



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Årsrapport for 2011

45. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-21
ØVRIGE NOTER	22-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28
BUDGET FOR ÅRET 2012	29-31

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården
Holmbladsgade 25/Chr. Svendsensgade 1-9
2300 København S
Matrikelnummer: 1418 og 1419, Sundbyøster
CVR-nr. 23 37 53 11

BESTYRELSE

Franck Andersen (formand)
Birgitte Landsvig
Erling Kristiansen
Ugo Ferrante Carrante
Rasmus Bundgaard Vinther

ADMINISTRATOR

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82
Telefax 33 33 85 85
E-mail: cej@cej.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2012
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2012

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse:

Franck Andersen
(formand)

Birgitte Landsvig

Erling Kristiansen

Ugo Ferrante Carrante

Rasmus Bundgaard Vinther

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

København, den 28. marts 2012

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Anders Ingemann Hansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Prioritetsgæld indgår i årsrapporten for 2011 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en forøgelse primo af egenkapitalen med kr. 447.347. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til

Anvendt regnskabspraksis

imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 25 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2011

	Note	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	2.417.933	2.417.900	2.394.153
Vaskeriregnskab	9			46.119
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	2	1.981	0	9.904
Andre indtægter	3	43.899	40.200	49.890
INDTÆGTER I ALT		2.463.813	2.458.100	2.500.066
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	189.717	189.900	179.772
Forbrugsafgifter	5	380.501	388.700	370.308
Renholdelse	6	155.636	168.900	175.538
Vedligeholdelse, løbende	7	119.128	227.700	321.719
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	262.248	0	1.707.073
Vaskeriregnskab	9	82.544	5.700	0
Administrationsomkostninger	10	242.105	227.800	396.625
Øvrige foreningsomkostninger	11	58.234	65.000	53.340
OMKOSTNINGER I ALT		1.490.113	1.273.700	3.204.375
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		973.700	1.184.400	-704.309
Finansielle indtægter	12	775	500	462
Finansielle omkostninger	13	908.622	866.000	789.362
FINANSIELLE POSTER, NETTO		907.847	865.500	788.900
ÅRETS RESULTAT		65.853	318.900	-1.493.209
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		65.853	318.900	-1.493.209
DISPONERET I ALT		65.853	318.900	-1.493.209

Resultatopgørelse for 2011

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>	<u>Budget 2011 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010 kr.</u>
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	65.853	318.900	-1.493.209
Betalte prioritetsafdrag	-318.891	-318.900	-285.243
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	<u>262.248</u>	<u>0</u>	<u>1.707.073</u>
Resultat af ordinær drift	9.210	0	-71.379
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>-262.248</u>	<u>0</u>	<u>-1.707.073</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u>-253.038</u>	<u>0</u>	<u>-1.778.452</u>

Balance pr. 31. december 2011- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1418 og 1419, Sundbyøster (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 72.000.000)	14	72.000.000	72.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>
Restancer, andelshavere		45	40.983
Overdragelseskonto til senere afregning		28.433	28.433
Igangværende overdragelser		9.315	40.315
Mellemregning administrator		0	11.777
Varmeregnskab	20	1.281	0
Andre tilgodehavender	15	5.000	0
Forudbetalte omkostninger	16	25.857	26.531
TILGODEHAVENDER		<u>69.931</u>	<u>148.039</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	<u>7.845</u>	<u>192.013</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>77.776</u>	<u>340.052</u>
AKTIVER		<u><u>72.077.776</u></u>	<u><u>72.340.052</u></u>

Balance pr. 31. december 2011- PASSIVER -

	<u>Note</u>	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		43.273	43.273
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		63.830.124	63.830.124
Overført resultat m.v.		<u>-16.759.228</u>	<u>-7.567.421</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>47.114.169</u>	<u>56.305.976</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>9.705.005</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>9.705.005</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	18	<u>56.819.174</u>	<u>56.305.976</u>
Erhvervskonto Danske Bank (kreditmaksimum kr. 1.500.000)		311.603	0
Prioritetsgæld	19	14.510.422	13.510.630
Varmeregnskab	20	0	19.413
Antenneregnskab	21	1.023	11.914
Forudbetalt løbende boligafgift		2.238	0
Igangværende overdragelser		0	1.389.904
Forudbetalt leje og deposita		335.862	487.328
Nøgledeposita		9.030	6.500
Mellemregning administrator		9.231	0
Øvrig gæld	22	<u>79.193</u>	<u>608.387</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	23	<u>15.258.602</u>	<u>16.034.076</u>
PASSIVER		<u>72.077.776</u>	<u>72.340.052</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.296.680	2.296.700	2.274.089
Boligafgift - erhverv	121.253	121.200	120.064
	<hr/> 2.417.933	<hr/> 2.417.900	<hr/> 2.394.153

Note 2. Tilskud, privat byfornyelse

Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i 1. kvartal år 2011.

