



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 2011/12

Godkendt på den ordinære generalforsamling

København, den / 2012

	Side
Oplysninger om foreningen.....	2
Bestyrelsens underskrifter	3
Revisionspåtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	7
Balance	8
Noter	10
Andelskronen	14

Indholdsfortegnelse

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
Johannes Mannov

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 2011/12 for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29.

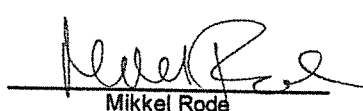
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

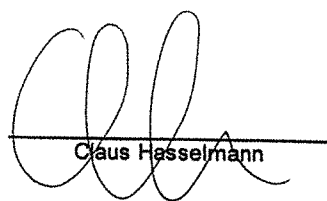
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

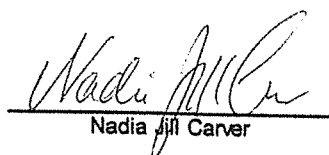
København, den 28. november 2012

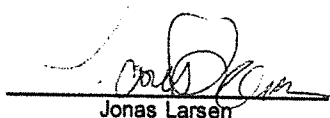
I bestyrelsen:

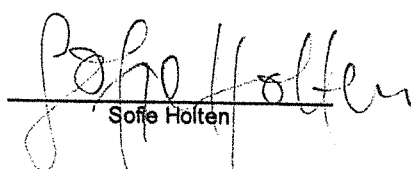

Martin Drost Nielsen (formand)

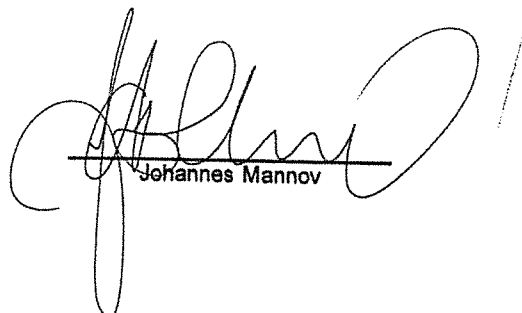

Mikkel Rode


Claus Hasselmann


Nadia Jill Carver


Jonas Larsen


Sofie Holten


Johannes Mannov

Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 - 29 for regnskabsåret 1. oktober 2011 til 30. september 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

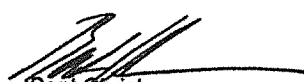
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 til 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. november 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Bent Christensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Prs. Charlottes Gade 23 – 29 for 2011/2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen og medregnes ikke som en del af egenkapitalen og ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Endvidere indeholder årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

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.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Balancen

Foreningens ejendom

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

Driftsmidler

Større anskaffelser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

Solcelleanlæg..... 10 år 0-30% af kostpris

Øvrige 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 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 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 2011 - 30. september 2012

	Note	2011/12	2011/12 Budget (ikke revideret)	2010/11
Boligafgift.....	1	<u>1.460.776</u>	<u>1.458.304</u>	<u>1.591.006</u>
Indtægter i alt.....		<u>1.460.776</u>	<u>1.458.304</u>	<u>1.591.006</u>
Administrationsomkostninger.....	2	140.103	167.400	134.061
Vedligeholdelse.....	3	89.940	109.000	139.034
Overført fra hensættelse til vedligeholdelse.....		0	0	0
Vicevært og renholdelse.....	4	108.390	161.500	146.774
Skatter, afgifter og forsikringer.....	5	213.492	220.000	179.716
Afskrivninger, solcelleanlæg.....		<u>7.920</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udgifter i alt.....		<u>559.845</u>	<u>657.900</u>	<u>599.585</u>
Resultat før renter.....		900.931	800.404	991.421
Renteindtægter.....		1.860	0	727
Renteudgifter.....	6	<u>698.769</u>	<u>609.300</u>	<u>715.280</u>
Årets resultat.....		204.022	191.104	276.868
Afdrag på prioritetsgæld.....		<u>350.881</u>	<u>143.600</u>	<u>52.590</u>
Årets resultat efter afdrag på gæld....		<u>-146.859</u>	<u>47.504</u>	<u>224.278</u>
Forslag til resultatdisponering Overført til egenkapitalen		<u>-146.859</u>		<u>224.278</u>
		<u>-146.859</u>		<u>224.278</u>

Balance pr. 30. september 2012

Aktiver

	Note	2011/12	2010/11
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger.....	7	18.277.359	16.035.888
Driftsmidler, Solcelleanlæg.....	8	<u>467.080</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt.....		<u>18.744.439</u>	<u>16.035.888</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Debitorer.....		13.150	18.923
Tilgodehavende forsikringskader.....		0	1.600
Varemeregnskab.....	14	51.066	33.593
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>67.342</u>	<u>62.376</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>131.558</u>	<u>116.492</u>
Likvide beholdninger.....		<u>472.486</u>	<u>566.747</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>604.044</u>	<u>683.239</u>
Aktiver i alt.....		<u>19.348.483</u>	<u>16.719.127</u>

