



Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold

Øster Farimagsgade 13/Ole Suhrs Gade 2

Årsrapport for året 2010

38. regnskabsår

Administrator:
Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold CVR-nr.: 31 30 68 09 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Øster Farimagsgade 13 Ole Suhrs Gade 2 1353 og 1354 København K
Ejendommen	Matr. nr. 206, Nørrevold Kvarter, København
Bestyrelse	Jørgen Svane (formand) Katrine Sonnichsen Hanne Bloch Lauridsen
Administrator	Qvortrup Administration A/S Sortedam Dossering 43 2200 København N Tlf.: 3535 4300
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold for året 2010.

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 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

København, den

I bestyrelsen:

Jørgen Svane (formand)

Katrine Sonnichsen

Hanne Bloch Lauridsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Matr. nr. 206 Nørrevold

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke eventuelle budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 11. juli 2011

Crowe Horwath



Søren Jonassen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Matr. nr. 206 Nørrevold er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til valuarvurdering.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2010

<u>Indtægter</u>		<u>Budget</u>
Boligafgifter	742.521	742.500
Renter	628	1.500
<u>Indtægter i alt</u>	<u>743.149</u>	<u>744.000</u>
<u>Omkostninger</u>		
Renter m.v.:		
Realkredit Danmark	265.229	265.200
Øvrige	<u>3.766</u>	<u>0</u>
	268.995	<u>265.200</u>
Driftsomkostninger:		
Ejendomsskatter	54.427	54.500
Renovation m.v.	31.928	32.300
Vandafgifter	59.497	56.300
Forsikringer	44.219	41.000
El-forbrug	2.766	5.000
Trappevask og vinduespolering	64.278	60.000
Snerydning	2.625	2.000
Fælles gårdanlæg	<u>25.973</u>	<u>26.000</u>
	285.713	<u>277.100</u>
Reparation og vedligeholdelse	note 1	<u>45.000</u>
Foreningsomkostninger:		
Administrationshonorar	46.636	46.700
Revisionshonorar - rest 2009	700	0
Revisionshonorar	10.875	25.500
Valuarhonorar	10.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	0	10.000
ABF kontingent	0	3.800
Generalforsamling og møder	3.938	3.800
Kontorartikler, porto og fotokopier	965	7.000
Bankgebyrer m.v.	3.944	3.700
Tab på tidligere tilgodehavender	4.877	0
Øvrige	<u>1.092</u>	<u>0</u>
	<u>83.027</u>	<u>115.500</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>666.707</u>	<u>702.800</u>
<u>Årets regnskabsmæssige resultat</u>	76.442	41.200
Ordinære afdrag på prioritetsgæld	<u>- 161.957</u>	<u>- 162.000</u>
<u>Kontant resultat</u>	<u>- 85.515</u>	<u>- 120.800</u>

Balance pr. 31. december 2010AktiverAnlægsaktiver

Ejendommen:

Bogført værdi pr. 31. december 2010 note 2 29.300.000Anlægsaktiver i alt 29.300.000Omsætningsaktiver

Tilgodehavender 6.439

Forudbetalte omkostninger 39.480

Varmeregnskab 2010/2011 11.174

Danske Bank, konto nr. 4360 933857 1.707

Danske Bank, konto nr. 4360 168158 784Omsætningsaktiver i alt 59.584Aktiver i alt 29.359.584

Balance pr. 31. december 2010PassiverEgenkapital

Andelskapital:

Saldo pr. 1. januar 2010 1.038.693

Reservefond:

Saldo pr. 1. januar 2010 202.946

Årets prioritetsafdrag 161.957 364.903

Kursregulering af prioritetsgæld:

Saldo pr. 1. januar 2010 - 148.377

Årets kursregulering - 1.064 - 149.741

Egenkapital i øvrigt:

Saldo pr. 1. januar 2010 19.482.822

Årets resultat - 85.515 19.397.307

Egenkapital i alt 20.651.162Hensættelser

Hensat til fremtidig vedligeholdelse:

Saldo pr. 1. januar 2010 3.801.727

Hensat i 2010 0 3.801.727

Hensættelser i alt 3.801.727Gældsforpligtelser

Nordea, konto nr. 7563 918696 77.629

Netværksregnskab:

Saldo pr. 1. januar 2010 34.014

Afholdte omkostninger 4.546

Opkrævet a conto 13.200 42.668

Varmeregnskab 2009/2010 2.676

Skyldige omkostninger note 3 43.624

Prioritetsgæld note 4 4.740.098

Gældsforpligtelser i alt 4.906.695Passiver i alt 29.359.584

Garantier og sikkerhedsstillelser note 5

Noter til årsrapporten for året 2010

Note 1. Reparation og vedligeholdelse

VVS inkl. serviceaftale	23.983
Centralvarmeanlæg	2.559
Tømrer og snedker	2.030
Diverse anskaffelser og materialer	400
	<u>28.972</u>

Note 2. Ejendommen

Saldo pr. 1. januar 2010	29.300.000
<u>Bogført værdi pr. 31. december 2010</u>	<u>29.300.000</u>

Ejendommens offentlige kontantværdi pr. 1. oktober 2010 - kr. 17.900.000.

Ejendommens handelsværdi iflg. valuarvurdering pr. 7. juli 2011 - kr. 29.300.000.

Vurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler MDE og valuar, Bente Kjølhede.

Note 3. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar inkl. fotokopiering	11.625
Valuarhonorar	10.000
Trappevask, vinduespolering og snerydning	16.627
Elektricitet	477
VVS	4.895
	<u>43.624</u>

Note 4. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominel restgæld</u>
RD - lån 005 - 4,7232% - kontantlån - restløbetid 7 år 7 mdr.	931.403	907.107
RD - lån 006 - 5,2668% - kontantlån - restløbetid 25 år 6 mdr.	2.737.272	2.664.987
RD - lån 007 - 5,4856% - kontantlån - restløbetid 27 år 3 mdr.	1.071.423	2.018.263
	<u>4.740.098</u>	<u>5.590.357</u>

Årets ordinære afdrag på prioritetsgæld udgør kr. 161.957.

Note 5. Garantier og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alle mellemværender med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev stor kr. 600.000 med pant i foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten for året 2010

Note 6. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2010 er efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital pr. 31. december 2010 20.651.162

Andelsværdi pr. andelskrone: 20.651.162 / 1.038.693,30 = **19,882**

<u>Lejl. nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andels- værdi</u>
1	Øster Farimagsgade 13, kld.	135.069,95	2.685.442
2	Øster Farimagsgade 13, kld.	80.077,00	1.592.080
3	Øster Farimagsgade 13, st. tv.	48.628,89	966.834
4	Øster Farimagsgade 13, st. th.	38.693,46	769.298
5	Øster Farimagsgade 13, 1. tv.	48.628,89	966.834
6	Øster Farimagsgade 13, 1. th.	38.693,46	769.298
7	Øster Farimagsgade 13, 2. tv.	48.628,89	966.834
8	Øster Farimagsgade 13, 2. th.	38.693,46	769.298
9	Øster Farimagsgade 13, 3. tv.	48.628,89	966.834
10	Øster Farimagsgade 13, 3. th.	38.693,46	769.298
11	Øster Farimagsgade 13, 4. tv.	48.628,89	966.834
12	Øster Farimagsgade 13, 4. th.	38.693,46	769.298
13	Ole Suhrs Gade 2, st. tv.	38.693,46	769.298
14	Ole Suhrs Gade 2, st. th.	38.693,46	769.298
15	Ole Suhrs Gade 2, 1. tv.	38.693,46	769.298
16	Ole Suhrs Gade 2, 1. th.	38.693,46	769.298
17	Ole Suhrs Gade 2, 2. tv.	38.693,46	769.298
18	Ole Suhrs Gade 2, 2. th.	38.693,46	769.298
19	Ole Suhrs Gade 2, 3. tv.	38.693,46	769.298
20	Ole Suhrs Gade 2, 3. th.	38.693,46	769.298
21	Ole Suhrs Gade 2, 4. tv.	38.693,46	769.298
22	Ole Suhrs Gade 2, 4. th.	38.693,46	769.298
		<u>1.038.693,30</u>	<u>20.651.162</u>