Note 3. Andre indtægter

Påkravsgebyr	1.295	0	7.845
Gebyr internetforening	0	0	1.500
Internet indtægter	40.200	40.200	40.200
Andre indtægter	2.404	0	345
	<hr/> 43.899	<hr/> 40.200	<hr/> 49.890

Note 4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	132.889	132.900	124.195
Forsikringer	56.828	57.000	55.577
	<hr/> 189.717	<hr/> 189.900	<hr/> 179.772

Note 5. Forbrugsafgifter

Vandafgift	239.876	250.000	245.136
Renovation	118.639	118.700	108.167
Elforbrug fællesarealer	21.986	20.000	17.005
	<hr/> 380.501	<hr/> 388.700	<hr/> 370.308

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Viceværtsservice	62.100	63.600	62.100
Vinduespolering og trappevask	82.500	82.500	82.500
Snerydning	2.139	5.000	0
Vedligeholdelse af fortove	8.897	6.800	6.903
Gård/have	0	10.000	23.438
Anden renholdelse	0	1.000	597
	155.636	168.900	175.538
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	9.603		48.682
Låseservice	3.237		4.391
Elektriker	12.824		5.200
Vinduer og døre	4.339		182.747
Skadedyrsbekæmpelse	0		19.895
VVS	22.182		14.697
Tagarbejde	8.328		0
Fællesarealer udendørs	6.436		22.365
Fællesarealer indendørs	10.120		4.235
Porttelefon	3.356		1.044
Anden vedligeholdelse (nyt gulv og loft m.v.)	38.703		18.463
	119.128	227.700	321.719
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Renovering af karnapper	265.425	0	1.687.019
Tab - andelshavere	0	0	20.054
Godskrevet bolig 55	-3.177	0	0
	262.248	0	1.707.073

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)	Realiseret 2010
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 9. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-72.086	-80.000	-95.511
EI	37.634	40.000	35.804
Vaskepulver	15.700	26.000	0
Salt	9.906	0	0
Vaskekort	0	1.000	459
Vedligeholdelse og serviceaftale	9.409	12.000	9.218
Reparation og vedligeholdelse	11.764	5.000	2.221
Administration	2.156	1.700	1.690
Ny vaskemaskine	68.061	0	0
Nettounderskud	82.544	5.700	-46.119
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	164.500	155.000	128.970
Revision og regnskabsmæssig assistance (inkl. supplerende oplysninger i årsrapport for 2010 kr. 1.875)	37.875	39.800	36.000
Konsulenthonorar	4.510	0	198.967
Varmeregnskabshonorar	29.318	28.000	28.454
Gebyrer m.v.	4.902	5.000	4.234
Andre administrationsudgifter	1.000	0	0
	242.105	227.800	396.625

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Kontorartikler og porto	291	5.000	692
Blomster og gaver	7.263	4.000	3.541
Møder og generalforsamling	12.964	15.000	11.111
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.800	14.000	14.000
ABF kontingent	12.003	12.000	11.521
Ejendommens andel i varmeudgifter	6.690	5.000	3.404
Internet udgifter	6.223	5.000	4.017
Andre udgifter	0	5.000	5.054
	58.234	65.000	53.340
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	775	500	462
	775	500	462
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	834.694	834.700	779.272
Omkostninger ved omprioritering	51.524	21.300	0
Renter bank	20.424	10.000	10.090
Andre renter	1.980	0	0
	908.622	866.000	789.362

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 1418 og 1419, Sundbyøster</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	72.000.000	73.000.000
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 72.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 72.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.

