



Andelsboligforeningen

NEST A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

København den 11 / 5 2015

Dirigent:

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 - 12	Side 8 - 10
Note, 13 - Beregning af andelskronen	Side 11
Note, 14 - Nøgletal.....	Side 12
Note, 15 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger.....	Side 13 - 16

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen Nest
(beliggende Niels Ebbesens Vej 16 og Svend Trøstsvej 1)
Niels Ebbesens Vej 16
1911 Frederiksberg C
CVR nr. 11142400

Bestyrelse

Silla Bakalus
Marianne Bærenholt
Michael Peter Wolter
Ditte Eigenbrod
Jon Weidekamm

Administrator

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

Revisor

LUNI Revision I/S
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum

Bestyrelsens påtegning

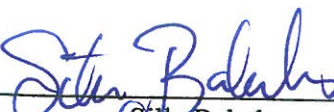
Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 151.970 og en egenkapital på kr. 11.488.000, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

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 2014, herunder andelskrones værdi.

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

København, den 12. marts 2015

i bestyrelsen:



Stina 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 2014 - 31. december 2014, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 15. 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 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 17. marts 2015

LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ejendommens værdi er ændret fra anskaffelsessum til offentlige ejendomsvurdering samt opgørelsen af prioritetsgælden er ændret fra pantebrevsrestgæld til kursværdi. Endvidere er resultatopgørelsen med dertil hørende noter ændret således denne følger erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed.

Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2014.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2014.

Årets resultat kr. 151.970 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. 4.966.733, hvilket svarer til indfrielsesværdien 31/12 2014, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden der skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 4.813.003, jf. note 10.

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

Resultatopgørelse l. januar 2014 - 31. december 2014

Indtægter:	Note	2014	2013
Boligafgift.....		540.000	540.000
Erhvervsleje.....		60.459	51.423
Arbejdsweekend.....		5.250	21.675
Indtægter i alt		<u>605.709</u>	<u>613.098</u>
Omkostninger:			
Ejendomsskat og forsikring.....	1	54.951	49.045
Forbrugsafgifter.....	2	60.254	27.279
Renholdelse	3	40.405	38.225
Vedligeholdelse løbende.....	4	12.596	15.033
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0
Administrationsomkostninger.....	5	45.741	45.904
Øvrige foreningsomkostninger.....	6	24.582	22.996
Omkostninger i alt		<u>238.529</u>	<u>198.482</u>
Resultat før finansielle poster		367.180	414.616
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	7	6	57
Finansielle omkostninger	8	-215.216	-218.878
Finansielle poster i alt		<u>-215.210</u>	<u>-218.821</u>
Årets resultat		<u>151.970</u>	<u>195.795</u>
Betalte prioritetsafdrag		98.095	94.497
Yderligere opsparing.....		53.875	101.298
Disponeret i alt		<u>151.970</u>	<u>195.795</u>

Balance 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg			
Offentlig ejendomsværdi 1/10 2012 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>
Opskrivning til offentlige ejendomsvurdering.....		<u>8.667.224</u>	<u>8.667.224</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Mellemregning administrator.....		2.066	7.866
Varmeregnskab.....	11	3.122	0
Forudbetalte omkostninger		1.832	2.890
Tilgodehavender i alt		<u>7.020</u>	<u>10.756</u>
Likvide beholdninger:.....	9	<u>502.222</u>	<u>438.294</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>509.242</u>	<u>449.050</u>
Aktiver i alt		<u>16.509.242</u>	<u>16.449.050</u>

Balance 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud.....		100.000	100.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		8.667.224	8.667.224
Primo overført resultat.....		2.643.703	2.357.449
Årets kursregulering af prioritetsgæld.....		-74.897	90.459
Årets resultat.....		151.970	195.795
Ultimo overført resultat.....		<u>2.720.776</u>	<u>2.643.703</u>
Egenkapital i alt		<u>11.488.000</u>	<u>11.410.927</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	10	4.966.733	4.989.931
Næste års afdrag		-101.850	-98.095
Langfristet gæld i alt		<u>4.864.883</u>	<u>4.891.836</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag af prioritetsgæld.....		101.850	98.095
Depositum og forudbetalt leje.....		15.000	15.000
Varmeregnskab.....	11	0	14.075
Skyldig til andelshavere.....		4.330	0
Skyldige omkostninger		35.179	19.117
Kortfristet gæld i alt		<u>156.359</u>	<u>146.287</u>
Gæld i alt		<u>5.021.242</u>	<u>5.038.123</u>
Passiver i alt		<u>16.509.242</u>	<u>16.449.050</u>
Eventualforpligtelser	12		

