



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 2011

(27. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling,

den / 2012

---

dirigent

**Administrator**  
Arentoft Ejendomsadministration  
Rolighedsvej 22  
1958 Frederiksberg C



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

**RGD** Revisorgruppen Danmark

**INDHOLDSFORTEGNELSE****SIDE**

Generelle oplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Noter	8-13

**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 2011 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 12. marts 2012

**Bestyrelsen**

---

---

---

---

---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Carla.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Carla for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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

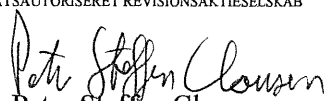
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Carla har som sammenligningstal i resultatopgørelse for regnskabsåret 2011, medtaget det af generalforsamlingen pr. 5. april 2011 godkendte resultatbudget for 2011. Resultatbudgettet, som det fremgår af årsregnskabet, har ikke været underlagt revision.

København, den 12. marts 2012

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

  
Peter Steffen Clausen  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2011 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	2011 kr.	Budget 2011 kr.	2010 kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgifter		1.305.884	1.305.930	1.292.988
Boligleje		46.536	45.536	46.452
Erhvervsleje		48.960	48.960	48.000
Kompensation stuelejlighed		<u>- 24.000</u>	<u>- 24.000</u>	<u>-24.000</u>
		1.377.380	1.376.426	1.363.440
Vaskeri		9.682	15.000	14.781
Tilskud, privat boligfornyelse		20.582	15.000	28.878
Ventelistegebyrer		200	1.000	500
Arbejdsweekend		3.000	1.000	1.500
Renteindtægter	1	<u>14.550</u>	<u>5.000</u>	<u>22.721</u>
		48.014	37.000	68.380
<b>Indtægter i alt</b>		<u>1.425.394</u>	<u>1.413.426</u>	<u>1.431.820</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsomkostninger	2	347.352	377.942	345.458
Reparation og vedligeholdelse	3	147.508	277.134	163.487
Administrationsomkostninger	4	133.974	98.350	106.509
Renter af prioritetsgæld	5	475.704	470.000	535.493
Afdrag på prioritetsgæld	5	<u>190.308</u>	<u>190.000</u>	<u>198.514</u>
		1.294.846	1.413.426	1.349.461
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omkostninger i alt</b>		<u>1.294.846</u>	<u>1.413.426</u>	<u>1.349.461</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>130.548</u>	<u>0</u>	<u>82.359</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

6.

	Note	2011 kr.	2010 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Ejendommen	6	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
Forudbetalte omkostninger		27.995	31.347
Likvide midler	7	826.096	1.010.388
Varmeregnskab	11	<u>0</u>	<u>20.688</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>854.091</u>	<u>1.062.423</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>36.854.091</u>	<u>37.062.423</u>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2011 kr.	2010 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelsindskud		580.000	580.000
Overført resultat	8	<u>26.832.501</u>	<u>26.748.541</u>
		<u>27.412.501</u>	<u>27.328.541</u>
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld	5	9.317.532	9.650.119
Indvendig vedligeholdelse	9	47.689	44.163
Deposita, lejere		<u>15.386</u>	<u>15.386</u>
		<u>9.380.607</u>	<u>9.709.668</u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Kreditorer	10	34.391	19.100
Varmeregnskab	11	17.992	0
Antenneregnskab	12	<u>8.600</u>	<u>5.114</u>
		<u>60.983</u>	<u>24.214</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>9.441.590</u>	<u>9.733.882</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>36.854.091</u>	<u>37.062.423</u>
<b>Eventualforpligtelser</b>	13		

## NOTER

Budget 2011 kr.		2011 kr.	2010 kr.
<b>1. Renteindtægter</b>			
-	Alm. Brand Bank	13.282	20.573
-	Nordea Bank	<u>1.268</u>	<u>2.148</u>
<u>5.000</u>		<u>14.550</u>	<u>22.721</u>
<b>2. Ejendomsomkostninger</b>			
75.402	Ejendomsskat	75.402	70.468
51.540	Renovation	50.521	39.404
75.000	Vand og kloak	59.198	73.643
19.000	Forsikring	18.929	18.808
40.000	El og gas	30.097	33.139
5.200	Abonnementer	5.390	5.004
24.800	Gårdlaug	24.816	24.096
76.000	Trappevask, vicevært	75.750	73.500
1.000	Rengøringsartikler m.v.	87	310
<u>10.000</u>	Varme, kælderlokaler	<u>7.162</u>	<u>7.086</u>
<u>377.942</u>		<u>347.352</u>	<u>345.458</u>
<b>3. Reparation og vedligeholdelse</b>			
-	VVS/blikkenslager	65.371	15.870
-	Maler	11.604	7.542
-	Elektriker	5.940	13.666
-	Murer	27.453	55.125
-	Snedker/tømrer	11.575	3.066
-	Låsesmed	4.221	2.099
-	Vaskeri	11.401	56.501
-	Vej, gårdanlæg, fællesrum m.v.	6.418	4.178
-	Skadedyrsbekæmpelse	<u>0</u>	<u>2.000</u>
273.608		143.982	160.047
<u>3.526</u>	Indvendig vedligeholdelse	<u>3.526</u>	<u>3.440</u>
<u>277.134</u>		<u>147.508</u>	<u>163.487</u>

