



Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold

Øster Farimagsgade 13/Ole Suhrs Gade 2

Årsrapport for året 2012

40. regnskabsår

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

**Foreningsoplysninger**

|                      |                                                                                                                |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Foreningen</b>    | Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold<br>CVR-nr.: 31 30 68 09<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Adresse</b>       | Øster Farimagsgade 13<br>Ole Suhrs Gade 2<br>1353 og 1354 København K                                          |
| <b>Ejendommen</b>    | Matr. nr. 206, Nørrevold Kvarter, København                                                                    |
| <b>Bestyrelse</b>    | Torben Antal (formand)<br>Hanne B. Lauridsen<br>Peter Wolsing                                                  |
| <b>Administrator</b> | Qvortrup Administration A/S<br>Sortedams Dossering 43<br>2200 København N<br>Tlf.: 3535 4300                   |
| <b>Revision</b>      | Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn<br>Vigerslevvej 131<br>2500 Valby                                       |

**Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold for året 2012.

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 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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:**

---

Torben Antal (formand)

---

Hanne B. Lauridsen

---

Peter Wolsing

## **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 2012, 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 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 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 27. marts 2013

Revisionsfirmaet  
Henrik Holmstrøm Degn



Per Ritzau  
registreret 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 2012

| <u>Indtægter</u>                             |               |                  | <u>Budget</u>    |
|----------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|
| Boligaftifter .....                          |               | 917.756          | 917.000          |
| <u>Indtægter i alt</u> .....                 |               | <u>917.756</u>   | <u>917.000</u>   |
| <u>Omkostninger</u>                          |               |                  |                  |
| <b>Renter m.v.:</b>                          |               |                  |                  |
| Realkredit Danmark .....                     | 247.168       |                  |                  |
| Nordea/Danske Bank .....                     | 202           |                  |                  |
| Qvortrup Administration A/S .....            | <u>11.459</u> |                  |                  |
|                                              |               | 258.829          | <u>268.000</u>   |
| <b>Driftsomkostninger:</b>                   |               |                  |                  |
| Ejendomsskatter .....                        | 60.744        |                  | 60.800           |
| Renovation m.v. ....                         | 35.879        |                  | 35.900           |
| Vandafgifter .....                           | 59.208        |                  | 60.000           |
| Ejendomsforsikring .....                     | 46.371        |                  | 46.400           |
| El-forbrug .....                             | 4.026         |                  | 4.000            |
| Viceværtbureau .....                         | 44.848        |                  | 45.000           |
| Snerydning .....                             | 0             |                  | 10.000           |
| Vejsalt og rengøringsartikler .....          | 0             |                  | 2.000            |
| Fælles gårdanlæg .....                       | <u>25.972</u> |                  | <u>26.000</u>    |
|                                              |               | 277.048          | <u>290.100</u>   |
| <b>Reparation og vedligeholdelse</b> .....   | note 1        | 168.259          | <u>65.300</u>    |
| <b>Foreningsomkostninger:</b>                |               |                  |                  |
| Administrationshonorar .....                 | 60.955        |                  | 61.000           |
| Revisionshonorar .....                       | 11.625        |                  | 12.500           |
| Valuarhonorar .....                          | 0             |                  | 10.000           |
| Varmeregnskabshonorar .....                  | 0             |                  | 10.000           |
| ABF kontingent .....                         | 4.004         |                  | 4.000            |
| Bestyrelsesgodtgørelse .....                 | 9.600         |                  | 9.600            |
| Generalforsamling og møder .....             | 6.417         |                  | 8.500            |
| Kontorartikler, porto og fotokopier .....    | 1.050         |                  | 1.000            |
| Bankgebyrer m.v. ....                        | 2.434         |                  | 5.500            |
| EDB, hjemmeside m.v. ....                    | 1.122         |                  | 0                |
| Gaver .....                                  | 0             |                  | 500              |
| Øvrige .....                                 | <u>930</u>    |                  | <u>1.000</u>     |
|                                              |               | 98.137           | <u>123.600</u>   |
| <u>Omkostninger i alt</u> .....              |               | <u>802.273</u>   | <u>747.000</u>   |
| <u>Årets regnskabsmæssige resultat</u> ..... |               | 115.483          | 170.000          |
| Ordinære afdrag på prioritetsgæld .....      |               | <u>- 178.743</u> | <u>- 170.000</u> |
| <u>Kontant resultat</u> .....                |               | <u>- 63.260</u>  | <u>0</u>         |

