



REVISIONSFIRMAET • S. BRUUN-PEDERSEN

REGISTRERET REVISOR, DREFO

• ROSENKÆRET 11 C, 2 • 2860 SØBORG • Tlf. 35 43 32 32 • Email post@bruun-pedersen.dk • www.bruun-pedersen.dk •

S. Bruun-Pedersen
registreret revisor FRR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

NØRRE ALLÉ 13 - 13 H

2200 København N.

ÅRSRAPPORT FOR 2011

6. REGNSKABSÅR

Cvr.nr. 29 04 49 10

Administrator:
Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18,
1220 København K.

Tlf.: 33 15 84 45

Forelagt og godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling, d. 17/12/2012

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Administrator- og bestyrelsespåtegning	7
Revisionspåtegning	8
Noter	9 - 13

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: Andelsboligforeningen
Nørre Allé 13 - 13 H

Ejendommen: Matrikelbetegnelse:
1170 Udenbys Klædebo Kvarter
Nørre Allé 13 - 13 H,
2200 København N.

Byggeår: 1879

Bestyrelse:
formand Anette Rafen Ottzen
August Højmark-Jensen
Karen Jørgensen
Lene Hummelshøj Jørgensen
Peter Lykke Bundgård

Administrator: Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18,
1220 København K.
Tlf.: 33 15 84 45

Revision: Revisionsfirmaet S. Bruun-Pedersen
registreret revisor DREFO
Rosenkæret 11 C,
2860 Søborg
Tlf.: 35 43 32 32

Bank: Arbejdernes Landsbank
Amagerbrogade 60,
2300 København S.

Cvr.nr. 29 04 49 10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2011 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, samt foreningens vedtægter.
Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter:

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Eventuelle indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter.

Alle væsentlige poster er periodiseret.

Skat af årets resultat:

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom er indregnet til anskaffelsessum med tillæg af omprioriteringsrenoverings- og forbedringsomkostninger.
Der afskrives ikke på ejendommen.

Anlægsaktiver:

Øvrige anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.
Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstid.
Installationer afskrives lineært over 10 år.

Gældsforpligtelser:

Foreningens prioritetsgæld er indregnet til nominelværdi pr. statusdagen.

Andelskronen:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2011

Note	2011	Budget	2010
		(ikke revideret) 2011	
Boligafgifter	2.513.153	2.513.153	2.477.121
Modernisering	254.648	254.646	334.936
Beboelsesleje	283.800	276.290	299.649
Erhvervsleje	161.058	163.660	156.739
1 Diverse indtægter	239.991	176.000	73.518
	<u>3.452.650</u>	<u>3.383.749</u>	<u>3.341.963</u>
Omkostninger			
2 Renholdelse & vicevært	352.448	293.300	261.488
3 Forbrugsafgifter	236.797	240.000	240.093
4 Driftsudgifter	402.872	337.657	355.397
5 Administration	191.266	138.050	136.127
6 Vedligeholdelse	90.111	200.000	113.457
Afskrivning	6.467	6.500	6.466
	<u>-1.279.961</u>	<u>-1.215.507</u>	<u>-1.113.028</u>
	2.172.689	2.168.242	2.228.935
Finansiering			
Renteudgifter, renteloft	-231.778	-270.000	-272.433
Prioritetsrenter	-1.583.614	-1.610.000	-1.618.041
Selskabsskat	0	0	0
	<u>-1.815.392</u>	<u>-1.880.000</u>	<u>-1.890.474</u>
RESULTAT / OVERSKUD	<u>357.297</u>	<u>288.242</u>	<u>338.461</u>

