



Andelsboligforeningen

NEST A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 20 bt Frederiksberg

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling

København den 5/3-2013

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

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen Nest
Niels Ebbesens Vej 16
1911 Frederiksberg C

Bestyrelse

Marianne Bærenholt
Benny Holm - formand
Silla Bakalus
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. -313.393 og en egenkapital på kr. 2.626.741, 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 2012, herunder andelskrones værdi.

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


København, den 29. januar 2013

i bestyrelsen:

Benni Holm
(formand)


Silla Bakalus

Jon Weidekamm


Marianne Bærenholt

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Nest

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nest for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 12. 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 fejl-information.

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 fejl-information 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

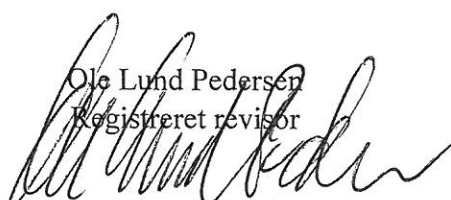
Ejendommen er optaget til anskaffelsessum og senere forbedringer, som kan afvige fra handelsværdien.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet trods ovennævnte forbehold giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 4. februar 2013
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 2012.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 31. december 2012.

Årets resultat kr. -313.393 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. 5.050.577. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden på statusdagen, udgjorde indfrielsesværdien kr. 5.174.869, hvilket svarer til gældens kursværdi.

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

Resultatopgørelse l. januar 2012 - 31. december 2012

Indtægter:	Note	2012	2011
Boligafgift m.v. andelshavere		530.000	492.870
Erhvervsleje.....		44.235	44.235
Varmeregnskab.....		0	17.244
Arbejdsweekend.....		2.550	0
Forsikringsag.....		3.686	0
Indtægter i alt		<u>580.471</u>	<u>554.349</u>
Omkostninger:			
Forsikringer.....		11.912	12.329
Ejendomsskatter og afgifter	1	72.444	80.378
Renholdelse	2	35.029	35.265
Reparation og vedligeholdelse.....	3	374.142	44.479
Administration.....		31.000	37.323
Antenneregnskab.....	4	4.603	44.677
Øvrige omkostninger.....	5	47.015	27.788
Omkostninger i alt		<u>576.145</u>	<u>282.239</u>
Resultat før finansielle poster		4.326	272.110
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	6	4.116	7.905
Finansielle omkostninger	7	-321.835	-213.369
Finansielle poster i alt		<u>-317.719</u>	<u>-205.464</u>
Årets resultat		<u>-313.393</u>	<u>66.646</u>
Betalte prioritetsafdrag		100.206	104.282
Ordinært likviditetstræk (ekskl. låneomlægning, overdragelse af andele, tilgodehavender og skyldig omkostninger)		-413.599	-37.636
Disponeret i alt		<u>-313.393</u>	<u>66.646</u>

Balance 31. december 2012

	Note	31/12 2012	31/12 2011
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
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>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Varmeregnskab.....		0	14.155
Tilgodehavende boligafgift, leje mm.....		11.895	20.710
Forudbetalte omkostninger		3.139	591
Tilgodehavender i alt		<u>15.034</u>	<u>35.456</u>
Likvide beholdninger:.....	8	<u>313.487</u>	<u>707.761</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>328.521</u>	<u>743.217</u>
Aktiver i alt		<u>7.661.297</u>	<u>8.075.993</u>

Balance 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Passiver:			
Egenkapital:			
Andelsindskud.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		2.526.741	2.840.134
Egenkapital i alt		<u>2.626.741</u>	<u>2.940.134</u>
Langfristet gæld:			
Depositum og forudbetalt leje.....		10.730	10.730
Prioritetsgæld - restgæld.....	9	5.005.577	4.283.020
Næste års afdrag		-94.479	-109.000
Langfristet gæld i alt		<u>4.921.828</u>	<u>4.184.750</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag af prioritetsgæld.....		94.479	109.000
Igangværende salg af andele.....		0	798.093
Varmeregnskab.....	10	5.961	0
Skyldige omkostninger		11.934	44.016
Administrator.....		354	0
Kortfristet gæld i alt		<u>112.728</u>	<u>951.109</u>
Gæld i alt		<u>5.034.556</u>	<u>5.135.859</u>
Passiver i alt		<u>7.661.297</u>	<u>8.075.993</u>
Eventualforpligtelser	11		

