



Andelsboligforeningen

NEST A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg

**Årsrapport 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den 22/4 2014

Dirigent:

**Administrator:**

SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Telefon: 33 24 21 11

## Indholdsfortegnelse

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

**Foreningsoplysninger****Forening**

Andelsboligforeningen Nest  
Niels Ebbesens Vej 16  
1911 Frederiksberg C

**Bestyrelse**

Silla Bakalus  
Marianne Bærenholt  
Michael Peter Wolter  
Ditte Eigenbrod  
Jon Weidekamm

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Telefon: 33 24 21 11

**Revisor**

LUNI Revisionsanpartsselskab  
Registreret revisorer  
Farum Hovedgade 44  
3520 Farum

### Bestyrelsens påtegning


Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 195.795 og en egenkapital på kr. 2.822.536, 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 2013, herunder andelskrones værdi.

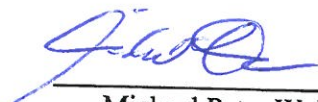
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 31. marts 2014

**i bestyrelsen:**

  
\_\_\_\_\_  
Silja Bakalus  
(formand)

  
\_\_\_\_\_  
Marianne Bærenholt

  
\_\_\_\_\_  
Michael Peter Wolter

\_\_\_\_\_  
Ditte Eigenbrod

  
\_\_\_\_\_  
Jon Weidekamm

## Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Nest

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nest for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 14. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 anskaffelsessum og senere forbedringer, 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 4. april 2014  
LUNI Revisionsanpartsselskab

Ole Lund Pedersen  
Registreret revisor

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og vejledning for andelsboligforeninger.

Resultatopgørelsen er opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2013.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2013.

Årets resultat kr. 195.795 overføres til næste år.

### Balancen:

#### Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg (Niels Ebbesens Vej 16 og Svend Trøsts Vej 1 med 13 andele) er optaget til anskaffelsværdi 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

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis 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 optages til pantebrevsrestgæld på statusdagen og udgør kr. 4.911.098. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden på statusdagen, udgjorde indfrielsesværdien kr. 4.989.931, hvilket svarer til gældens kursværdi.

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

**Resultatopgørelse 1. januar 2013 - 31. december 2013**

<b>Indtægter:</b>	Note	2013	2012
Boligafgift m.v. andelshavere .....		540.000	530.000
Erhvervsleje.....		51.423	44.235
Varmeregnskab.....		0	0
Arbejdsweekend.....		21.675	2.550
Forsikringssag.....		0	3.686
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>613.098</b>	<b>580.471</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Forsikringer.....		13.545	11.912
Ejendomsskatter og afgifter .....	1	57.588	72.444
Renholdelse .....	2	41.572	35.029
Reparation og vedligeholdelse.....	3	11.686	374.142
Administration.....		31.500	31.000
Antenneregnskab.....	4	5.191	4.603
Øvrige omkostninger.....	5	37.400	47.015
<b>Omkostninger i alt .....</b>		<b>198.482</b>	<b>576.145</b>
Resultat før finansielle poster .....		414.616	4.326
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter .....	6	57	4.116
Finansielle omkostninger .....	7	-218.878	-321.835
<b>Finansielle poster i alt .....</b>		<b>-218.821</b>	<b>-317.719</b>
Årets resultat .....		<b>195.795</b>	<b>-313.393</b>
Betalte prioritetsafdrag .....		94.497	100.206
Yderligere opsparing.....		101.298	-413.599
<b>Disponeret i alt .....</b>		<b>195.795</b>	<b>-313.393</b>

**Balance 31. december 2013**

	<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg			
Offentlig ejendomsværdi 1/10 2011 kr. 16.000.000:			
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>
Anlægsaktiver i alt .....		<u>7.332.776</u>	<u>7.332.776</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Mellemregning administrator.....		7.866	0
Tilgodehavende boligafgift, leje mm.....		0	11.895
Forudbetalte omkostninger .....		2.890	3.139
Tilgodehavender i alt .....		<u>10.756</u>	<u>15.034</u>
Likvide beholdninger:.....	8	<u>438.294</u>	<u>313.487</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>449.050</u>	<u>328.521</u>
Aktiver i alt .....		<u>7.781.826</u>	<u>7.661.297</u>