**Balance pr. 31. december 2012****Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen:

|                                           |        |                   |
|-------------------------------------------|--------|-------------------|
| Bogført værdi pr. 31. december 2012 ..... | note 2 | <u>29.300.000</u> |
|-------------------------------------------|--------|-------------------|

|                                         |  |                   |
|-----------------------------------------|--|-------------------|
| <b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b> ..... |  | <u>29.300.000</u> |
|-----------------------------------------|--|-------------------|

**Omsætningsaktiver**

|                       |  |       |
|-----------------------|--|-------|
| Tilgodehavender ..... |  | 1.500 |
|-----------------------|--|-------|

|                                 |  |        |
|---------------------------------|--|--------|
| Forudbetalte omkostninger ..... |  | 31.458 |
|---------------------------------|--|--------|

|                               |  |       |
|-------------------------------|--|-------|
| Varmeregnskab 2012/2013 ..... |  | 7.733 |
|-------------------------------|--|-------|

|                                     |  |        |
|-------------------------------------|--|--------|
| Nordea, konto nr. 7563 918696 ..... |  | 10.988 |
|-------------------------------------|--|--------|

|                                          |  |              |
|------------------------------------------|--|--------------|
| Danske Bank, konto nr. 4360 933857 ..... |  | <u>2.683</u> |
|------------------------------------------|--|--------------|

|                                             |  |               |
|---------------------------------------------|--|---------------|
| <b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b> ..... |  | <u>54.362</u> |
|---------------------------------------------|--|---------------|

|                                   |  |                   |
|-----------------------------------|--|-------------------|
| <b><u>Aktiver i alt</u></b> ..... |  | <u>29.354.362</u> |
|-----------------------------------|--|-------------------|

**Balance pr. 31. december 2012****Passiver****Egenkapital**

## Andelskapital:

|                                |  |           |
|--------------------------------|--|-----------|
| Saldo pr. 1. januar 2012 ..... |  | 1.038.693 |
|--------------------------------|--|-----------|

## Reservefond:

|                                |                |         |
|--------------------------------|----------------|---------|
| Saldo pr. 1. januar 2012 ..... | 535.046        |         |
| Årets prioritetsafdrag .....   | <u>178.743</u> | 713.789 |

## Kursregulering af prioritetsgæld:

|                                |               |           |
|--------------------------------|---------------|-----------|
| Saldo pr. 1. januar 2012 ..... | - 138.534     |           |
| Årets kursregulering .....     | <u>10.732</u> | - 127.802 |

## Egenkapital i øvrigt:

|                                |                 |            |
|--------------------------------|-----------------|------------|
| Saldo pr. 1. januar 2012 ..... | 19.321.052      |            |
| Årets kontante resultat .....  | <u>- 63.260</u> | 19.257.792 |

|                                       |  |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|
| <b><u>Egenkapital i alt</u></b> ..... |  | <u>20.882.472</u> |
|---------------------------------------|--|-------------------|

**Hensættelser**

## Hensat til fremtidig vedligeholdelse:

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Saldo pr. 1. januar 2012 ..... | 3.801.727 |           |
| Hensat i 2012 .....            | <u>0</u>  | 3.801.727 |

|                                        |  |                  |
|----------------------------------------|--|------------------|
| <b><u>Hensættelser i alt</u></b> ..... |  | <u>3.801.727</u> |
|----------------------------------------|--|------------------|

**Gældsforpligtelser**

|                                       |  |         |
|---------------------------------------|--|---------|
| Lån Qvortrup Administration ApS ..... |  | 188.573 |
|---------------------------------------|--|---------|

|                               |  |        |
|-------------------------------|--|--------|
| Varmeregnskab 2011/2012 ..... |  | 12.856 |
|-------------------------------|--|--------|

## Netværksregnskab:

|                                |              |        |
|--------------------------------|--------------|--------|
| Saldo pr. 1. januar 2012 ..... | 44.612       |        |
| Afholdte omkostninger .....    | 4.368        |        |
| Opkrævet a conto .....         | <u>6.100</u> | 46.344 |

|                             |        |        |
|-----------------------------|--------|--------|
| Skyldige omkostninger ..... | note 3 | 53.117 |
|-----------------------------|--------|--------|

|                      |        |                  |
|----------------------|--------|------------------|
| Prioritetsgæld ..... | note 4 | <u>4.369.273</u> |
|----------------------|--------|------------------|

|                                              |  |                  |
|----------------------------------------------|--|------------------|
| <b><u>Gældsforpligtelser i alt</u></b> ..... |  | <u>4.670.163</u> |
|----------------------------------------------|--|------------------|

|                                    |  |                   |
|------------------------------------|--|-------------------|
| <b><u>Passiver i alt</u></b> ..... |  | <u>29.354.362</u> |
|------------------------------------|--|-------------------|

|                                         |        |  |
|-----------------------------------------|--------|--|
| Garantier og sikkerhedsstillelser ..... | note 5 |  |
|-----------------------------------------|--------|--|