Note 15. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<u>5.000</u>	<u>0</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt ABF Kontingent	9.077	8.978
Forudbetalt vand	<u>16.780</u>	<u>17.553</u>
	<u>25.857</u>	<u>26.531</u>

Note 17. Likvide beholdninger

Erhvervskonto Danske Bank (kreditmaksimum kr. 1.500.000)	0	178.387
Kassebeholdning ventelistekonto	2.878	2.878
Kassebeholdning	<u>4.967</u>	<u>10.748</u>
	<u>7.845</u>	<u>192.013</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	43.273	43.273
Saldo pr. 31. december	<u>43.273</u>	<u>43.273</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	63.830.124	64.830.124
Årets op- eller nedskrivning	0	-1.000.000
Saldo pr. 31. december	<u>63.830.124</u>	<u>63.830.124</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 7.567.423	- 9.038.230
Almindelig reservefond pr. 1. januar	0	3.411.365
Kursreguleringsfond	447.347	- 447.347
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 9.705.005	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	65.853	- 1.493.209
Saldo pr. 31. december	<u>- 16.759.228</u>	<u>- 7.567.421</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Overført fra overført resultat m.v.	9.705.005	0
Saldo pr. 31. december	<u>9.705.005</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>56.819.174</u>	<u>56.305.976</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<u>1)</u> <u>Nykredit</u>	<u>2)</u> <u>Nykredit</u>	<u>3)</u> <u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	22	23	30	
Renter og bidrag	465.956	296.198	72.540	<u>834.694</u>
Betalt afdrag i året	191.420	109.428	18.043	<u>318.891</u>
Nominel restgæld	7.863.190	4.899.245	1.747.987	<u>14.510.422</u>
Obligationsrestgæld	8.084.971	5.099.485	1.788.434	<u>14.972.890</u>
Kurs	100	100	100	
Kursværdi	8.084.971	5.099.485	1.788.434	<u>14.972.890</u>
Næste års afdrag	201.801	115.505	26.159	<u>343.465</u>
		---o0o---		
Renter og bidrag i alt				<u>834.694</u>
Betalt afdrag i alt				<u>318.891</u>
Nominel restgæld i alt				<u>14.510.422</u>
Kursværdi i alt				<u>14.972.890</u>
Næste års afdrag i alt				<u>343.465</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.

1) Nykredit

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 9.209.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,3164 pct. p.a.

2) Nykredit

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 5.600.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,4420 pct. p.a.

3) Nykredit

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 1.766.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,2060 pct. p.a.

Note 20. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	442.500	442.700
Fjernvarmeomkostning	<u>443.781</u>	<u>423.287</u>
Varmeregnskab i alt	<u>1.281</u>	<u>-19.413</u>

Note 21. Antenneregnskab

Saldo iflg. sidste årsrapport	-11.914	-9.149
Indbetalt aconto	-77.014	-80.234
Antenneomkostning	<u>87.905</u>	<u>77.469</u>
Mellemværende antenneregnskab	<u>1.023</u>	<u>11.914</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<u>Note 22. Øvrig gæld</u>		
Rosendahl EI ApS	1.453	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.000	36.000
Agerholms rengøring	0	16.329
Finlow VVS	0	593
Brunata	0	1.095
Electrolux A/S	2.182	1.018
Surftown	0	2.438
MHJ Entreprise	0	478.293
Erik K. Jørgensen	0	36.312
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	10.000	10.000
Brunata, varmeregnskabshonorar	27.098	26.309
CEJ inspektørtilsyn, skimmelsag	2.460	0
	<u>79.193</u>	<u>608.387</u>

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 14.166.957 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. december 2011 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendoms tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.700.000. Ejerpantebrevet er håndpantet, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.500.000

Noter til balance pr. 31. december 2011

Deklaration: I forbindelse med Københavns Kommunes godkendelse af de udførte byfornyelsesarbejder og hertil knyttet tabserstatning på kr. 4.506.000 er der efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 tinglyst en deklARATION på ejendommen 21/7 2005 vedr. erstatningsudbetalingen. Såfremt ejendommens nuværende status som andelsbolig inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning af Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, helt eller delvist kræves tilbagebetalt. Tilbagebetalingspåkravet påhviler den, der er ejer af ejendommen når dennes status ændres, og beløbet opkræves med tillæg af renter fra overtagelsesdagen til betaling sker.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Note 25. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården anvendes fordelingstal som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	66	4.946
Andelsboliger erhverv	1	148
Vaskeri	0	32
Kontor	0	40
	67	5.166

