbehold giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Farum, den 7. april 2016
LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens §6 stk 2+8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2015.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2015.

Årets resultat kr. 154.183 overføres til næste år.

Balancen:

Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg er optaget til den offentlige ejendomsvurdering. Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 4.857.097, hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2015, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden der skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 4.711.153, jf. note 10.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse l. januar 2015 - 31. december 2015

Indtægter:	Note	2015	2014
Boligafgift.....		540.000	540.000
Erhvervsleje.....		60.873	60.459
Arbejdsweekender.....		-7.650	5.250
Indtægter i alt		593.223	605.709
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring.....	1	56.629	54.951
Forbrugsafgifter.....	2	51.547	60.254
Renholdelse	3	38.433	40.405
Vedligeholdelse løbende.....	4	21.758	12.596
Vedligeholdelse, genopretning og reovering.....		0	0
Administrationsomkostninger.....	5	45.986	45.741
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	13.464	24.582
Omkostninger i alt		227.817	238.529
Resultat før finansielle poster		365.406	367.180
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	7	9	6
Finansielle omkostninger	8	-211.232	-215.216
Finansielle poster i alt		-211.223	-215.210
Årets resultat		154.183	151.970
Betalte prioritetsafdrag		101.850	98.095
Yderligere opsparing.....		52.333	53.875
Disponeret i alt		154.183	151.970

Balance 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg			
Offentlig ejendomsværdi 1/10 2014 kr. 16.600.000:			
Anskaffelsessum.....		2.972.256	2.972.256
Forbedringer.....		4.360.520	4.360.520
Kostpris.....		<u>7.332.776</u>	<u>7.332.776</u>
Opskrivning til offentlige ejendomsvurdering.....		<u>9.267.224</u>	<u>8.667.224</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.600.000</u>	<u>16.000.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Mellemregning administrator.....		1.916	2.066
Varmeregnskab.....	11	0	3.122
Antenneregnskab.....	12	8.269	0
Forudbetalte omkostninger		<u>16.215</u>	<u>1.832</u>
Tilgodehavender i alt		<u>26.400</u>	<u>7.020</u>
Likvide beholdninger:.....	9	<u>530.270</u>	<u>502.222</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>556.670</u>	<u>509.242</u>
Aktiver i alt		<u>17.156.670</u>	<u>16.509.242</u>

Balance 31. december 2015

	Note	31/12 2015	31/12 2014
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud.....		100.000	100.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		9.267.224	8.667.224
Primo overført resultat.....		2.720.776	2.643.703
Årets kursregulering af prioritetsgæld.....		7.786	-74.897
Årets resultat.....		154.183	151.970
Ultimo overført resultat.....		2.882.745	2.720.776
Egenkapital i alt	14	12.249.969	11.488.000
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	10	4.857.097	4.966.733
Næste års afdrag		-105.748	-101.850
Langfristet gæld i alt		4.751.349	4.864.883
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag af prioritetsgæld.....		105.748	101.850
Depositum og forudbetalt leje.....		15.000	15.000
Varmeregnskab.....	11	657	0
Skyldig til andelshavere.....		8.955	4.330
Skyldige omkostninger		24.992	35.179
Kortfristet gæld i alt		155.352	156.359
Gæld i alt		4.906.701	5.021.242
Passiver i alt		17.156.670	16.509.242
Eventualforpligtelser	13		

Noter

	2015	2014
1. Ejendomsskat og forsikring		
Ejendomsskat.....	39.405	37.735
Forsikringer.....	17.224	17.216
	<u>56.629</u>	<u>54.951</u>
2. Forbrugsafgifter		
Antenne udgifter.....	0	6.461
Renovation.....	18.248	18.679
Vand.....	26.389	24.847
Elforbrug fællesarealer.....	6.910	10.267
	<u>51.547</u>	<u>60.254</u>
3. Renholdelse		
Ejendomsservice og trappevask.....	31.007	30.073
Vinduespudsning.....	2.925	2.812
Snerydning/vejsalt.....	4.501	7.520
	<u>38.433</u>	<u>40.405</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
Elpærer.....	334	0
Glarmester, reparation af tagvindue.....	6.691	0
Reparation af dørpumpe.....	4.328	0
Reparation af dørtelefonanlæg.....	2.526	0
Have-&gårdanlæg.....	5.254	4.888
Maler.....	2.625	2.258
Kloak service.....	0	3.616
VVS og affugter.....	0	1.834
	<u>21.758</u>	<u>12.596</u>
5. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	33.421	32.445
Kontorhold.....	0	443
Drift digital postkasse.....	670	650
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	9.300	9.000
Porto og gebyrer.....	2.595	3.203
	<u>45.986</u>	<u>45.741</u>
6. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar.....	13.000	15.000
Bestyrelsesmøder.....	0	208
Beboer aktiviteter.....	334	449
Andelsboligforeningens fællesrepræsentation.....	2.450	2.425
Nøgletalsskema.....	1.030	3.000
Teknisk rådgivning 2014 opkrævet hos beboer.....	-3.500	3.500
Honorar TV.....	150	0
	<u>13.464</u>	<u>24.582</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
7. Finansielle indtægter				
Nordea bank 0392-528636.....	9	6		
	<u>9</u>	<u>6</u>		
8. Finansielle omkostninger				
Renter Ista.....	0	73		
Prioritetsgæld jf. note 10.....	211.232	215.143		
	<u>211.232</u>	<u>215.216</u>		
9. Likvide beholdninger				
Nordea bank 0392-528636 (kredit max. Kr.150.000,-).....	529.270	501.222		
Kassebeholdning.....	1.000	1.000		
Likvide beholdninger i alt	<u>530.270</u>	<u>502.222</u>		
10. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
RD, kontantlån, opr. 5.052.000				
3,7736%, restløbetid 26 år 6 mdr.....	211.232	101.850	4.857.097	4.711.153
	<u>211.232</u>	<u>101.850</u>	<u>4.857.097</u>	<u>4.711.153</u>
Endvidere er lyst ejerpantebrev kr. 275.000, som beror hos Nordea Bank.				
11. Varmeregnskab				
Afsluttet varmeregnskab 2014.....				0
Indbetalt vedr. 2015.....				-72.960
Varmeforbrug 2015.....				72.303
				<u>-657</u>
12. Antenneregnskab				
Indbetalt 2015.....				-39.390
Betalt Yousee 2015.....				47.659
				<u>8.269</u>