## Noter til årsrapporten for året 2012

### Note 1. Reparation og vedligeholdelse

|                                                        |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| VVS inkl. serviceaftale .....                          | 89.216         |
| Centralvarmeanlæg samt udskiftning af vandmålere ..... | 65.635         |
| Murer .....                                            | 6.946          |
| Elektriker .....                                       | 3.547          |
| Gulvbehandling .....                                   | 2.915          |
|                                                        | <u>168.259</u> |

### Note 2. Ejendommen

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Saldo pr. 1. januar 2012 ..... | <u>29.300.000</u> |
|--------------------------------|-------------------|

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| <b><u>Bogført værdi pr. 31. december 2012</u></b> ..... | <u>29.300.000</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|

Ejendommens offentlige kontantværdi pr. 1. oktober 2012 - kr. 17.900.000.

Ejendommens handelsværdi iflg. valuarvurdering pr. 20. marts 2013 - kr. 29.300.000.

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

### Note 3. Skyldige omkostninger

|                                            |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Revisionshonorar inkl. fotokopiering ..... | 12.375        |
| Mellemregning med administrator .....      | 7.475         |
| Bestyrelsesgodtgørelse .....               | 9.600         |
| Viceværtbureau .....                       | 7.475         |
| Varmeregnskabshonorar .....                | 11.525        |
| Håndværkeromkostninger .....               | 4.667         |
|                                            | <u>53.117</u> |

### Note 4. Prioritetsgæld

|                                                                     | <u>Kursværdi</u> | <u>Nominel restgæld</u> |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|
| RD - lån 005 - 4,7232% - kontantlån - restløbetid 5 år 7 mdr. ....  | 711.764          | 697.716                 |
| RD - lån 006 - 5,2668% - kontantlån - restløbetid 23 år 6 mdr. .... | 2.625.092        | 2.559.866               |
| RD - lån 007 - 5,4856% - kontantlån - restløbetid 25 år 3 mdr. .... | 1.032.417        | 983.889                 |
|                                                                     | <u>4.369.273</u> | <u>4.241.471</u>        |

Årets ordinære afdrag på prioritetsgæld udgør kr. 178.743.

### 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 2012

### Note 6. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2012 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 2012 ..... 20.882.472

**Andelsværdi pr. andelskrone:** 20.882.472 / 1.038.693,30 = **20,10**

| <u>Lejl.<br/>nr.</u> | <u>Adresse</u>                      | <u>Andels-<br/>indskud</u> | <u>Andels-<br/>værdi</u> |
|----------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 1                    | Øster Farimagsgade 13, kld. ....    | 135.069,95                 | 2.715.523                |
| 2                    | Øster Farimagsgade 13, kld. ....    | 80.077,00                  | 1.609.914                |
| 3                    | Øster Farimagsgade 13, st. tv. .... | 48.628,89                  | 977.662                  |
| 4                    | Øster Farimagsgade 13, st. th. .... | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 5                    | Øster Farimagsgade 13, 1. tv. ....  | 48.628,89                  | 977.662                  |
| 6                    | Øster Farimagsgade 13, 1. th. ....  | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 7                    | Øster Farimagsgade 13, 2. tv. ....  | 48.628,89                  | 977.662                  |
| 8                    | Øster Farimagsgade 13, 2. th. ....  | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 9                    | Øster Farimagsgade 13, 3. tv. ....  | 48.628,89                  | 977.662                  |
| 10                   | Øster Farimagsgade 13, 3. th. ....  | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 11                   | Øster Farimagsgade 13, 4. tv. ....  | 48.628,89                  | 977.662                  |
| 12                   | Øster Farimagsgade 13, 4. th. ....  | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 13                   | Ole Suhrs Gade 2, st. tv. ....      | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 14                   | Ole Suhrs Gade 2, st. th. ....      | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 15                   | Ole Suhrs Gade 2, 1. tv. ....       | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 16                   | Ole Suhrs Gade 2, 1. th. ....       | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 17                   | Ole Suhrs Gade 2, 2. tv. ....       | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 18                   | Ole Suhrs Gade 2, 2. th. ....       | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 19                   | Ole Suhrs Gade 2, 3. tv. ....       | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 20                   | Ole Suhrs Gade 2, 3. th. ....       | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 21                   | Ole Suhrs Gade 2, 4. tv. ....       | 38.693,46                  | 777.915                  |
| 22                   | Ole Suhrs Gade 2, 4. th. ....       | 38.693,46                  | 777.915                  |
|                      |                                     | <u>1.038.693,30</u>        | <u>20.882.472</u>        |