



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

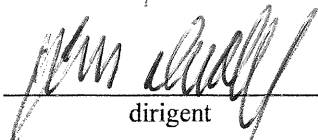
Andelsboligforeningen

Carla

Årsrapport 2010

Godkendt på den ordinære generalforsamling,

den 5/4 2011




dirigent

Administrator
Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

 Revisorgruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE**SIDE**

Generelle oplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Noter	8-12

GENERELLE OPLYSNINGER**FORENING**

Andelsboligforeningen Carla
Prinsesse Charlottes gade 31 - 35
2200 København N

Etableret 1984

CVR-nr. 74 48 71 14

ADMINISTRATION

Jens Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C
Tlf.: 35 36 36 10

REVISION

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Store Kongensgade 68
1264 København K
Tlf.: 33 30 15 15

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Carla. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsrapporten anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsrapporten.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v. ud over de i årsrapporten anførte.
- Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.
- Foreningen har ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.

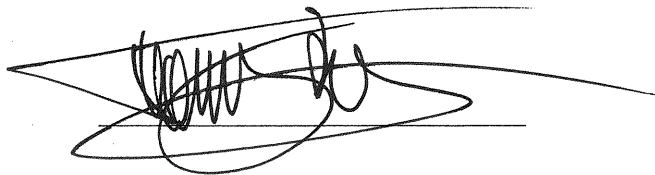
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

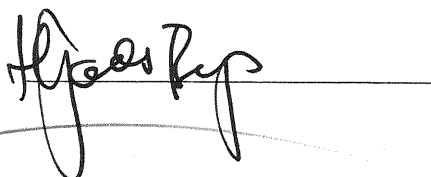
København, den 8. marts 2011

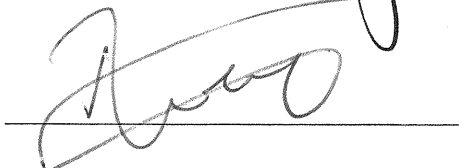
Bestyrelsen











DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Carla.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Carla for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Vi har ikke foretaget revision af driftsbudgettet for 2010. I den opgjorte beregning af andelsværdien har vi ikke revideret den medtagne værdiansættelse af ejendommen. Årsregnskabet aflægges efter vedtægterne og årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar

Bestyrelsen 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 bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen 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.

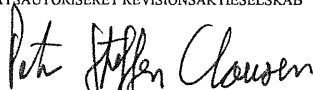
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af 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 vedtægterne og årsregnskabsloven.

København, den 8. marts 2011

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB



Peter Steffen Clausen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, der eventuelt kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedrørende eventuel udlejning for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til seneste offentlige vurdering. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udskudt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med deraf følgende salg af ejendommen.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene, til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2010 kr.	Budget 2010 kr.	2009 kr.
Indtægter				
Boligafgifter		1.292.988	1.292.960	1.280.144
Boligleje		46.452	46.452	46.452
Erhvervsleje		48.000	48.000	48.000
Kompensation stuelejlighed		<u>- 24.000</u>	<u>-24.000</u>	<u>-24.000</u>
		1.363.440	1.363.412	1.350.596
Vaskeri		14.781	15.000	8.884
Tilskud, privat boligfornyelse		28.878	28.000	37.530
Ventelistegebyr		500	2.000	500
Arbejdsweekend		1.500	1.000	1.500
Renteindtægter	1	22.721	8.000	8.824
ADSL, saldo		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>26.252</u>
Indtægter i alt		<u>1.431.820</u>	<u>1.417.412</u>	<u>1.434.086</u>
Omkostninger				
Ejendomsomkostninger	2	345.458	369.968	322.963
Reparation og vedligeholdelse	3	163.487	212.148	214.617
Administrationsomkostninger	4	106.509	102.296	89.786
Renter af prioritetsgæld	5	535.493	533.000	543.454
Afdrag på prioritetsgæld		<u>198.514</u>	<u>200.000</u>	<u>187.662</u>
		1.349.461	1.417.412	1.358.482
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omkostninger i alt		<u>1.349.461</u>	<u>1.417.412</u>	<u>1.358.482</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>82.359</u>	<u>0</u>	<u>75.604</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2010 kr.	2009 kr.
AKTIVER			
Ejendommen <i>OFF</i>	6	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
Tilgodehavender		31.347	33.620
Likvide midler	7	1.010.388	930.927
Varmeregnskab	11	<u>20.688</u>	<u>12.741</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.062.423</u>	<u>977.288</u>
AKTIVER I ALT		<u>37.062.423</u>	<u>36.977.288</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