Noter**13. Eventualforpligtigelser**

Ejendomsavancebeskatning

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

Eventualforpligtigelser 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.....				540.000
Erhvervsleje.....				60.873
				<u>600.873</u>
Erhvervsleje.....				60.873
Omkostninger.....			227.817	
Finansielle poster netto.....			211.223	
Andre indtægter.....			7.650	
			<u>446.690</u>	
Forholdsmæssig andel heraf.....	60.873	X	446.690	-45.253
			600.873	
Skattepligtig indkomst.....				<u>15.620</u>
Akkumuleret underskud primo.....				367.893
Årets overskud til modregning.....				<u>-15.620</u>
Akkumuleret underskud til fremførsel i alt.....				<u>352.273</u>

Noter**14. Beregning af andelskronen**

Andelskronen kan opgøres efter Lov om boligfællesskaber m.v. § 5 stk. 2c og stk. 4 - offentlig ejendomsvurdering - således:

	2015	2014
Egenkapital jf. side 7.....	<u>12.249.969</u>	<u>11.488.000</u>
Andelsindskud, side 7	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel:		
	<u>12.249.969</u>	<u>122,50</u>
	100.000	<u>114,88</u>

Andelskronen kan beregnes til kr. 122,50, hvorefter andelsværdien bliver således:

Andel	Navn	Areal	Opr. Indskud	Andelsværdi
1	Thomas Frogh Bonum	70	7.000	857.498
2	Frits Johansen	76	7.600	930.998
3	Silla Bakalus & Morten Halskov	70	7.000	857.498
4	Michael Peter Wolter	76	7.600	930.998
5	Pia Pedersen	70	7.000	857.498
6	A.D. Christiansen	76	7.600	930.998
7	Jon Weidekamm	70	7.000	857.498
8	Jon Weidekamm	76	7.600	930.998
9	Ditte Eigenbrod	88	8.800	1.077.997
10	Ole Knudsen	88	8.800	1.077.997
13	Benni Holm	88	8.800	1.077.997
15	Marianne Bærenholdt	88	8.800	1.077.997
18	Jørgen Damkjær	64	6.400	783.998
		<u>1.000</u>	<u>100.000</u>	<u>12.249.969</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen opgøres efter Lov om boligfællesskaber m.v. § 5 stk. 2b og stk. 4 - **valuar vurdering** - således:

	2015	2014
Egenkapital jf. side 7.....	<u>12.249.969</u>	<u>11.488.000</u>
Ejendommenværdi jf. side 6.....	<u>-16.600.000</u>	<u>-16.000.000</u>
Valuar vurdering af 31. mats 2016.....	<u>22.000.000</u>	<u>findes ikke</u>
	<u>17.649.969</u>	
Andelsindskud, side 7	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel:

	<u>17.649.969</u>	<u>176,50</u>
	100.000	

Noter

Bestyrelsen indstiller at andelskronen udgør kr. 176,50, hvorefter andelsværdien bliver således:

Andel	Navn	Areal	Opr. Indskud	Andelsværdi
1	Thomas Frogh Bonum	70	7.000	1.235.498
2	Frits Johansen	76	7.600	1.341.398
3	Silla Bakalus & Morten Halskov	70	7.000	1.235.498
4	Michael Peter Wolter	76	7.600	1.341.398
5	Pia Pedersen	70	7.000	1.235.498
6	A.D. Christiansen	76	7.600	1.341.398
7	Jon Weidekamm	70	7.000	1.235.498
8	Jon Weidekamm	76	7.600	1.341.398
9	Ditte Eigenbrod	88	8.800	1.553.197
10	Ole Knudsen	88	8.800	1.553.197
13	Benni Holm	88	8.800	1.553.197
15	Marianne Bærenholdt	88	8.800	1.553.197
18	Jørgen Damkjær	64	6.400	1.129.598
		<u>1.000</u>	<u>100.000</u>	<u>17.649.969</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

15. Nøgletal

	Grundlag	m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.600.000	16.600
Anskaffelsessum (kostpris)	7.332.776	7.333
Valuar vurdering.....	22.000.000	22.000
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.350.031	4.350
Foreslået andelsværdi	17.649.969	17.650

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

		1 pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	21.758	4	22
Øvrige omkostninger	206.059	38	206
Finansielle poster, netto	211.223	39	211
Afdrag	101.850	19	102
		<u>100</u>	

Noter

16. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	11	936
B2	Erhvervsandele	1	64
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	1	100
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	13	1.100

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1871

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.000.000	20.000

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	45.000	x 12	/ 1000	641
H2	Erhvervslejeindtægter	5.073	x 12	/ 100	609
H3	Boliglejeindtægter		x 12	/	

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	196	152	154

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.650	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.350	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	22.000	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	14	11	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	14	11	20

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²	2015 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	94	98	102