## NOTER

<b>Budget 2011 kr.</b>		<b>2011 kr.</b>	<b>2010 kr.</b>
	<b>4. Administrationsomkostninger</b>		
56.250	Administrationshonorarer	56.250	49.896
14.500	Revisorhonorar	14.500	14.100
0	Omkostninger i.f.m. omlægning	26.694	0
0	Valuar	10.000	14.325
3.000	Tryksager, porto, gebyrer m.v.	2.493	2.549
11.600	Varmeregnskab	11.468	11.059
10.000	Generalforsamling, møder m.v.	9.569	11.580
<u>3.000</u>	Telefon- og mødegodtgørelse	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
<u>98.350</u>		<u>133.974</u>	<u>106.509</u>

## NOTER 2011

## 5. Prioritetsgæld

	Rest- løbetid	Opr.	Kurs	Renter	Afdrag	Rest- gæld 31/12-11	Kurs- værdi 31/12-11
Nykredit, 6,3672% Ydelsesbidrag	17	2.606.800	100	138.512 -49.027	64.641	2.011.860	2.064.079
Nykredit, 6,9056% Ydelsesbidrag	18	153.200	100	9.181 -3.584	3.414	124.139	132.597
Nykredit, 4,5156%	29 1/4	7.269.000	100	272.349	87.467	7.181.533	7.627.056
Nykredit, 5,3164% (Indfriet)	-	8.000.000	-	<u>108.273</u>	<u>34.786</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
				<u>475.704</u>	<u>190.308</u>	<u>9.317.532</u>	<u>9.823.732</u>

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

	Rest- løbetid	Opr.	Kurs	Renter	Afdrag	Rest- gæld 31/12-11	Kurs- værdi 31/12-11
Nykredit	Ca. 40	424.300				371.164	477.380
Nykredit	Ca. 40	604.700				<u>541.276</u>	<u>846.486</u>
						<u>912.440</u>	<u>1.323.866</u>

Indeksslån med fuld ydelsesstøtte indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue.  
Lånenes restløbetid afhænger af den til enhver tid gældende indeksering.

## 6. Ejendommen matr.nr. 3308 og 3309, Udenbys Klædebo

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010	<u>36.000.000</u>
Valuarvurdering pr. 31. juli 2011	<u>38.400.000</u>

## NOTER 2011

**7. Likvide midler**

Kassebeholdning	4.992
Nordea Bank 7555-756-822	284.959
Alm. Brand Bank 5280250	<u>536.145</u>
	<u>826.096</u>

**8. Overført resultat**

Saldo pr. 1/1 2011	26.748.541
Årets resultat	130.548
Afdrag på prioritetsgæld	190.308
Kurstab i.f.m. omlægning af lån	<u>- 236.896</u>
	<u>26.832.501</u>

**9. Indvendig vedligeholdelse**

Saldo pr. 1/1-2011	44.163
Hensat	3.526
Anvendt	<u>0</u>
Saldo pr. 31/12-2011	<u>47.689</u>

**10. Kreditorer**

Afsat revisionshonorar	14.500
Rebo A/S	9.631
Københavns E, el og gas	6.026
Telefon- og mødegodtgørelse	3.000
P. Aisen, elektriker	611
Københavns Kommune, affaldsgebyr	101
Diverse kreditorer	<u>522</u>
	<u>34.391</u>

**NOTER 2011****11. Varmeregnskab 2010/11**

Afholdte udgifter	153.538
Indbetalt á conto	<u>- 171.530</u>
	<u>17.992</u>

**12. Antenneregnskab**

Saldo pr. 1/1 2011	5.114
Indbetalt á conto	17.940
Afholdte udgifter	<u>14.454</u>
	<u>8.600</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 erhvervmæssig virksomhed**

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige 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 erhvervmæssige 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 2011

**14. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen indstiller én 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			27.412.501
- andelsindskud			-580.000
Prioritetsgæld, bogført		9.317.532	
Prioritetsgæld, kursværdi		<u>9.823.732</u>	- 506.200
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse			<u>-900.000</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>			<u>25.426.301</u>
Andelsværdi ekskl. indskud kr. 25.426.301 / 1.874			<u>13.567,93 pr. m<sup>2</sup></u>

**Andelsværdi**

Type 55 m <sup>2</sup>	kr. 746.236	med tillæg af indskud	20.000	766.236
Type 86 m <sup>2</sup>	kr. 1.166.842	med tillæg af indskud	20.000	1.186.842
Type 110 m <sup>2</sup>	kr. 1.492.472	med tillæg af indskud	40.000	1.532.472
Type 141 m <sup>2</sup>	kr. 1.913.078	med tillæg af indskud	40.000	1.953.078

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

Egenkapital			27.412.501
- andelsindskud			-580.000
Prioritetsgæld, bogført		9.317.532	
Prioritetsgæld, kursværdi		<u>9.823.732</u>	- 506.200
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse			-900.000
Ejendommens bogførte værdi		36.000.000	
Valuarvurdering af 31. juli 2011		<u>38.400.000</u>	<u>2.400.000</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>			<u>27.826.301</u>
Andelsværdi ekskl. indskud kr. 27.826.301 / 1.874			<u>14.848,61 pr. m<sup>2</sup></u>

**Andelsværdi**

Type 55 m <sup>2</sup>	kr. 816.674	med tillæg af indskud	20.000	836.674
Type 86 m <sup>2</sup>	kr. 1.276.980	med tillæg af indskud	20.000	1.296.980
Type 110 m <sup>2</sup>	kr. 1.633.347	med tillæg af indskud	40.000	1.673.347
Type 141 m <sup>2</sup>	kr. 2.093.654	med tillæg af indskud	40.000	2.133.654

Andelsværdi ekskl. indskud pr. 31. december 2010  
Vedtaget på generalforsamlingen den 5. april 2011

16.725,30 pr. m<sup>2</sup>