**Balance 31. december 2013**

	Note	31/12 2013	31/12 2012
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelsindskud.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		2.722.536	2.526.741
Egenkapital i alt .....		<u>2.822.536</u>	<u>2.626.741</u>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Depositum og forudbetalt leje.....		15.000	10.730
Prioritetsgæld - restgæld.....	9	4.911.098	5.005.577
Næste års afdrag .....		-98.095	-94.479
Langfristet gæld i alt .....		<u>4.828.003</u>	<u>4.921.828</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag af prioritetsgæld.....		98.095	94.479
Varmeregnskab.....	10	14.075	5.961
Skyldige omkostninger .....		19.117	11.934
Administrator.....		0	354
Kortfristet gæld i alt .....		<u>131.287</u>	<u>112.728</u>
Gæld i alt .....		<u>4.959.290</u>	<u>5.034.556</u>
Passiver i alt .....		<u>7.781.826</u>	<u>7.661.297</u>
<b>Eventualforpligtelser</b>	11		

Noter

	2013	2012
<b>1. Ejendomsskatter og afgifter</b>		
Ejendomsskatter.....	35.500	33.178
El.....	5.027	5.663
Vand.....	-1.009	17.568
Renovation.....	18.070	16.035
	<u>57.588</u>	<u>72.444</u>
<b>2. Renholdelse</b>		
Ejendomsservice og trappevask.....	28.392	25.331
Vinduespudsning.....	2.600	2.550
Snerydning/vejsalt.....	7.233	5.919
Drift af fællesarealer.....	3.347	1.229
	<u>41.572</u>	<u>35.029</u>
<b>3. Reparation og vedligeholdelse</b>		
VVS - vedr. udslamningshane.....	8.296	0
Reparation af port.....	3.390	0
Elektriker.....	0	8.133
Glarmester.....	0	166
Snedker og tømrer.....	0	5.004
Udskiftning centralvarmepumpe.....	0	10.425
VVS gulvafløb.....	0	10.007
Renovering, faldstammer.....	0	339.563
Maler.....	0	844
	<u>11.686</u>	<u>374.142</u>
<b>4. Antenneregnskab</b>		
Saldo primo.....	0	0
Opkrævet a'conto indeværende år.....	-44.600	-49.892
Løbende udgifter.....	49.791	54.495
Saldo udgiftsført i resultatopgørelse.....	-5.191	-4.603
Saldo ultimo.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5. Øvrige omkostninger</b>		
Bestyrelsesudgift.....	10.000	9.975
Kontorhold.....	361	650
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	8.750	9.010
Porto og gebyrer.....	5.293	5.147
Andelsboligforeningens fællesrepræsentation.....	2.996	4.706
Energimærke.....	0	10.250
Varmeregnskab.....	0	4.477
Advokatbistand.....	10.000	2.800
	<u>37.400</u>	<u>47.015</u>

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>		
<b>6. Finansielle indtægter</b>				
Ydelsesstøtte.....	0	3.780		
Nordea bank 0392-528636.....	57	336		
	<u>57</u>	<u>4.116</u>		
<b>7. Finansielle omkostninger</b>				
Nordea bank 0392-528636.....	0	3.814		
Prioritetsgæld jf. note 9.....	218.878	211.769		
Omprioriteringsudgifter.....	0	38.425		
Kurstab, omlægning af lån.....	0	67.827		
	<u>218.878</u>	<u>321.835</u>		
<b>8. Likvide beholdninger</b>				
Nordea bank 0392-528636.....	437.294	312.487		
Kassebeholdning.....	1.000	1.000		
Likvide beholdninger i alt .....	<u>438.294</u>	<u>313.487</u>		
<b>9. Prioritetsrenter og -gæld</b>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
RD, kontantlån, opr. 5.052.000 3,7736%, restløbetid 28 år.....	218.878	94.479	4.989.931	4.911.098
	<u>218.878</u>	<u>94.479</u>	<u>4.989.931</u>	<u>4.911.098</u>
Endvidere er lyst ejerpantebrev kr. 275.000, som beror hos Nordea Bank.				
<b>10. Varmeregnskab</b>				
Saldo primo.....				-5.961
Indbetalt.....				-78.138
Tilbageholdt fraflytter.....				-7.000
Varmeforbrug.....				77.024
Saldo ultimo.....				<u>-14.075</u>