	Note	2010 kr.	2009 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Andelsindskud		580.000	580.000
Opsparet overskud	8	<u>26.748.541</u>	<u>26.467.668</u>
		<u>27.328.541</u>	<u>27.047.668</u>
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	5	9.650.119	9.848.633
Indvendig vedligeholdelse	9	44.163	40.723
Deposita, lejere		<u>15.386</u>	<u>15.386</u>
		<u>9.709.668</u>	<u>9.904.742</u>
Kortfristet gæld			
Kreditorer	10	19.100	23.550
Antenneregnskab	12	<u>5.114</u>	<u>1.328</u>
		<u>24.214</u>	<u>24.878</u>
GÆLD I ALT		<u>9.733.882</u>	<u>9.929.620</u>
PASSIVER I ALT		<u>37.062.423</u>	<u>36.977.288</u>
Eventualforpligtelser	13		

NOTER

Budget 2010 kr.		2010 kr.	2009 kr.
	1. Renteindtægter		
<u>8.000</u>	Banker	<u>22.721</u>	<u>8.824</u>
	2. Ejendomsomkostninger		
70.468	Ejendomsskat	70.468	65.858
39.500	Renovation	39.404	38.620
90.000	Vand og kloak	73.643	88.601
18.800	Forsikring	18.808	18.807
35.000	El og gas	33.139	16.193
5.100	Abonnementer	5.004	4.907
24.100	Gårdlaug	24.096	22.948
76.000	Trappevask, vicevært	73.500	59.500
1.000	Rengøringsartikler m.m.	310	426
<u>10.000</u>	Varme, kælderlokaler	<u>7.086</u>	<u>7.103</u>
<u>369.968</u>		<u>345.458</u>	<u>322.963</u>
	3. Reparation og vedligeholdelse		
	- VVS/blikkenslager	15.870	61.608
	- Maler	7.542	10.529
	- Elektriker	13.666	18.208
	- Murer	55.125	0
	- Snedker/tømrer	3.066	53.023
	- Låsesmed	2.099	45.386
	- Vaskeri	56.501	3.975
	- Gårdanlæg	4.178	2.085
	- Altan, adm., forsikring m.m.	0	16.363
	- Skadedyrsbekæmpelse	<u>2.000</u>	<u>0</u>
208.708		160.047	211.177
<u>3.440</u>	Indvendig vedligeholdelse	<u>3.440</u>	<u>3.440</u>
<u>212.148</u>		<u>163.487</u>	<u>214.617</u>
<u>0</u>	Hensat til vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>212.148</u>		<u>163.487</u>	<u>214.617</u>

NOTER

Budget 2010 kr.		2010 kr.	2009 kr.
	4. Administrationsomkostninger		
49.896	Administrationshonorarer	49.896	48.684
14.100	Revisorhonorar	14.100	13.700
15.000	Valuar	14.325	0
3.000	Tryksager, porto, gebyrer m.v.	2.549	2.949
11.300	Varmeregnskab	11.059	10.665
6.000	Mødeudgifter m.m.	11.580	7.788
<u>3.000</u>	Telefon og mødegodtgørelse	<u>3.000</u>	<u>6.000</u>
<u>99.296</u>		<u>106.509</u>	<u>89.786</u>

5. Prioritetsgæld

	Rest løbetid	Opr.	Kurs	Renter	Afdrag	Rest- gæld 31/12-10	Kurs- værdi 31/12-10
Nykredit, 6,3672% Ydelsesbidrag	18	2.606.800	100	142.469 -50.720	60.684	2.076.500	2.132.964
Nykredit, 6,9056% Ydelsesbidrag	19	153.200	100	9.407 -3.683	3.188	127.553	136.624
Nykredit, 5,3164%	25½	8.000.000	100	<u>438.020</u>	<u>134.642</u>	<u>7.446.066</u>	<u>7.685.854</u>
				<u>535.493</u>	<u>198.514</u>	<u>9.650.119</u>	<u>9.955.442</u>

Udover ovennævnte lån er der tinglyst følgende indeksslån med fuld ydelsesstøtte:

Nykredit	41	424.300				377.532	432.942
Nykredit	42	604.700				<u>550.028</u>	<u>785.087</u>
						<u>927.560</u>	<u>1.218.029</u>

Indeksslån med fuld ydelsesstøtte indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue.

