



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29
Prs. Charlottes Gade 23 - 29, 2200 København N
Årsrapport 2009/10

Godkendt på den ordinære generalforsamling

København den 16/12-2010

DATEA

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 26 01 02

Fax 45 26 01 23



Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger om foreningen	2
Bestyrelsens underskrifter	3
Revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Balance	7
Noter	9
Andelskronen	13

Oplysninger om foreningen

Navn: Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23-29

Beliggenhed: Prs. Charlottes Gade 23-29
2200 København N

Matr.nr.: 2698 m.fl. Udenbys Klædebo Kvarter

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse: Martin Drost Nielsen (formand)
Nadla Jill Carver
Claus Hasselmann
Mikkel Rode

Administrator: Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revisor: BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V
Telefon 39 15 52 00
www.bdo.dk
koebenhavn@bdo.dk

Bestyrelsens underskrifter

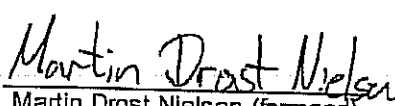
Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2009/10 for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29.

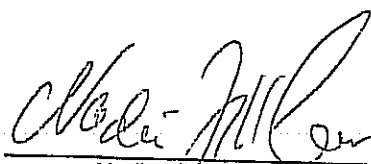
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

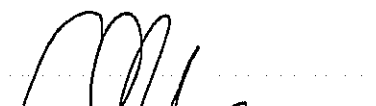
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. december 2010

I bestyrelsen:


Martin Drost Nielsen (formand)


Nadia Jill Carver


Claus Hasselmann


Mikkel Rode

Administrator:


Lonny Petersen

Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29 for regnskabsåret 1. oktober 2009 til 30. september 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 og anvendelse 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 vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede 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.

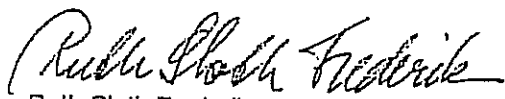
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 til 30. september 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. december 2010

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Ruth Sloth Frederiksen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterne omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Skat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der vedrører lokaler, som er udlæjet til lejere, der ikke er andelshavere. Der er ikke afsat udskudt skat.

Balancen

Foreningens ejendom

Ejendommen indregnes (optages) i balancen til kostpris med tillæg af forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Driftsmidler

Driftsmidler og inventar udgiftsføres over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgælden i ejendommen er i medfør af Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 stk. 2 litra a, indregnet i balancen med pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler for Lov om andelsboligforeninger.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 c – på baggrund af den offentlige vurdering.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2009 - 30. september 2010

	Note	2009/10	2009/10 Budget	2008/09
Boligafgift.....	1	<u>1.591.133</u>	<u>1.591.566</u>	<u>1.599.713</u>
Indtægter i alt.....		<u>1.591.133</u>	<u>1.591.566</u>	<u>1.599.713</u>
Administrationsomkostninger.....	2	117.880	133.300	111.858
Vedligeholdelse.....	3	643.812	230.100	101.395
Overført fra hensættelse til vedligeholdelse.....		-600.000	0	0
Vicevært og renholdelse.....	4	121.189	164.000	137.529
Skatter, afgifter og forsikringer.....	5	<u>198.982</u>	<u>191.000</u>	<u>154.803</u>
Udgifter i alt.....		<u>481.863</u>	<u>718.400</u>	<u>505.585</u>
Resultat før renter.....		1.109.270	873.166	1.094.128
Renteindtægter.....		841	0	3.809
Renteudgifter.....	6	<u>621.374</u>	<u>615.000</u>	<u>608.742</u>
Årets resultat.....		488.737	258.166	489.195
Afdrag på prioritetsgæld.....		<u>133.641</u>	<u>132.000</u>	<u>127.949</u>
Årets resultat efter afdrag på gæld....		<u>355.096</u>	<u>126.166</u>	<u>361.246</u>
Forslag til resultatdisponering				
Overført til egenkapitalen		<u>355.096</u>		<u>361.246</u>
		<u>355.096</u>		<u>361.246</u>

