

A/B Nymindesgaard

CVR-nr. 53 41 67 13

Årsrapport for 2012

Andelsboligforeningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 18

Andelsboligforeningen

A/B Nymindegård

Bechgaardsgade 9
2100 København Ø
Telefon: 82 33 10 09
Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 53 41 67 13

Bestyrelse

Cathrine Matarese, formand
Kim Eriksen
Brian Håkansson
Jesper Nielsen
Kåre Gade Petersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt det interne årsregnskab for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for A/B Nymindesgård.

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

Det er vores opfattelse at det interne årsregnskab giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

København Ø, den 1. marts 2013

Bestyrelsen

Cathrine Matarese
Formand

Kim Eriksen

Brian Håkansson

Jesper Nielsen

Kåre Gade Petersen

Til andelshaverne i A/B Nymindesgård

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nymindesgård for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

A/B Nymindesgård har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 valgt at medtage det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for det nævnte regnskabsår. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

København, den 1. marts 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Bjerglund Andersen

Statsaut. revisor

Note	2012 DKK	Budget 2012 DKK	2011 DKK
		(ej revideret)	
	5.992.751	5.992.943	5.992.842
1 Andre driftsindtægter	933.949	930.900	880.333
Indtægter i alt	6.926.700	6.923.843	6.873.175
2 Vedligeholdelse	-854.882	-1.146.000	-1.243.512
3 Ejendomsskat og forsikringer	-714.105	-725.000	-696.688
4 Lokaleomkostninger	-2.361.423	-2.475.900	-2.347.416
5 Administrationsomkostninger	-448.817	-600.800	-582.123
Andre eksterne omkostninger i alt	-4.379.227	-4.947.700	-4.869.739
Resultat før finansielle poster	2.547.473	1.976.143	2.003.436
6 Andre finansielle indtægter	13.991	25.000	29.781
7 Andre finansielle omkostninger	-1.654.890	-1.607.000	-1.606.940
Finansielle poster i alt	-1.640.899	-1.582.000	-1.577.159
Årets resultat	906.574	394.143	426.277

Forslag til resultatdisponering

Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	500.000
Afdrag på prioritetsgæld	0	0
Overført restandel af årets resultat	906.574	-73.723
I alt	906.574	426.277

AKTIVER		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	196.560.154	196.560.154
	Materielle anlægsaktiver i alt	196.560.154	196.560.154
	Obligationer	5.165	7.648
	Andre værdipapirer	90.932	73.535
	Finansielle anlægsaktiver i alt	96.097	81.183
	Anlægsaktiver i alt	196.656.251	196.641.337
8	Andre tilgodehavender	57.472	82.022
	Periodeafgrænsningsposter	123.006	71.455
	Tilgodehavender i alt	180.478	153.477
	Likvide beholdninger	669.985	6.134.305
	Omsætningsaktiver i alt	850.463	6.287.782
	Aktiver i alt	197.506.714	202.929.119

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Foreningskapital	198.370	198.370
	Reserve for opskrivninger	320.221	320.221
	Overført resultat	157.002.280	156.078.382
	Egenkapital i alt	157.520.871	156.596.973
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	8.000.000	8.000.000
	Andre reserver i alt	8.000.000	8.000.000
9	Gæld til realkreditinstitutter	30.500.000	36.111.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.500.000	36.111.000
	Forudbetalinger og deposita	503.475	531.964
10	Varmeregnskab	272.351	401.138
11	Anden gæld	710.017	1.288.044
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.485.843	2.221.146
	Gældsforpligtelser i alt	31.985.843	38.332.146
	Passiver i alt	197.506.714	202.929.119

12 Eventualforpligtelser

13 Nøgletal

14 Andelsværdi

GENERELT

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtæger

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag, kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld, samt låneomkostninger i forbindelse med optagelse af lån.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontrantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

	2012	Budget 2012	2011
	DKK	DKK	DKK

(ej revideret)

1. Andre driftsindtægter

Rykkergebyrer	2.400	5.000	3.349
Frem og kælderleje	22.732	15.000	33.659
Antenneindtægter	746.290	745.900	680.400
Vaskeriindtægter	151.327	150.000	138.925
Salgsaftaler	11.200	15.000	24.000
I alt	933.949	930.900	880.333