Noter**11. Eventualforpligtigelser**

## 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 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.....		51.423
		<u>591.423</u>
Erhvervsleje		51.423
Omkostninger.....	198.482	
Finansielle poster netto.....	218.821	
Andre indtægter.....	-21.675	
	<u>395.628</u>	
Forholdsmæssig andel heraf ( $395.628 \cdot 51.423 / 591.423$ ).....		<u>-34.399</u>
Skattepligtig indkomst.....		<u>17.024</u>
Akkumuleret underskud primo.....		400.219
Årets overskud til modregning.....		<u>-17.024</u>
Akkumuleret underskud til fremførsel i alt.....		<u>383.195</u>

Noter**12. Beregning af andelskronen**

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man jf. lov om andelsboliger §5, stk. 2 tage udgangspunkt i et af følgende ansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	7.332.776
b) Handelsværdi som udlejningsejendom.....	ikke vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2011.....	16.000.000

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2013 (foreningens formue).....	2.822.536
Andelsværdi pr. andelskrone.....	28,23

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2013.....	2.822.536
Opskrivning af ejendom;	
Ejendomsværdi jvf. punkt c ovenfor.....	16.000.000
Bogført værdi.....	-7.332.776
Kursregulering af prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-4.989.931
Bogført værdi.....	4.911.098
Reguleret formue pr. 31. december 2013.....	11.410.927
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>11.410.927</u> 100.000
	<u>114,11</u>

Bestyrelsen indstiller at andelskronen udgør kr. 114,11. Hvoraf andelsværdien bliver således:

Andel	Navn	Areal	Opr. Indskud	Andelsværdi
1	Thomas Frogh Bonum	70	7.000	798.765
2	Frits Johansen	76	7.600	867.230
3	Silla Bakalus & Morten Halskov	70	7.000	798.765
4	Michael Peter Wolter	76	7.600	867.230
5	Pia Pedersen	70	7.000	798.765
6	A.D. Christiansen	76	7.600	867.230
7	Jon Weidekamm	70	7.000	798.765
8	Jon Weidekamm	76	7.600	867.230
9	Ditte Eigenbrod	88	8.800	1.004.162
10	Ole Knudsen	88	8.800	1.004.162
13	Benni Holm	88	8.800	1.004.162
15	Marianne Bærenholdt	88	8.800	1.004.162
18	Jørgen Damkjær	64	6.400	730.299
		1.000	100.000	11.410.927

Andelsværdien udgjorde pr. 31. december 2012; 111,24

**13. Nøgletal**

	Grundlag	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.000.000	16.000
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	7.332.776	7.333
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	4.510.240	4.510
Foreslået andelsværdi .....	11.410.927	11.411

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

		I pct.	Kr./m <sup>2</sup>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	11.686	2	12
Øvrige omkostninger .....	186.796	36	187
Finansielle poster, netto .....	218.821	43	219
Afdrag .....	94.497	18	94
		100	

**14. §3 bilag 1 nøgleoplysninger**

Stk. B Arealer

	Antal	BBR m2
Andelsboliger - BBR m2 anvendes ikke.....	11+1	936
Erhvervslejemål.....	1	100
	13	1.036

Stk. C Fordelingstal

Andelsværdien beregnes efter indskud, note 12  
Boligafgiften beregnes efter

Stk. D Foreningens stiftelse.....	1986
Ejendommens opførelsesår.....	1871

Stk. E Andelshaveren hæfter kun for sin betaling for andelen.

Stk. F Vurderingsprincip og reserver

		kr. pr. m2
Andelsværdien.....	Offentlig vur.	11.411
Ejendommens værdi og m2 værdi.....	16.000.000	16.000
Generalforsamlingsbestemte reserver.....	0	0
Reserver i % af ejendomsværdi.....	0%	

Stk. H Boligafgift kr. pr. m2 pr. år.....	562
Erhvervslejeindtægt kr. pr. m2 pr. år.....	600

Noter

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Dette år</u>
Stk. J Overskud pr. m2 sidste 3 år.....	67	-313	196
Stk. K Andelsværdi pr. m2 .....			11.411
Gæld fratrukket omsætningsaktiver pr. m2 .....			4.510
Teknisk andelsværdi pr. m2 .....			15.921
Stk. M Vedligeholdelse løbende pr. m2.....	44	35	12
Vedligeholdelse genopretning og reovering pr. m2.....	0	340	0
Vedligeholdelse i alt pr. m2.....	44	374	12
Stk. P Friværdi.....			32%
Stk. R Årets afdrag pr. m2 .....	104	100	94