



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

63682
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 2010/11

Godkendt på den ordinære generalforsamling

København, den 15/12 2011

DATEA

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 26 01 02

Fax 45 26 01 23



DATEA

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)
Mikkel Rode
Claus Hasselmann
Nadia Jill Carver
Jonas Larsen
Sofie Holten

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

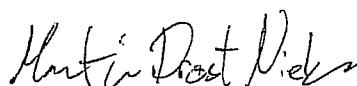
Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29.

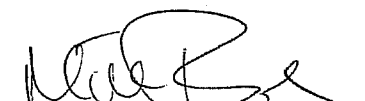
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

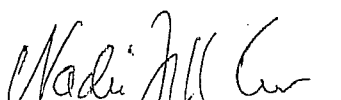
København, den 2. december 2011

I bestyrelsen:


Martin Drost Nielsen (formand)


Mikkel Rode

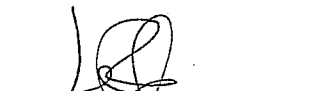

Claus Hasselmann


Nadia Jill Carver


Jonas Larsen


Sofie Holten

Administrator:


Lanny Petersen

Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29 for regnskabsåret 1. oktober 2010 til 30. september 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet budgettal.

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 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 til 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 2. december 2011

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 udlejet 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 nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

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 nominel 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 2010 - 30. september 2011

	Note	2010/11	2010/11 Budget (Ikke revideret)	2009/10
Boligafgift.....	1	1.591.006	1.591.500	1.591.133
Indtægter i alt.....		1.591.006	1.591.500	1.591.133
Administrationsomkostninger.....	2	134.061	145.200	117.880
Vedligeholdelse.....	3	139.034	204.500	643.812
Overført fra hensættelse til vedligeholdelse.....		0	0	-600.000
Vicevært og renholdelse.....	4	146.774	137.500	121.189
Skatter, afgifter og forsikringer.....	5	179.716	208.000	198.982
Udgifter i alt.....		599.585	695.200	481.863
Resultat før renter.....		991.421	896.300	1.109.270
Renteindtægter.....		727	0	841
Renteudgifter.....	6	715.280	620.000	621.374
Årets resultat.....		276.868	276.300	488.737
Afdrag på prioritetsgæld.....		52.590	135.000	133.641
Årets resultat efter afdrag på gæld....		224.278	141.300	355.096
Forslag til resultatdisponering Overført til egenkapitalen		224.278		355.096
		224.278		355.096

Balance pr. 30. september 2011

Aktiver

	Note	2010/11	2009/10
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger.....	7	<u>16.035.888</u>	<u>15.819.888</u>
Anlægsaktiver i alt.....		<u>16.035.888</u>	<u>15.819.888</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Debitorer.....		18.923	19.761
Tilgodehavende forsikringsskader.....		1.600	0
Varmeregnskab.....	13	33.593	38.997
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>62.376</u>	<u>61.836</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>116.492</u>	<u>120.594</u>
Likvide beholdninger.....		<u>566.747</u>	<u>188.166</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>683.239</u>	<u>300.133</u>
Aktiver i alt.....		<u><u>16.719.127</u></u>	<u><u>16.120.021</u></u>

Balance pr. 30. september 2011

Passiver

	Note	2010/11	2009/10
Egenkapital	8		
Andelskapital.....		782.600	782.600
Reserver.....		<u>2.439.374</u>	<u>2.162.506</u>
Egenkapital i alt.....		<u>3.221.974</u>	<u>2.945.106</u>
 Hensættelser			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	9	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Hensættelse i alt.....		<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
 Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	10	11.704.665	11.757.255
Forudbetalt leje og deposita.....		<u>358.473</u>	<u>322.061</u>
		<u>12.063.138</u>	<u>12.079.316</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser			
Byggelån, kreditmaksimum 3.500.000 kr.....		10.000	0
Leverandørgæld.....		22.093	12.483
Forudbetalt boligafgift og leje.....		42.775	30.319
Indvendig vedligeholdelse.....	11	54.511	50.004
Antenneregnskab.....	12	8.471	10.962
Anden gæld.....	14	<u>1.176.165</u>	<u>871.831</u>
		<u>1.314.015</u>	<u>975.599</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>13.377.153</u>	<u>13.054.915</u>
Passiver i alt.....		<u>16.719.127</u>	<u>16.120.021</u>
 Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Andelskronen	17		

Noter

	2010/11	2010/11 Budget (ikke revladeret)	2009/10
Note 1 Boligafgift			
Lejeindtægt.....	119.449	120.000	119.576
Boligafgift.....	1.471.557	1.471.500	1.471.557
Andre driftsindtægter.....	0	0	0
	<u>1.591.006</u>	<u>1.591.500</u>	<u>1.591.133</u>
Note 2 Administrationsomkostninger			
Ejendomsadministration.....	45.481	45.900	37.390
Varmeregnskabshonorar.....	9.421	9.500	9.085
Revisionshonorar.....	18.000	18.000	17.000
Konsulentbistand.....	12.500	8.000	0
Drift af varmeinstallationer.....	7.249	7.000	6.453
Diverse serviceabonnementer.....	6.500	8.000	6.313
Gårdlaug.....	26.736	27.000	25.837
Generalforsamling.....	165	0	396
Møder.....	361	2.500	379
Kontorartikler og tryksager.....	585	2.500	384
Telefon og porto.....	0	3.000	0
Gebyrer.....	2.030	3.000	4.154
Godtgørelse telefon og kontorhold.....	-3.300	10.800	10.800
Fællesarbejde, netto.....	6.583	0	-537
Diverse driftsomkostninger.....	1.750	0	226
	<u>134.061</u>	<u>145.200</u>	<u>117.880</u>
Note 3 Vedligeholdelse			
Udvendige døre/vinduer.....	39.065		5.077
Bygning indvendig diverse.....	4.135		0
Afløbsinstallationer og sanitet.....	49.378		6.308
Vandinstallationer.....	2.334		4.913
Varmeanlæg.....	9.587		2.514
Ventilationsanlæg.....	0		11.125
El-installationer.....	505		6.999
Fugtisolering af fundament, vedligeholdelsesdel.....	0		602.452
Terræn, grund diverse.....	29.523		0
Diverse vedligeholdelse til budgettering.....		200.000	
Indvendig vedligeholdelse LL § 22.....	4.507	4.500	4.424
	<u>139.034</u>	<u>204.500</u>	<u>643.812</u>