Balance pr. 30. september 2010

Aktiver

	Note	2009/10	2008/09
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger.....	7	<u>15.819.888</u>	<u>15.217.437</u>
Anlægsaktiver i alt.....		<u>15.819.888</u>	<u>15.217.437</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Debitorer.....		19.761	7.219
Andre tilgodehavender.....		0	1.388
Varemeregnskab.....	13	38.997	0
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>61.836</u>	<u>52.679</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>120.594</u>	<u>61.286</u>
Likvide beholdninger.....		<u>179.539</u>	<u>188.166</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>300.133</u>	<u>249.452</u>
Aktiver i alt.....		<u><u>16.120.021</u></u>	<u><u>15.466.889</u></u>

Balance pr. 30. september 2010

Passiver

	Note	2009/10	2008/09
Egenkapital	8		
Andelskapital.....		782.600	782.600
Reserver.....		<u>2.162.506</u>	<u>1.673.769</u>
Egenkapital i alt.....		<u>2.945.106</u>	<u>2.456.369</u>
 Hensættelser			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	9	<u>120.000</u>	<u>720.000</u>
Hensættelse i alt.....		<u>120.000</u>	<u>720.000</u>
 Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	10	11.757.255	11.890.896
Forudbetalt leje og deposita.....		<u>322.061</u>	<u>280.243</u>
		<u>12.079.316</u>	<u>12.171.139</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandørgæld.....		12.483	5.125
Forudbetalt boligafgift og leje.....		30.319	27.845
Indvendig vedligeholdelse.....	11	50.004	45.580
Antenneregnskab.....	12	10.962	12.187
Varmeregnskab.....	13	0	2.165
Anden gæld.....	14	<u>871.831</u>	<u>26.479</u>
		<u>975.599</u>	<u>119.381</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>13.054.915</u>	<u>12.290.520</u>
Passiver i alt.....		<u>16.120.021</u>	<u>15.466.889</u>
 Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Andelskronen	17		

Noter

	2009/10	2009/10 Budget	2008/09
Note 1 Boligaft			
Lejeindtægt.....	119.576	120.006	118.787
Boligaft.....	1.471.557	1.471.560	1.471.557
Andre driftsindtægter.....	0	0	9.369
	<u>1.591.133</u>	<u>1.591.566</u>	<u>1.599.713</u>

Note 2 Administrationsomkostninger

Ejendomsadministration.....	37.390	38.000	36.188
Varmeregnskabshonorar.....	9.085	9.500	8.761
Revisionshonorar.....	17.000	17.000	16.000
Konsulentbistand.....	0	8.000	0
Drift af varmeinstallationer.....	6.453	7.000	7.110
Diverse serviceabonnementer.....	6.313	8.000	7.656
Gårdtaug.....	25.837	25.000	24.904
Repræsentation.....	0	0	55
Generalforsamling.....	396	0	797
Møder.....	379	2.500	811
Kontorartikler og tryksager.....	384	2.500	120
Telefon og porto.....	0	3.000	175
Gebyrer.....	4.154	2.000	1.040
Godtgørelse telefon og kontorhold.....	10.800	10.800	8.100
Fællesarbejde, netto.....	-537	0	0
Diverse driftsomkostninger.....	226	0	141
	<u>117.880</u>	<u>133.300</u>	<u>111.858</u>

Note 3 Vedligeholdelse

Bepæntninger.....	0		458
Udvendige døre/vinduer.....	5.077		2.535
Bygning udvendig diverse.....	0		27.913
Indvendige vinduer/døre.....	0		481
Bygning indvendig diverse.....	0		251
Afløbsinstallationer og sanitet.....	6.308		23.037
Vandinstallationer.....	4.913		2.255
Varmeanlæg.....	2.514		31.569
Ventilationsanlæg.....	11.125		4.269
El-Installationer.....	6.999		4.258
Fugtisolering af fundament, vedligeholdelsesdel.....	602.452		0
Diverse vedligeholdelse til budgettering.....		225.600	0
Indvendig vedligeholdelse LL § 22.....	4.424	4.500	4.369
	<u>643.812</u>	<u>230.100</u>	<u>101.395</u>