6. Ejendommen matr.nr. Udenbys Klædebo 3308

Ejendomsvurdering 2010	<u>36.000.000</u>
Valuarvurdering pr. 31. december 2009	<u>41.800.000</u>

NOTER**7. Likvide midler**

Kassebeholdning	2.288
Nordea, konto 7555-756-822	485.166
Alm. Brand Bank, konto 5280250	<u>522.934</u>
	<u>1.010.388</u>

8. Overført resultat

Saldo pr. 1/1 2010	26.467.668
Årets resultat	82.359
Nedskrivning af ejendom	0
Afdrag på prioritetsgæld	<u>198.514</u>
	<u>26.748.541</u>

9. Indvendig vedligeholdelse

Saldo pr. 1/1-2010	40.723
Hensat	3.440
Anvendt	<u>0</u>
Saldo pr. 31/12-2010	<u>44.163</u>

10. Kreditorer

Christensen Kjærulff, Statsaut. revisionsaktieselskab	14.100
El, afsat	<u>5.000</u>
	<u>19.100</u>

NOTER**11. Varmeregnskab 2009/10**

Afholdte udgifter	176.718
Indbetalt á conto	<u>- 156.030</u>
	<u>20.688</u>

12. Antenneregnskab

Indbetalt á conto	18.463
Afholdte udgifter	<u>13.349</u>
	<u>5.114</u>

13. Eventualforpligtelser/sikkerhedsstillelser

Administrator oplyser, at ejerpantebrev stort kr. 3.000.000 er i behold på administrators kontor.

Andelsboligforeningen har afgivet garanti for andelshavernes lån til køb af andele.
Herudover har boligforeningen ikke indgået kautions-, leasing- eller garantiforpligtelser.

Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, dvs., når den sidste lejelejlighed eller det sidste erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, dvs. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller det sidste erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørsskatten skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til seneste offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

NOTER 2010

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller en af følgende beregninger:

Opgørelse af foreningens formue i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra c:

Egenkapital				27.328.541
- andelsindskud				-580.000
Prioritetsgæld, bogført		9.650.119		
Prioritetsgæld, kursværdi		<u>9.955.442</u>		- 305.323
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse				<u>-900.000</u>
Reguleret egenkapital				<u>25.543.218</u>
Andelsværdi ekskl. indskud kr. 25.543.218 / 1.874				13.630,32 pr. m ²

Andelsværdi

Type 55 m ²	kr. 749.668	med tillæg af indskud	20.000	769.668
Type 86 m ²	kr. 1.172.208	med tillæg af indskud	20.000	1.192.208
Type 110 m ²	kr. 1.499.335	med tillæg af indskud	40.000	1.539.335
Type 141 m ²	kr. 1.921.875	med tillæg af indskud	40.000	1.961.875

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b:

Valuarvurdering 31/12 2009				41.800.000
Ejendommens bogførte værdi				<u>36.000.000</u>
				5.800.000
Prioritetsgæld, bogført		9.650.119		
Prioritetsgæld, kursværdi		<u>9.955.442</u>		- 305.323
Egenkapital				27.328.541
- andelsindskud				-580.000
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse				<u>-900.000</u>
Reguleret egenkapital				<u>31.343.218</u>
Andelsværdi ekskl. indskud kr. 31.343.218 / 1.874				<u>16.725,30 pr. m²</u>

Andelsværdi

Type 55 m ²	kr. 919.892	med tillæg af indskud	20.000	939.892
Type 86 m ²	kr. 1.438.376	med tillæg af indskud	20.000	1.458.376
Type 110 m ²	kr. 1.839.783	med tillæg af indskud	40.000	1.879.783
Type 141 m ²	kr. 2.358.267	med tillæg af indskud	40.000	2.398.267

Andelsværdi ekskl. indskud pr. 31. december 2009 16.566,72 pr. m²
 Vedtaget på generalforsamlingen den 13. april 2010