

Godkendt på
generalforsamling
den 7 6 2010



Dirigent

Andelsboligforeningen

NEST

Niels Ebbesensvej 16 og Svend Trøsts Vej 1

Matr. nr. 20 bt, Frederiksberg

Regnskab for perioden 1. januar - 31. december 2009

23. regnskabsår

CVR.nr. 11 14 24 00

REGNSKABSPRINCIPPER

Generelle bemærkninger

Årsregnskabet er udarbejdet efter almindelig anerkendt regnskabspraksis for andelsboligforeninger.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og leje, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indgået til foreningen pr. 31. december 2009.

Udgifter

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2009.

Balancen

Aktiver

Ejendommen matr. 20 bt, Frederiksberg er optaget til anskaffelseskursværdi. Der foretages ikke afskrivning på ejendommen, da denne ikke undergår værdiforringelse.

Passiver

Prioritetsgæld, kr. 4.487.353,04 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. december 2009, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 4.311.735,27.

Varmeregnskabet er opgjort i overensstemmelse med andelshavernes acontovarmeindbetalinger og de direkte udgifter til forsyningsvirksomhederne.

**RESULTATOPGØRELSE
FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009**

Note	2009	2008
Indtægter		
Boligaft	460.859	444.202
Erhvervsleje	44.235	44.235
Erhvervsleje tab tidligere lejer	0	0
Tilskud - Privat byfornyelse	16.156	20.280
Øvrige indtægter	0	1.496
	<u>521.250</u>	<u>510.212</u>
Omkostninger		
1 Vedligeholdelse	11.677	54.113
2 Ejendomsskatter og afgifter	45.802	45.348
Vandafgift	30.287	27.477
Elektricitet	5.639	-2.580
Forsikringer & abonnementer (ABF)	7.325	7.426
	<u>100.730</u>	<u>131.784</u>
Kontorhold (gebyrer)	1.791	2.552
Renholdelse (vicevært)	37.106	35.048
Administrationshonorar	25.000	21.000
Regnskabsudarbejdelse og revision	7.800	7.900
Udarbejdelse af varmeregnskab	5.473	7.500
Foreningsudgifter	1.753	4.253
Bestyrelsesudgifter	9.000	18.274
Valuarvurdering rest 2008	3.000	8.000
	<u>90.923</u>	<u>104.526</u>
Prioritetsrenter	212.585	211.750
Øvrige renter	-166	-11.603
	<u>212.419</u>	<u>200.148</u>
3 Selskabsskat incl. reg. tidligere år	-827	35
Omkostninger i alt	<u>403.245</u>	<u>436.493</u>
Årets resultat	118.005	73.720
Afdrag og indfrielse på prioritetsgæld	95.993	92.099
	<u>22.012</u>	<u>-18.380</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

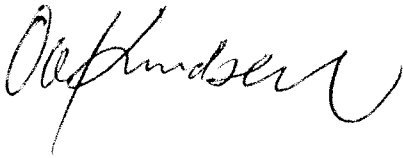
Note	2009	2008
Aktiver		
Ejendommens bogførte værdi (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008 udgør kr. 16.100.000)	7.332.776	7.332.776
4 Antenneregnskab	34.687	33.200
Tilgodehavende boligafgift m.v	2.698	2.391
Nordea A/S, 0392 528 636	73.454	62.524
Periodeafgrænsningsposter	1.667	1.589
Diverse debitorer	0	0
Varmeregnskab	0	0
Kassebeholdning hos vicevært	3.746	3.246
	<u>7.449.028</u>	<u>7.435.725</u>
Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
Andelskapital	100.000	100.000
Overførsel, tidligere år	2.668.973	2.595.253
Årets resultat	118.005	73.720
	<u>2.886.978</u>	<u>2.768.973</u>
<i>Prioritetsgæld</i>		
Realkredit Danmark lån 23D, 2035, 4,1624%	4.487.353	4.583.346
	<u>4.487.353</u>	<u>4.583.346</u>
<i>Anden gæld</i>		
3 Selskabsskat	0	3.154
Skyldige omkostninger	39.755	42.522
A-skat m.m.	0	-2.327
Mellemregning med fraflyttere	0	0
Mellemregning administrator	53	499
Varmeregnskab	15.991	20.660
Andelsoverdragelser	8.167	8.167
Depositum erhvervsleje	10.730	10.730
	<u>74.697</u>	<u>83.406</u>
	<u>7.449.028</u>	<u>7.435.725</u>
5 Andelsværdi		

Sikkerhedsstillelse og garantier

Ejerpantebrev stort kr. 275.000 er deponeret til sikkerhed for kassekredit i Nordea A/S.

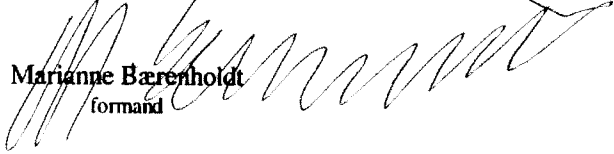
Foreningen har påtaget sig garantiforpligtelser i h.t andelsboliglovens § 5 stk. 13.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt herudover ikke forefindes kautions-, garanti-, eller ligende forpligtelser udover dem, der fremgår af regnskabet.