Noter

	2009/10	2009/10 Budget	2008/09
Note 4 Vicevært og renholdelse			
Renovation via skattebillet.....	33.390	62.000	54.782
Fjernelse af graffiti.....	7.294	7.500	7.125
El-pærer m.v.....	689	0	966
Ekstern vicevært service.....	62.903	94.500	74.656
Snerydning.....	16.913	0	0
	<u>121.189</u>	<u>164.000</u>	<u>137.529</u>
Note 5 Skatter, afgifter og forsikringer			
El-forbrug.....	17.928	25.000	11.060
Vandafgift (til staten).....	82.540	70.000	48.651
Skatter og afgifter.....	77.473	75.000	72.784
Bygningsforsikring.....	21.041	21.000	22.308
	<u>198.982</u>	<u>191.000</u>	<u>154.803</u>
Note 6 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	1.095		29
Renteudgifter, prioritetslån.....	620.279	615.000	608.713
	<u>621.374</u>	<u>615.000</u>	<u>608.742</u>

Noter

	2009/10	2008/09
Note 7 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum.....	15.217.437	15.217.437
Tilgang i årets løb, fugtisolering af kælder, forbedringsdel.....	602.451	0
	<u>15.819.888</u>	<u>15.217.437</u>
Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering.....	50.000.000	50.000.000
Note 8 Egenkapital		
Andelskapital.....	782.600	782.600
	<u>782.600</u>	<u>782.600</u>
Reserver		
Overført resultat primo.....	1.673.769	1.184.574
Afdrag på prioritetsgæld.....	133.641	127.949
Årets resultat.....	355.096	361.246
	<u>2.162.506</u>	<u>1.673.769</u>
Note 9 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse		
Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse.....	0	200.000
Hensættelse til renovering af kælder og faldstammer.....	120.000	120.000
Hensættelse til vedligeholdelse.....	0	400.000
	<u>120.000</u>	<u>720.000</u>
Note 10 Prioritetsgæld		
Stående lån BRF Kredit 5% 6.061.000, udløb 31. december 2010.....	6.061.000	6.061.000
Kontantlån BRF Kredit 4% 1.113.000, udløb 30. juni 2032.....	982.946	1.009.974
Kontantlån BRF Kredit 4% 5.181.000, udløb 31. december 2034.....	4.713.309	4.819.922
	<u>11.757.255</u>	<u>11.890.896</u>
Kursværdien af den samlede prioritetsgæld andrager.....	12.162.660	11.971.043

Noter

	2009/10	2008/09
Note 11 Indvendig vedligeholdelse		
Hensættelse primo.....	45.580	41.211
Hensættelse året.....	4.424	4.369
Anvendt i året.....	0	0
	<u>50.004</u>	<u>45.580</u>
 Note 12 Antenneregnskab		
Antenne a/c indbetalt indeværende år.....	31.308	31.308
Antenneudgifter.....	-32.532	-30.351
Antenneafregning.....	12.186	11.230
	<u>10.962</u>	<u>12.187</u>
 Note 13 Varmeregnskab		
Varme a/c indbetalt indeværende år.....	119.902	118.381
Varmeudgifter indeværende år.....	-158.899	-113.847
Varmeafregning.....	0	-2.369
	<u>-38.997</u>	<u>2.165</u>
 Note 14 Anden gæld		
Forudbetalinger igangværende overdragelser.....	844.231	0
Skyldige omkostninger.....	27.600	26.479
Fællesarbejde.....	0	0
	<u>871.831</u>	<u>26.479</u>

Note 15 Eventualforpligtelser
Ingen,

Note 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 1.000.000.

Noter

	2009/10	2008/09
Note 17 Andelskronen		
Egenkapital ifølge årsregnskab.....	2.945.106	2.456.369
Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering	50.000.000	50.000.000
Regulering franske altaner, egenbetaling	-235.056	-235.056
Ejendommens anskaffelsespris	-15.819.888	-15.217.437
Prioritetsgæld til nominal værdi	11.757.255	11.890.896
Prioritetsgæld til kursværdi	-12.162.660	-11.971.043
Reservation	-23.243.165	-23.682.137
Korrigeret egenkapital	<u>13.241.592</u>	<u>13.241.592</u>
<u>Andelsværdi pr. krone / kvadratmeter:</u>		
Indbetalt andelskapital	<u>782.600</u>	<u>782.600</u>
Med virkning fra datoen for generalforsamlingens godkendelse af årsregnskabet, vil andelskronen (værdien af 1 kr. andelskapital) andrage	<u>16,92</u>	<u>16,92</u>
Værdien pr. kvadratmeter andrager	<u>6.768,00</u>	<u>6.768,00</u>