Noter

	2014	2013
1. Ejendomsskat og forsikring		
Ejendomsskat.....	37.735	35.500
Forsikringer.....	17.216	13.545
	<u>54.951</u>	<u>49.045</u>
2. Forbrugsafgifter		
Antenne, opkrævet aconto indeværende år.....	-43.548	
Antenne udgifter.....	50.009	
Renovation.....	6.461	5.191
Vand.....	18.679	18.070
Elforbrug fællesarealer.....	24.847	-1.009
	10.267	5.027
	<u>60.254</u>	<u>27.279</u>
3. Renholdelse		
Ejendomsservice og trappevask.....	30.073	28.392
Vinduespudsning.....	2.812	2.600
Snerydning/vejsalt.....	7.520	7.233
	<u>40.405</u>	<u>38.225</u>
4. Vedligeholdelse løbende		
VVS.....	936	8.296
Reparation af port.....	0	3.390
Have-&gårdanlæg.....	4.888	3.347
Kloak service.....	3.616	0
Affugter.....	898	0
Maler.....	2.258	0
	<u>12.596</u>	<u>15.033</u>
5. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	32.445	31.500
Kontorhold.....	443	361
Drift digital postkasse.....	650	0
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	9.000	8.750
Porto og gebyrer.....	3.203	5.293
	<u>45.741</u>	<u>45.904</u>
6. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar.....	15.000	10.000
Bestyrelsesmøder.....	208	0
Beboer aktiviteter.....	449	0
Andelsboligforeningens fællesrepræsentation.....	2.425	2.996
Nøgletalsskema.....	3.000	0
Teknisk rådgivning.....	3.500	0
Advokatbistand.....	0	10.000
	<u>24.582</u>	<u>22.996</u>

		<u>Noter</u>			
		<u>2014</u>		<u>2013</u>	
7.	Finansielle indtægter				
	Nordea bank 0392-528636.....		6		57
			<u>6</u>		<u>57</u>
8.	Finansielle omkostninger				
	Renter Ista.....		73		0
	Prioritetsgæld jf. note 10.....		215.143		218.878
			<u>215.216</u>		<u>218.878</u>
9.	Likvide beholdninger				
	Nordea bank 0392-528636 (kredit max. Kr.150.000,-).....		501.222		437.294
	Kassebeholdning.....		1.000		1.000
	Likvide beholdninger i alt		<u>502.222</u>		<u>438.294</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 27 år 6 mdr.....	215.143	98.095	4.966.733	4.813.003
		<u>215.143</u>	<u>98.095</u>	<u>4.966.733</u>	<u>4.813.003</u>
	Endvidere er lyst ejerpantebrev kr. 275.000, som beror hos Nordea Bank.				
11.	Varmeregnskab				
	Afsluttet varmeregnskab 2013.....				1.881
	Indbetalt vedr. 2014.....				-74.750
	Varmeforbrug 2014.....				75.991
					<u>3.122</u>

Noter**12. 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.....		60.459
		<u>600.459</u>
Erhvervsleje		60.459
Omkostninger.....	238.529	
Finansielle poster netto.....	215.210	
Andre indtægter.....	-5.250	
	<u>448.489</u>	
Forholdsmæssig andel heraf ($448.489 \cdot 60.459 / 600.459$).....		<u>-45.157</u>
Skattepligtig indkomst.....		<u>15.302</u>
Akkumuleret underskud primo.....		383.195
Årets overskud til modregning.....		<u>-15.302</u>
Akkumuleret underskud til fremførsel i alt.....		<u>367.893</u>

Noter**13. Beregning af andelskronen**

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen opgøres efter Lov om boligfællesskaber m.v. § 5 stk. 2c og stk. 4 således:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital jf. side 7.....	11.488.000	11.410.927
Andelsindskud, side 7	100.000	100.000
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. andel:		
	<u>11.488.000</u>	<u>114,88</u>
	100.000	<u>114,11</u>

Bestyrelsen indstiller at andelskronen udgør kr. 114,88. Hvoraf andelsværdien bliver således:

<u>Andel</u>	<u>Navn</u>	<u>Areal</u>	<u>Opr. Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
1	Thomas Frogh Bonum	70	7.000	804.160
2	Frits Johansen	76	7.600	873.088
3	Silla Bakalus & Morten Halskov	70	7.000	804.160
4	Michael Peter Wolter	76	7.600	873.088
5	Pia Pedersen	70	7.000	804.160
6	A.D. Christiansen	76	7.600	873.088
7	Jon Weidekamm	70	sammen- lagt	804.160
8	Jon Weidekamm	76		873.088
9	Ditte Eigenbrod	88	8.800	1.010.944
10	Ole Knudsen	88	8.800	1.010.944
13	Benni Holm	88	8.800	1.010.944
15	Marianne Bærenholdt	88	8.800	1.010.944
18	Jørgen Damkjær	64	6.400	735.232
		<u>1.000</u>	<u>100.000</u>	<u>11.488.000</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Noter**14. Nøgletal**

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.000.000	16.000
Anskaffelsessum (kostpris)	7.332.776	7.333
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.512.000	4.512
Foreslået andelsværdi	11.488.000	11.488

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

		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	12.596	2	13
Øvrige omkostninger	225.933	41	226
Finansielle poster, netto	215.210	39	215
Afdrag	98.095	18	98
		<u>100</u>	

Noter

15. §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 2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	16.000.000	14.545

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12 2014 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	5.038	x 12	/ 100	605
H3	Boliglejeindtægter		x 12	/	

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-335	209	162

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.274	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.821	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	17.094,02	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	14	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	309	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	340	14	11

	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)	69

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012 Kr. pr. m ²	2013 Kr. pr. m ²	2014 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	101	105	109