Balance pr. 30. september 2012

Passiver

	Note	2011/12	2010/11
Egenkapital	9		
Andelskapital.....		782.600	782.600
Reserver.....		<u>2.643.396</u>	<u>2.439.374</u>
Egenkapital før hensættelser i alt.....		<u>3.425.996</u>	<u>3.221.974</u>
Hensættelser			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	10	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Hensættelse i alt.....		<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Egenkapital i alt.....		<u>3.545.996</u>	<u>3.341.974</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	11	14.233.226	11.704.665
Forudbetalt leje og deposita.....		<u>358.637</u>	<u>358.473</u>
		<u>14.591.863</u>	<u>12.063.138</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Byggelån, kreditmaksimum 3.500.000 kr.....		0	10.000
Leverandørgæld.....		4.356	22.093
Forudbetalt boligafgift og leje.....		0	42.775
Indvendig vedligeholdelse.....	12	59.129	54.511
Antenneregnskab.....	13	2.832	8.471
Anden gæld.....	15	<u>1.144.307</u>	<u>1.176.165</u>
		<u>1.210.624</u>	<u>1.314.015</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>15.802.487</u>	<u>13.377.153</u>
Passiver i alt.....		<u>19.348.483</u>	<u>16.719.127</u>
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		

Noter

	2011/12	2011/12 Budget (ikke revideret)	2010/11
Note 1 Boligafgift			
Lejeindtægt.....	122.570	120.100	119.449
Boligafgift.....	1.338.206	1.338.204	1.471.557
Andre driftsindtægter.....	0	0	0
	<u>1.460.776</u>	<u>1.458.304</u>	<u>1.591.006</u>
Note 2 Administrationsomkostninger			
Ejendomsadministration.....	48.788	49.600	45.481
Vameregnskabs honorar.....	9.751	10.000	9.421
Revisions honorar.....	19.000	19.000	18.000
Advokathonorar i f.m. byggesag.....	15.625	0	0
Konsulentbistand.....	5.646	13.000	12.500
Drift af varmeinstallationer.....	6.343	8.000	7.249
Diverse serviceabonnementer.....	6.500	8.000	6.500
Gårdlaug.....	27.538	30.000	26.736
Generalforsamling.....	0	0	165
Møder.....	3.296	2.500	361
Kontorartikler og tryksager.....	765	2.500	585
Telefon og porto.....	0	3.000	0
Gebyrer.....	3.168	3.000	2.030
Godtgørelse telefon og kontorhold.....	19.200	10.800	-3.300
Tab på debitorer u/lm, realiseret.....	-20.410	0	0
Fællesarbejde, netto.....	-5.107	6.000	6.583
Diverse driftsomkostninger.....	0	2.000	1.750
	<u>140.103</u>	<u>167.400</u>	<u>134.061</u>
Note 3 Vedligeholdelse			
Udvendige døre/vinduer.....	1.600		39.065
Bygning indvendig diverse.....	20.043		4.135
Afløbsinstallationer og sanitet.....	2.190		49.378
Vandinstallationer.....	24.496		2.334
Varmeanlæg.....	9.671		9.587
El-installationer.....	6.998		505
Vaskerianlæg.....	6.960		0
Inventar.....	1.020		0
Terræn, grund diverse.....	12.344		29.523
Diverse vedligeholdelse til budgettering.....		104.500	
Indvendig vedligeholdelse LL § 22.....	4.618	4.500	4.507
	<u>89.940</u>	<u>109.000</u>	<u>139.034</u>

Noter

	2011/12	2011/12 Budget (ikke revideret)	2010/11
Note 4 Vicevært og renholdelse			
Renovation via skattebillet.....	57.877	64.000	54.624
Fjernelse af graffiti.....	7.802	7.500	7.519
Ekstern vicevært service.....	36.523	70.000	64.831
Snerydning.....	6.188	20.000	19.800
	<u>108.390</u>	<u>161.500</u>	<u>146.774</u>
Note 5 Skatter, afgifter og forsikringer			
El-forbrug.....	30.803	21.000	9.420
Vandafgift (til staten).....	69.225	85.000	64.215
Skatter og afgifter.....	86.994	87.100	82.897
Bygningsforsikring.....	26.470	26.900	23.184
	<u>213.492</u>	<u>220.000</u>	<u>179.716</u>
Note 6 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	15.383		12.123
Renteudgifter, prioritetslån.....	402.357	609.300	616.572
Kurstab og låneomkostninger v/låneoptagelse.....	281.029		86.585
	<u>698.769</u>	<u>609.300</u>	<u>715.280</u>