BALANCE PR. 31. december 2011

Note		31. december 2011	31. december 2010
	ANLÆGSAKTIVER		
7	Ejendommen, matr.nr. 1170 Udenbys Klædebo Kvarter	67.763.907	67.763.907
8	Driftsmidler	0	6.467
		<u>67.763.907</u>	<u>67.770.374</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Restancer	188.797	242.825
	Mellemregning med administrator	21.978	15.801
	Mellemregning med bestyrelsen	58.430	56.754
	Arbejderne Landsbank	0	14
	Forsikringsager	43.600	0
12	Varmeregnskab	103.804	88.411
	Forudbetalte omkostninger	55.799	131.887
		<u>472.408</u>	<u>535.692</u>
	<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>68.236.315</u>	<u>68.306.066</u>

PASSIVER

Note		31. december 2011	31. december 2010
	Andelskapital		
9	Andelshavernes indskud	2.349.200	2.313.500
	<i>Akkumuleret overførsel fra tidligere år</i>		
	Saldo primo	-661.935	-1.000.395
	Årets resultat	357.297	338.461
	Overført fra hensættelse	1.390.732	0
		1.086.094	-661.934
		<u>3.435.294</u>	<u>1.651.566</u>
	Hensættelser:		
10	Hensat til vedligeholdelse	1.000.000	2.390.732
		<u>1.000.000</u>	<u>2.390.732</u>
	Langfristet gæld		
11	Prioritetsgæld	59.872.000	59.872.000
	Kortfristet gæld		
	Arbejdernes Landsbank 0242411 (kk max 4.370.000)	2.628.180	3.474.939
	Forudbetalt husleje	23.341	22.737
	Mellemregning Lej. 20	370.707	0
	Deposita	93.887	91.953
	Skyldig salgsafregning	763.065	641.585
13	Skyldige omkostninger	49.841	160.554
		<u>3.929.021</u>	<u>4.391.768</u>
	<u>PASSIVER I ALT</u>	<u>68.236.315</u>	<u>68.306.066</u>
14	Andelsværdi		

Administrator- og Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens, aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

Der er efter regnskabsåret ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen anbefaler, at andelskronen opgøres med udgangspunkt i valuarvurdering af 11. april 2011 jf. beregningen i note 14

København, den 15/5 2012

SOM ADMINISTRATOR

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

I BESTYRELSEN

Anette Rafen Ottzen

~~Formand~~

August Højmark-Jensen

Lene Hummelshøj Jørgensen

Karen Jørgensen

Peter Lykke Bundgård

Formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nørre Allé 13 - 13 H, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende anvendte regnskabsprincipper, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettallene for 2011, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet:

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision:

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.


En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt, at resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Søborg, den 12. april 2012
Revisionsfirmaet S. Bruun-Pedersen
registreret revisor DREFO


S. Bruun-Pedersen
registreret revisor DREFO

NOTER

	2011	Budget 2011	2010
1 Diverse indtægter			
Restancegebyrer	5.547	0	2.551
Vaskeriindtægter	19.860	15.000	15.870
Arbejdsweekend	0	5.000	0
Fortjeneste ved salg	156.000	156.000	0
Diverse (salg af loft)	58.584	0	55.097
	239.991	176.000	73.518
2 Renholdelse & vicevært			
Rengøringsentreprise	210.227	167.000	166.872
Renovation	124.987	122.800	91.403
Rengøringsartikler	361	0	0
Snerydning	16.873	3.500	3.213
	352.448	293.300	261.488
3 Forbrugsafgifter			
Elekticitet	59.272	45.000	44.925
Vandafgift	177.525	195.000	195.168
	236.797	240.000	240.093
4 Driftsudgifter			
Ejendomsskat	176.157	176.157	164.635
Forsikringer	48.232	45.000	41.943
Gårdlaug	74.598	75.000	74.598
Abonnement Guldager	13.037	10.000	9.951
Abonnement VVS	30.250	30.000	30.250
Energimærkning	21.250	0	0
Materialer	29.771	500	0
Tomgang / tab lejere	8.421	0	32.932
Skadedyrsbekæmpelse	1.156	1.000	1.088
	402.872	337.657	355.397