Noter

	2010/11	2010/11 Budget (ikke revideret)	2009/10
Note 4 Vicevært og renholdelse			
Renovation via skattebillet.....	54.624	64.000	33.390
Fjernelse af graffiti.....	7.519	7.500	7.294
El-pærer m.v.....	0	0	689
Ekstern vicevært service.....	64.831	66.000	62.903
Snerydning.....	19.800	0	16.913
	<u>146.774</u>	<u>137.500</u>	<u>121.189</u>
Note 5 Skatter, afgifter og forsikringer			
El-forbrug.....	9.420	21.000	17.928
Vandafgift (til staten).....	64.215	85.000	82.540
Skatter og afgifter.....	82.897	80.000	77.473
Bygningsforsikring.....	23.184	22.000	21.041
	<u>179.716</u>	<u>208.000</u>	<u>198.982</u>
Note 6 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	12.123		1.095
Renteudgifter, prioritetslån.....	616.572	620.000	620.279
Kurstab og låneomkostninger v/låneoptagelse.....	86.585		0
	<u>715.280</u>	<u>620.000</u>	<u>621.374</u>

Noter

	2010/11	2009/10
Note 7 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum.....	15.819.888	15.217.437
Tilgang i årets løb, etablering af altaner.....	216.000	602.451
	<u>16.035.888</u>	<u>15.819.888</u>
Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering.....	51.000.000	50.000.000
Note 8 Egenkapital		
Andelskapital.....	782.600	782.600
	<u>782.600</u>	<u>782.600</u>
Reserver		
Overført resultat primo.....	2.162.506	1.673.769
Afdrag på prioritetsgæld.....	52.590	133.641
Årets resultat.....	224.278	355.096
	<u>2.439.374</u>	<u>2.162.506</u>
Note 9 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse		
Hensættelse til renovering af kælder og faldstammer.....	120.000	120.000
Hensættelse til vedligeholdelse.....	0	0
	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Note 10 Prioritetsgæld		
Stående lån BRF Kredit 5% 6.061.000, udløb 31. december 2010.....	0	6.061.000
Kontantlån BRF Kredit 4% 1.113.000, udløb 30. juni 2032.....	954.755	982.946
Kontantlån BRF Kredit 4% 5.181.000, udløb 31. december 2034.....	4.601.910	4.713.309
Stående lån, RD, 5% 6.148.000, udløb 31. december 2040.....	6.148.000	0
	<u>11.704.665</u>	<u>11.757.255</u>
Kursværdien af den samlede prioritetsgæld andrager.....	11.880.743	12.162.660

Noter

	2010/11	2009/10
Note 11 Indvendig vedligeholdelse		
Hensættelse primo.....	50.004	45.580
Hensættelse året.....	4.507	4.424
Anvendt i året.....	0	0
	<u>54.511</u>	<u>50.004</u>
Note 12 Antenneregnskab		
Antenne a/c indbetalt indeværende år.....	37.563	31.308
Antenneudgifter.....	-40.054	-32.532
Antenneafregning.....	10.962	12.186
	<u>8.471</u>	<u>10.962</u>
Note 13 Varmeregnskab		
Varme a/c indbetalt indeværende år.....	118.015	119.902
Energimærkning.....	-10.625	0
Varmeudgifter indeværende år.....	-138.619	-158.899
Varmeafregning.....	-2.364	0
	<u>-33.593</u>	<u>-38.997</u>
Note 14 Anden gæld		
Forudbetalinger igangværende overdragelser.....	1.156.165	844.231
Skyldige omkostninger.....	20.000	27.600
Fællesarbejde.....	0	0
	<u>1.176.165</u>	<u>871.831</u>

Note 15 Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra stiftelsen til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skatteilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Denne skat er ikke afsat i regnskabet, i det foreningen altid forventes at beholde en lejlighed til udlejning, hvorfor skatten ikke forventes at blive aktuel.

Note 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Noter

	2010/11	2009/10
Note 17 Andelskronen		
Egenkapital ifølge årsregnskab.....	3.221.974	2.945.106
Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering	51.000.000	50.000.000
Regulering franske altaner, egenbetaling	-235.056	-235.056
Ejendommens anskaffelsespris	-16.035.888	-15.819.888
Prioritetsgæld til nominel værdi	11.704.665	11.757.255
Prioritetsgæld til kursværdi	-11.880.743	-12.162.660
Reservation	-22.514.252	-23.243.165
Korrigeret egenkapital	<u>15.260.700</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>19,50</u>	<u>16,92</u>
Værdien pr. kvadratmeter andrager	<u>7.800,00</u>	<u>6.768,00</u>