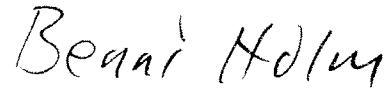


København, den 7/6 2010
I bestyrelsen.

Marianne Bærenholdt
formand



Henriette Christensen



Karina Rudbæk Hansen

Katrine Isaksen

Administrationen



Bjarne Asp

Kuben ejendomsadministration A/S

REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret det af administrator aflagte årsregnskab for 2009 for Andelsboligforeningen "NEST".

Den udførte revision

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

Under revisionen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herudover taget stilling til de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

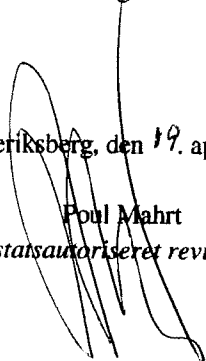
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelse, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Frederiksberg, den 19. april 2010

Paul Mahrt
statsautoriseret revisor



NOTER

	2009	2008
1 Vedligeholdelse		
Maler	0	367
Tømrer/snedker	2.561	8.141
VVS-arbejde	9.116	40.505
Varmeanlæg	0	4.700
Gård og have	0	400
	<u>11.677</u>	<u>54.113</u>
2 Ejendomsskatter og afgifter		
Grundskyld til Kommunen	27.783	26.536
Renovation	15.141	15.331
Øvrige afgifter	2.878	3.482
	<u>45.802</u>	<u>45.348</u>
3 Selskabsskat		
Boligafgift	460.859	444.202
Lejeindtægter	44.235	44.235
	<u>505.094</u>	<u>488.437</u>
Lejeindtægter	44.235	44.235
Omkostninger før skat	404.072	436.458
Selskabsskat	<u>0</u>	0
Andel heraf	404.072	0
	<u>35.388</u>	<u>39.528</u>
	<u>8.847</u>	<u>4.707</u>
Skattemæssig andel af renovering	390.201	394.908
4 Antenneregnskab		
Saldo - primo	33.200	18.288
Signallevering m.m.	50.280	46.843
Antenneafgift	-48.793	-31.932
	<u>34.687</u>	<u>33.200</u>

NOTER

5 Andelsværdi

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2 kan de 3 metoder for beregning af andelsværdien opgøres således:

a) <u>Anskaffelsespris</u> : Egenkapital	2.886.978
Andelsværdi = egenkapital / andelskapital (kr. 100.000)	28,87
b) <u>Handelsværdi</u> : Hertil kræves en vurdering af ejendommen.	
c) <u>Kontantværdi</u> : Egenkapital	2.886.978
Ejendommens bogførte værdi	-7.332.776
Seneste offentlige ejendomsvurdering	16.100.000
Prioritetsgæld, restgæld	4.487.353
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.311.735
Reguleret egenkapital	11.829.820
Andelsværdi = reguleret egenkapital / andelskapital (kr. 100.000)	118,30

Bestyrelsen foreslår metode c, hvorefter andelsværdien bliver således:

Lejl. Navn	Areal	Oprindelig indskud	Andelsværdi
1 Thomas Frogh Bonum	70	7.000	828.100
2 Frits Johansen	76	7.600	899.080
3 K. Isaksen	70	7.000	828.100
4 Erik Frogh	76	7.600	899.080
5 Karina Rudbæk	70	7.000	828.100
6 A.D. Christiansen	76	7.600	899.080
7 Jon Wiedekamm	70	7.000	828.100
8 Jon Wiedekamm	76	7.600	899.080
9 Henriette Christensen	88	8.800	1.041.040
11 Lisbeth Olsen & Niels Højmark	88	8.800	1.041.040
13 Benni Holm	88	8.800	1.041.040
15 Marianne Bærenholdt	88	8.800	1.041.040
18 Jørgen Damkjær	64	6.400	757.120
	1.000	100.000	11.830.000

Til orientering kan oplyses, at andelsværdien pr. 31.december 2008 udgjorde kr. 129,00.

Budget

Andelsboligforeningen Nest

Budget 2010	Note	Budget 2010	Budget 2009
INDTÆGTER:			
Boligafgifter		477.000,00	460.000,00
Erhvervsleje		45.000,00	45.000,00
Tilskud - Privat byfornyelse		12.000,00	20.000,00
INDTÆGTER I ALT		534.000,00	525.000,00
UDGIFTER:			
Vedligeholdelse		100.000,00	100.000,00
Ejendomsskatter og udgifter		47.000,00	45.000,00
Vandafgift og electricitet		40.000,00	46.000,00
Forsikringer		20.000,00	20.000,00
Kontorhold og mødeudgifter		5.000,00	5.000,00
Bestyrelsesudgifter		20.000,00	20.000,00
Vicevært og renholdelse		40.000,00	35.000,00
Administrations og regnskabsudarbejdelse		35.000,00	30.000,00
Udarbejdelse af varmeregnskab		8.000,00	8.000,00
Prioritetsrenter		214.000,00	207.000,00
Selskabsskat		5.000,00	5.000,00
DRIFTSUDGIFTER I ALT		534.000,00	521.000,00
Driftsresultat		-	4.000,00
Afdrag på lån		-98.000,00	-98.000,00
ÅRETS RESULTAT		-98.000,00	-94.000,00

Indregnet stigning i boligafgiften på
3,5% startende pr. 1/6-2010.