NOTER

fortsat

	2011	Budget 2011	2010
5 Administration			
Kontorhold	1.677	1.000	626
Telefon	2.192	1.000	809
Varmeregnskabsudarbejdelse m.v.	4.688	0	0
Mødeomkostninger / generalforsamling	3.962	1.000	945
Vurderingshonorar, ejendom	8.700	8.700	8.700
Administrationshonorar	122.095	100.100	100.119
Revisionshonorar	12.000	12.000	11.500
Skattemæssig bistand	1.250	1.250	1.250
Teknisk bistand	0	5.000	4.625
Gebyrer / porto	751	4.500	4.480
Diverse	33.951	3.500	3.073
	191.266	138.050	136.127
6 Vedligeholdelse			
Varmeanlæg	4.352		14.460
Vaskeri	24.581		27.408
Murer	0		1.367
Blikkenslager	3.486		24.078
Elektriker	5.965		5.854
Maler	0		873
Tømrer / Snedker	0		29.674
Låseservice	1.680		1.176
Fællesarealer, have	5.192		0
Kloak / nedløbsrør	2.188		8.567
Diverse	42.667	200.000	0
	90.111	200.000	113.457
		31. december 2011	31. december 2010
7 Ejendommen			
Saldo primo		67.763.907	67.763.907
		67.763.907	67.763.907
(Vurdering pr. 1.oktober 2010:	67.000.000)		
(Heraf grundværdi	7.013.500)		

NOTER

fortsat

		31. december 2011	31. december 2010
8	Driftsmidler		
	Saldo primo	6.467	12.933
	Afskrivning (5 år)	-6.467	-6.466
		0	6.467
9	Andelskapital		
	Ejendommen		
	Dkr 700,00 x	3.356,0	2.349.200
	Indbetalt	3.356,0	2.313.500
			2.313.500
10	Hensat til projekt		
	Saldo primo	2.390.732	2.390.732
	Overført til egenkapital	-1.390.732	0
	Saldo ultimo	1.000.000	2.390.732
11	Prioritetsgæld		
	BRF 1,99, rest 3 år 9 md		
	Hovedstol. 59.872.000	59.872.000	59.872.000
	(garantirente 4%)		
		59.872.000	59.872.000
			59.872.000

NOTER

fortsat

	31. december 2011	31. december 2010
12 Varmeregnskab		
Aconto varmeindbetalinger	59.360	62.360
- afholdte udgifter	-99.064	-103.707
Varmeafslutning	-64.100	-47.064
	<u>-103.804</u>	<u>-88.411</u>
13 Skyldige omkostninger		
Revisor	12.000	11.500
Fejekosten	0	18.100
Københavns Energi	0	114.754
Jagtvejens VVS	7.854	5.356
MM rengøring	8.219	8.219
Bygma	21.394	
Diverse	374	2.625
	<u>49.841</u>	<u>160.554</u>

NOTER

fortsat

- 14 Andelskronen pr. 31. december 2011.
Beregning af andelskronen i henhold til §5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber"

	31.december 2011	31.december 2010
Ejendomsmægler- og valuarvurdering		
Ejendomsværdi, kontant handelsværdi vurderet af ejendoms- mægler Richard Schmidt og valuar Finn Malling d. 17. april 2012.	84.500.000	87.500.000
Øvrige aktiver	472.408	542.159
	<u>84.972.408</u>	<u>88.042.159</u>
Prioritetsgæld, kursværdi	-59.872.000	-59.872.000
Øvrige passiver	-4.929.021	-6.782.500
	<u>-64.801.021</u>	<u>-66.654.500</u>
	<u>20.171.387</u>	<u>21.387.659</u>
Indbetalt andelskapital udgør:	2.349.200	2.313.500
Værdi pr. andelskrone	$\frac{20.171.387}{2.349.200} =$	$\frac{21.387.659}{2.313.500} =$
	<u>8,59</u>	<u>9,24</u>
Andelsværdi pr. m2	$\frac{20.171.387}{3.356,0} =$	$\frac{21.387.659}{3.356,0} =$
	<u>6.010,54</u>	<u>6.471,30</u>