2. Vedligeholdelse

Maler	491.000	515.000	615.558
Murer	6.382	300.000	352.171
Tømrer og snedker	6.144	50.000	43.208
VVS	81.812	120.000	107.947
Glarmester	2.554	10.000	1.757
El-arbejde	123.762	50.000	34.531
Vaskeri	23.399	21.000	20.957
Gartner, gård og gade	83.847	20.000	8.335
Diverse	35.982	60.000	59.048
I alt	854.882	1.146.000	1.243.512

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	573.315	550.000	549.678
Forsikringer	140.790	175.000	147.010
I alt	714.105	725.000	696.688

	2012 DKK	Budget 2012 DKK	2011 DKK
			(ej revideret)
4. Lokaleomkostninger			
El og gas	155.878	150.000	164.657
Vand	403.841	400.000	377.053
Rengøring	281.771	300.000	300.834
Varmemester	372.405	400.000	375.416
Renovation	295.353	300.000	295.353
Antenne	743.475	745.900	693.990
Internet + telefon	108.700	180.000	140.113
I alt	2.361.423	2.475.900	2.347.416

5. Administrationsomkostninger

Kontorartikler	50.553	100.000	79.074
Porto og gebyrer	15.711	16.000	15.674
Revisorhonorar	22.500	17.500	30.000
Bestyrelseshonorar	176.800	172.800	172.800
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	120.115	144.500	132.468
Advokat	36.338	50.000	0
Beboerarrangementer mv.	60.559	50.000	43.945
Konsulentbistand	-6.395	50.000	71.280
Omdeling	2.700	0	3.600
Uforudsete udgifter netto	-37.002	0	26.572
Øvrige omkostninger	6.938	0	6.710
I alt	448.817	600.800	582.123

	2012	2011
	DKK	DKK

6. Andre finansielle indtægter

Renter, pengeinstitutter	11.504	29.781
Udbytte, porteføljeaktier	2.487	0
I alt	13.991	29.781

7. Andre finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	1.606.940	1.606.940
Låneomkostninger	47.950	0
I alt	1.654.890	1.606.940

8. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende boafgift	57.472	82.022
I alt	57.472	82.022

9. Gæld til realkreditinstitutter

Nordea, obligationslån, 4 %, udløb 2024, afdragsfri 1.7.2015, Opr. kr. 36.111.000	0	36.111.000
Realkredit Danmark, kontantlån, 3 %, udløb 2044, opr. kr. 30.500.000	30.500.000	0
I alt	30.500.000	36.111.000

	31.12.12	31.12.11
	DKK	DKK

10. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	1.579.141	1.575.906
Varmeudgifter	-1.306.790	-1.174.768
I alt	272.351	401.138

11. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	22.383	40.140
ATP og andre sociale ydelser	49.263	18.090
Skydige omkostninger	372.763	95.432
Afsat istandsættelse ved handler	34.790	76.013
Mellemregning ved køb og salg af andele	230.818	1.058.369
I alt	710.017	1.288.044

12. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev DKK 4,4 mio. i depot til sikkerhed for kassekredit i Danske Bank.

Andelsboligforeningen af stillet garanti for bolig 177 med DKK 50.878.

13. Nøgletal

Boligertype:	Antal	Areal(kvm)
Andelsboliger	162	14.313
		DKK pr.
Beregnede nøgletal for foreningen:		kvm andel
Offentlig ejendomsvurdering		13.694
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		2.175
Foreslået andelsværdi		10.924
		DKK/kvm pr.
		år.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm		419
Omkostning m.v. i % af samlede omkostninger (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i %
Vedligeholdelsesomkostninger		14,2
Øvrige omkostninger		58,5
Finansielle poster, netto		27,3
Afdrag		0,0
i alt		100,0

14. Andelsværdi

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2. b (offentlig kontant ejendomsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport		157.520.871
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Offentlig kontant ejendomsværdi 1.10.2012	196.000.000	
Bogført værdi af ejendom	196.560.154	-560.154
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi kontantrestgæld	30.500.000	
Obligationsrestgæld til kursværdi	31.108.319	-608.319
Maksimalt beregningsgrundlag		156.352.398
Reguleret beregningsgrundlag		156.352.398

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

	2012	2011
Friværdi	156.352.398	156.398.604
Indskud	198.370	198.370
Andelskrone beregnet som friværdi/indskud	788,19	788,42
Total antal m2	14.313	14.313
Andelskrone beregnet pr. m2.	10.924	10.927