



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

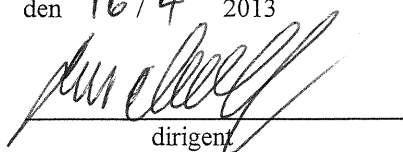
Carla

Årsrapport 2012

(28. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling,

den 16/4 2013


dirigent

Administrator
Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C



Christensen Kjarulff 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	8-13

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 2012 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 tabsrisici 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 14. februar 2013

Bestyrelsen

Oluf von Tungen-Peterson

[Signature]

[Signature]

Kim Nielsen

Julienscholz

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Carla.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Carla for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, 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

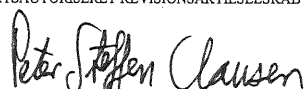
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Carla har som sammenligningstal i resultatopgørelse for regnskabsåret 2012, medtaget det af generalforsamlingen pr. 24. april 2012 godkendte resultatbudget for 2012. Resultatbudgettet, som det fremgår af årsregnskabet, har ikke været underlagt revision.

København, den 14. februar 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB


Peter Steffen Clausen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2012 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 erhvervsmæssig 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	2012 kr.	Budget 2012 kr.	2011 kr.
Indtægter				
Boligafgifter		1.314.013	1.314.550	1.305.884
Boligleje		46.620	46.620	46.536
Erhvervsleje		50.184	50.184	48.960
Kompensation stuelejlighed		<u>- 24.000</u>	<u>- 24.000</u>	<u>-24.000</u>
		1.386.817	1.387.354	1.377.380
Vaskeri		13.015	15.000	9.682
Tilskud, privat boligfornyelse		13.150	14.000	20.582
Ventelistegebyrer		400	1.000	200
Arbejdsweekend		5.500	1.000	3.000
Renteindtægter	1	<u>2.522</u>	<u>5.000</u>	<u>14.550</u>
		34.587	36.000	48.014
Indtægter i alt		<u>1.421.404</u>	<u>1.423.354</u>	<u>1.425.394</u>
Omkostninger				
Ejendomsomkostninger	2	358.819	383.956	347.352
Reparation og vedligeholdelse	3	224.731	298.553	147.508
Administrationsomkostninger	4	111.662	100.845	133.974
Renter af prioritetsgæld	5	460.534	446.000	475.704
Afdrag på prioritetsgæld	5	<u>193.812</u>	<u>194.000</u>	<u>190.308</u>
		1.349.558	1.423.354	1.294.846
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omkostninger i alt		<u>1.349.558</u>	<u>0</u>	<u>1.294.846</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>71.846</u>	<u>0</u>	<u>130.548</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
AKTIVER			
Ejendommen	6	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
Forudbetalte omkostninger		46.835	27.995
Likvide midler	7	<u>2.491.991</u>	<u>826.096</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.538.826</u>	<u>854.091</u>
AKTIVER I ALT		<u>38.538.826</u>	<u>36.854.091</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Andelsindskud		580.000	580.000
Overført resultat	8	<u>27.098.159</u>	<u>26.832.501</u>
		<u>27.678.159</u>	<u>27.412.501</u>
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	5	9.123.720	9.317.532
Indvendig vedligeholdelse	9	51.301	47.689
Deposita, lejere		<u>15.386</u>	<u>15.386</u>
		<u>9.190.407</u>	<u>9.380.607</u>
Kortfristet gæld			
Mellemværende handler		1.597.825	0
Forudbetalt boligafgift		7.399	0
Kreditorer	10	47.506	34.391
Varmeregnskab	11	8.301	17.992
Antenneregnskab	12	<u>9.229</u>	<u>8.600</u>
		<u>1.670.260</u>	<u>60.983</u>
GÆLD I ALT		<u>10.860.667</u>	<u>9.441.590</u>
PASSIVER I ALT		<u>38.538.826</u>	<u>36.854.091</u>
Eventualforpligtelser	13		

NOTER

Budget 2012 kr.		2012 kr.	2011 kr.
1. Renteindtægter			
-	Alm. Brand Bank	1.340	13.282
-	Nordea Bank	<u>1.182</u>	<u>1.268</u>
<u>5.000</u>		<u>2.522</u>	<u>14.550</u>
2. Ejendomsomkostninger			
78.642	Ejendomsskat	78.642	75.402
48.638	Renovation	48.638	50.521
75.000	Vand og kloak	64.423	59.198
21.616	Forsikring	21.616	18.929
40.000	El og gas	28.768	30.097
5.500	Abonnementer	5.458	5.390
25.560	Gårdlaug	25.560	24.816
78.000	Trappevask, vicevært	78.150	75.750
1.000	Rengøringsartikler, vejsalt m.v.	547	87
<u>10.000</u>	Varme, kælderlokaler	<u>7.017</u>	<u>7.162</u>
<u>383.956</u>		<u>358.819</u>	<u>347.352</u>
3. Reparation og vedligeholdelse			
-	Etablering af dørtelefonanlæg	62.525	0
-	VVS/blikkenslager	84.212	65.370
-	Maler	41.270	11.604
-	Elektriker	5.224	5.940
-	Murer	0	27.453
-	Snedker/tømrer	0	11.575
-	Låsesmed	1.477	4.221
-	Vaskeri	17.144	11.401
-	Vej, gårdanlæg, fællesrum m.v.	4.509	6.418
-	Tekniker	<u>4.758</u>	<u>0</u>
294.941		221.119	143.982
<u>3.612</u>	Indvendig vedligeholdelse	<u>3.612</u>	<u>3.526</u>
<u>298.553</u>		<u>224.731</u>	<u>147.508</u>