Noter

	2012	2011
1. Ejendomsskatter og afgifter		
Ejendomsskatter.....	33.178	31.926
El.....	5.663	3.385
Vand.....	17.568	22.554
Renovation.....	16.035	22.513
	<u>72.444</u>	<u>80.378</u>
2. Renholdelse		
Ejendomsservice og trappevask.....	25.331	26.288
Vinduespudsning.....	2.550	3.250
Snerydning/vejsalt.....	5.919	4.231
Drift af fællesarealer.....	1.229	1.496
	<u>35.029</u>	<u>35.265</u>
3. Reparation og vedligeholdelse		
VVS Hovedvandør.....	0	37.134
VVS rensning af faldstammer.....	0	7.345
Elektriker	8.133	0
Glarmester.....	166	0
Snedker og tømrer.....	5.004	0
Udskiftning centralvarmepumpe.....	10.425	0
VVS gulvafløb.....	10.007	0
Renovering, faldstammer.....	339.563	0
Maler.....	844	0
	<u>374.142</u>	<u>44.479</u>
4. Antenneregnskab		
Saldo primo.....	0	36.123
Optrævet a'conto indeværende år.....	-49.892	-51.787
Løbende udgifter.....	54.495	60.341
Saldo udgiftsført i resultatopgørelse.....	-4.603	-44.677
Saldo ultimo.....	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Øvrige omkostninger		
Bestyrelsesudgift.....	9.975	10.600
Kontorhold.....	650	2.727
Revision og regnskabsudarbejdelse.....	9.010	10.460
Porto og gebyrer.....	5.147	4.001
Andelsboligforeningens fællesrepræsentation.....	4.706	0
Energimærke.....	10.250	0
Varmeregnskab.....	4.477	0
Advokatbistand.....	2.800	0
	<u>47.015</u>	<u>27.788</u>

Noter

	2012	2011		
6. Finansielle indtægter				
Ydelsesstøtte.....	3.780	7.905		
Nordea bank 0392-528636.....	336	0		
	<u>4.116</u>	<u>7.905</u>		
7. Finansielle omkostninger				
Nordea bank 0392-528636.....	3.814	6.128		
Prioritetsgæld jf. note 9.....	211.769	207.241		
Omprioriteringsudgifter.....	38.425	0		
Kurstab, omlægning af lån.....	67.827	0		
	<u>321.835</u>	<u>213.369</u>		
8. Likvide beholdninger				
Nordea bank 0392-528636.....	312.487	706.761		
Kassebeholdning.....	1.000	1.000		
Likvide beholdninger i alt	<u>313.487</u>	<u>707.761</u>		
9. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
RD, kontantlån, opr. 5.052.000 3,7736%, restløbetid 29 år.....	111.168	46.423	5.174.869	5.005.577
RD, kontantlån, opr. 4.875.000 4,1624%, indfriet.....	100.604	53.783	0	0
	<u>211.772</u>	<u>100.206</u>	<u>5.174.869</u>	<u>5.005.577</u>
Endvidere er lyst ejerpantebrev kr. 275.000, som beror hos Nordea Bank.				
10. Varmeregnskab				
Saldo primo.....				14.155
Indbetalt.....				-84.205
Tilbageholdt fraflytter.....				-4.000
Varmeforbrug.....				68.089
Saldo ultimo				<u>-5.961</u>

Noter**11. 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.....	530.000
Erhvervsleje.....	44.235
	<u>574.235</u>
Erhvervsleje	44.235
Omkostninger.....	576.145
Finansielle poster netto.....	317.719
Lånesagsomkostninger vedr. nyt lån.....	-37.675
Årets andel af låneomkostninger (37.675*46.423/5.052.000).....	346
Andre indtægter.....	3.686
	<u>860.221</u>
Forholdsmæssig andel heraf (860.221*44.235/574.235).....	<u>-66.265</u>
Skattepligtig indkomst.....	<u>-22.030</u>
Akkumuleret underskud primo.....	378.189
Årets underskud til fremførsel.....	<u>22.030</u>
Akkumuleret underskud til fremførsel i alt.....	<u>400.219</u>

12. Beregning af andelskronen

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

a) Anskaffessummen.....	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 2012 (foreningens formue).....	<u>2.626.741</u>
---	------------------

Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>26,27</u>
----------------------------------	--------------

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2012.....	2.626.741
--	-----------

Opskrivning af ejendom;

Ejendomsværdi jvf. punkt c ovenfor.....	16.000.000
---	------------

Bogført værdi.....	-7.332.776
--------------------	------------

Kursregulering af prioritetsgæld:

Kursværdi.....	-5.174.869
----------------	------------

Bogført værdi.....	5.005.577
--------------------	-----------

Reguleret formue pr. 31. december 2012.....	<u>11.124.673</u>
---	-------------------

Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>11.124.673</u>	<u>111,25</u>
	100.000	

Bestyrelsen indstiller at andelskronen udgør kr. 111,24. Hvoraf andelsværdien bliver således;

Andel	Navn	Areal	Opr. Indskud	Andelsværdi
1	Thomas Frogh Bonum	70	7.000	778.727
2	Frits Johansen	76	7.600	845.475
3	Silla Bakalus & Morten Halskov	70	7.000	778.727
4	Michael Peter Wolter	76	7.600	845.475
5	Pia Pedersen	70	7.000	778.727
6	A.D. Christiansen	76	7.600	845.475
7	Jon Weidekamm	70	7.000	778.727
8	Jon Weidekamm	76	7.600	845.475
9	Ditte Eigenbrod	88	8.800	978.971
10	Ole Knudsen	88	8.800	978.971
13	Benni Holm	88	8.800	978.971
15	Marianne Bærenholdt	88	8.800	978.971
18	Jørgen Damkjær	64	6.400	711.979
		<u>1.000</u>	<u>100.000</u>	<u>11.124.673</u>

Andelsværdien udgjorde pr. 31. december 2011; 114,97