Noter

	2011/12	2010/11
Note 7 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum.....	15.819.888	15.819.888
Igangværende projekt, etablering af altaner.....	2.457.471	216.000
	<u>18.277.359</u>	<u>16.035.888</u>
Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering.....	51.000.000	51.000.000
Etablering af altaner finansieres ved en boligafgiftsforhøjelse til de andelshavere, der får altan. Stigningen af boligafgiften svarer til ydelsen på et 30-årigt kontantlån. Projektet forventes afslutte i 2012/13. Ved projektets afslutning vil den vedligholdsmæssige del blive udgiftsført over resultatopgørelsen. Der er taget hensyn hertil i andelskroneberegningen.		
Note 8 Driftsmidler - Solcelleanlæg		
Anskaffelsessum primo.....	0	0
Årets tilgang til kostpris.....	475.000	0
Samlet anskaffelsessum ultimo.....	<u>475.000</u>	<u>0</u>
Samlede afskrivninger primo.....	0	0
Årets afskrivninger	7.920	0
Samlede afskrivninger ultimo.....	<u>7.920</u>	<u>0</u>
Balanceværdi ultimo.....	<u>467.080</u>	<u>0</u>
Note 9 Egenkapital		
Andelskapital.....	<u>782.600</u>	<u>782.600</u>
	<u>782.600</u>	<u>782.600</u>
Reserver		
Overført resultat primo.....	2.439.374	2.162.506
Afdrag på prioritetsgæld.....	350.881	52.590
Årets resultat.....	-146.859	224.278
	<u>2.643.396</u>	<u>2.439.374</u>

Noter

	2011/12	2010/11
Note 10 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse		
Hensættelse til renovering af kældere og faldstammer.....	120.000	120.000
Hensættelse til vedligeholdelse.....	0	0
	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Note 11 Prioritetsgæld		
FlexLån 1, RD, 0,8808%, udløb 31. marts 2036.....	14.233.226	0
Kontantlån BRF Kredit 4% 1.113.000, udløb 30. juni 2032.....	0	954.755
Kontantlån BRF Kredit 4% 5.181.000, udløb 31. december 2034.....	0	4.601.910
Stående lån, RD, 5% 6.148.000, udløb 31. december 2040.....	0	6.148.000
	<u>14.233.226</u>	<u>11.704.665</u>
Restgæld efter 1 år.....	13.648.739	11.558.863
Restgæld efter 5 år.....	11.168.191	10.907.810
Kursværdien af den samlede prioritetsgæld andrager.....	14.268.179	11.880.743
Note 12 Indvendig vedligeholdelse		
Hensættelse primo.....	54.511	50.004
Hensættelse året.....	4.618	4.507
Anvendt i året.....	0	0
	<u>59.129</u>	<u>54.511</u>
Note 13 Antenneregnskab		
Antenne a/c indbetalt indeværende år.....	39.708	37.563
Antenneudgifter.....	-45.347	-40.054
Antenneafregning.....	8.471	10.962
	<u>2.832</u>	<u>8.471</u>
Note 14 Varmeregnskab		
Varme a/c indbetalt indeværende år.....	116.665	118.015
Energimærkning.....	-8.500	-10.625
Varmeudgifter indeværende år.....	-159.231	-138.619
Varmeafregning.....	0	-2.364
	<u>-51.066</u>	<u>-33.593</u>

Noter

	2011/12	2010/11
Note 15 Anden gæld		
Forudbetalinger igangværende overdragelser.....	1.085.932	1.156.165
Skyldige omkostninger.....	34.625	20.000
5% tilbageholdt, etablering af solcelleanlæg.....	23.750	0
	<u>1.144.307</u>	<u>1.176.165</u>

Note 16 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 skattetilsvær, 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 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

	2011/12	2010/11
Note 18 Andelskronen		
Egenkapital ifølge årsregnskab.....	3.425.996	3.221.974
Ejendommens kontante værdi ifølge seneste offentlige vurdering	51.000.000	51.000.000
Regulering franske altaner, egenbetaling	-235.056	-235.056
Ejendommens anskaffelsespris	-18.744.439	-16.035.888
Prioritetsgæld til nominel værdi	14.233.226	11.704.665
Prioritetsgæld til kursværdi	-14.268.179	-11.880.743
Reservation	<u>-20.150.848</u>	<u>-22.514.252</u>
Korrigeret egenkapital	<u>15.260.700</u>	<u>15.260.700</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>19,50</u>
Værdien pr. kvadratmeter andrager	<u>7.800,00</u>	<u>7.800,00</u>