NOTER

Budget 2012 kr.		2012 kr.	2011 kr.
	4. Administrationsomkostninger		
57.945	Administrationshonorarer	57.945	56.250
14.900	Revisorhonorar	14.900	14.500
0	Omkostninger i.f.m. omlægning	0	26.694
0	Valuar	15.000	10.000
3.000	Tryksager, porto, gebyrer m.v.	1.667	2.493
12.000	Varmeregnskab	11.870	11.468
10.000	Generalforsamling, møder m.v.	7.280	9.569
<u>3.000</u>	Telefon- og mødegodtgørelse	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
<u>100.845</u>		<u>111.662</u>	<u>133.974</u>

NOTER 2012

5. Prioritetsgæld

	Rest- løbetid	Opr.	Kurs	Renter	Afdrag	Rest- gæld 31/12-12	Kurs- værdi 31/12-12
Nykredit, 6,3672% Ydelsesbidrag	16	2.606.800	100	134.297 - 47.830	68.856	1.943.004	1.990.966
Nykredit, 6,9056% Ydelsesbidrag	17	153.200	100	8.939 - 3.514	3.656	120.482	128.322
Nykredit, 4,5156%	28 1/4	7.269.000	100	<u>368.642</u>	<u>121.300</u>	<u>7.060.234</u>	<u>7.486.493</u>
				<u>460.534</u>	<u>193.812</u>	<u>9.123.720</u>	<u>9.605.781</u>

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

	Rest- løbetid	Opr.	Kurs	Renter	Afdrag	Rest- gæld 31/12-12	Kurs- værdi 31/12-12
Nykredit	Ca. 40	424.300				365.636	492.389
Nykredit	Ca. 40	604.700				<u>533.763</u>	<u>869.517</u>
						<u>899.399</u>	<u>1.361.906</u>

Indekslån 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 2012	<u>36.000.000</u>
Valuarvurdering pr. 31. december 2012	<u>38.400.000</u>

NOTER 2012**7. Likvide midler**

Kassebeholdning	4.541
Nordea Bank 7555-756-822	1.950.034
Alm. Brand Bank 5280250	<u>537.416</u>
	<u>2.491.991</u>

8. Overført resultat

Saldo pr. 1/1 2012	26.832.501
Årets resultat	71.846
Afdrag på prioritetsgæld	<u>193.812</u>
	<u>27.098.159</u>

9. Indvendig vedligeholdelse

Saldo pr. 1/1-2012	47.689
Hensat	3.612
Anvendt	<u>0</u>
Saldo pr. 31/12-2012	<u>51.301</u>

10. Kreditorer

HP Ejendomsservice	6.512
Malermester Klavs Kofoed	11.094
Afsat revisionshonorar	14.900
Valuar Bente Kjølhede	<u>15.000</u>
	<u>47.506</u>

NOTER 2012**11. Varmeregnskab 2011/12**

Indbetalt á conto	175.230
Afholdte udgifter	<u>166.929</u>
	<u>8.301</u>

12. Antenneregnskab

Saldo pr. 1/1 2012	8.600
Indbetalt á conto	17.940
Afholdte udgifter	<u>17.311</u>
	<u>9.229</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 2012

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				27.678.159
- andelsindskud				-580.000
Prioritetsgæld, bogført			9.123.720	
Prioritetsgæld, kursværdi			<u>9.605.781</u>	- 482.061
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse				<u>- 900.000</u>
Reguleret egenkapital				<u>25.716.098</u>
Andelsværdi ekskl. indskud kr. 25.716.098 / 1.874				<u>13.722,57 pr. m²</u>

Andelsværdi

Type 55 m ²	kr. 754.741	med tillæg af indskud	20.000	774.741
Type 86 m ²	kr. 1.180.141	med tillæg af indskud	20.000	1.200.141
Type 110 m ²	kr. 1.509.483	med tillæg af indskud	40.000	1.549.483
Type 141 m ²	kr. 1.934.882	med tillæg af indskud	40.000	1.974.882

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

Egenkapital				27.678.159
- andelsindskud				-580.000
Prioritetsgæld, bogført			9.123.720	
Prioritetsgæld, kursværdi			<u>9.605.781</u>	- 482.061
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse				- 900.000
Ejendommens bogførte værdi			36.000.000	
Valuarvurdering af 31. december 2012			<u>38.400.000</u>	<u>2.400.000</u>
Reguleret egenkapital				<u>28.116.098</u>
Andelsværdi ekskl. indskud kr. 28.116.098 / 1.874				<u>15.003,25 pr. m²</u>

Andelsværdi

Type 55 m ²	kr. 825.179	med tillæg af indskud	20.000	845.179
Type 86 m ²	kr. 1.290.279	med tillæg af indskud	20.000	1.310.279
Type 110 m ²	kr. 1.650.357	med tillæg af indskud	40.000	1.690.357
Type 141 m ²	kr. 2.115.458	med tillæg af indskud	40.000	2.155.458

Andelsværdi ekskl. indskud pr. 31. december 2011
Vedttaget på generalforsamlingen den 24. april 2012

14.848,61 pr. m²