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	13.937	13.937
	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.134	14.134
Foreslået andelsværdi	9.158	9.158
Reserver uden for andelsværdi	1.905	1.895
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.071	3.081
	14.134	14.134

Øvrige noter pr. 31. december 2011

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	464	460
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	819	811
	<u>2011 i pct.</u>	<u>2010 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	14	47
Øvrige omkostninger	41	27
Finansielle poster netto	33	18
Afdrag	12	7
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	98	96

Note 26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2011	56.819.174
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-9.705.005</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver	47.114.169
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.510.422
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-14.972.890</u>
Samlede andelsværdier	46.651.701
Heraf fast andelsværdi efter § 6, stk. 1 (65 x 43.273)	<u>-2.812.745</u>
Rest til fordeling efter areal	43.838.956

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	<u>43.838.956</u>	8.606
	5.094	

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 31. maj 2011)		8.606
--	--	--------------

Egenkapitalen fordeles iflg. vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud x kr. 65, og overskydende beløb fordeles efter areal. Andelenes samlede indskud udgør kr. 43.273 og andelenes samlede areal udgør 5.094.

Den enkelte andelshavers indskud fremgår af andelshavernes andelsbevis.

Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til vedtægternes § 6 og § 14 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c (kontant ejendomsvurdering) fra generalforsamlingstidspunktet godkendes priser svarende til kr. 65 x indskuddet med tillæg af arealet x 8.606 (sidste år kr. 65 x indskuddet med tillæg af arealet x 8.606) hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 43.292,88 x 65 + 5.094 x 8.606, i alt kr. 46.651.701.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Andel nr.	Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
				i alt
1	Holmbladsgade 25, st. tv.	1.971,50	148	1.401.836
2	Holmbladsgade 25, 1. tv.	736,14	84	770.753
3	Holmbladsgade 25, 2. tv.	736,14	84	770.753
4	Holmbladsgade 25, 3. tv.	863,06	108	985.547
5	Holmbladsgade 25, 4. tv.	736,14	83	762.147
6	Holmbladsgade 25, 5. tv.	1.226,89	146	1.336.224
7	Holmbladsgade 25, 1. th.	693,83	90	819.639
8	Holmbladsgade 25, 2. th.	693,83	90	819.639
9	Holmbladsgade 25, 3. th.	693,83	90	819.639
10	Holmbladsgade 25, 4. th.	693,83	89	811.033
11	Holmbladsgade 25, 5. th.	617,67	81	737.235
12	Chr. Svendsensgade 9, st. tv.	499,22	60	548.809
14	Chr. Svendsensgade 9, 1. tv.	573,84	58	536.448
15	Chr. Svendsensgade 9, 2. tv.	1.106,91	122	1.121.881
16	Chr. Svendsensgade 9, 3. tv.	573,84	58	536.448
	transport	12.417	1.391	12.778.030

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Andel nr.	Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
				i alt
	transport	12.417	1.391	12.778.030
17	Chr. Svendsensgade 9, 4.	1.106,91	121	1.113.275
18	Chr. Svendsensgade 9, 5. tv.	431,53	52	475.561
19	Chr. Svendsensgade 9, 1. th.	533,07	64	585.434
21	Chr. Svendsensgade 9, 3. th.	287,69	40	362.940
25	Chr. Svendsensgade 7, 1. tv.	456,91	54	494.423
27	Chr. Svendsensgade 7, 3. tv.	456,91	54	494.423
28	Chr. Svendsensgade 7, 4.	922,29	107	980.791
30	Chr. Svendsensgade 7, st.	879,98	108	986.647
31	Chr. Svendsensgade 7, 1. th.	465,38	54	494.974
32	Chr. Svendsensgade 7, 2.	922,29	108	989.397
33	Chr. Svendsensgade 7, 3. th.	465,38	54	494.974
35	Chr. Svendsensgade 7, 5.	812,30	98	896.188
36	Chr. Svendsensgade 5. st.	879,98	108	986.647
38	Chr. Svendsensgade 5. 2. tv.	456,91	54	494.423
39	Chr. Svendsensgade 5. 3. tv.	456,91	54	494.423
40	Chr. Svendsensgade 5. 4. tv.	456,91	54	494.423
41	Chr. Svendsensgade 5. 5. tv.	406,15	49	448.094
43	Chr. Svendsensgade 5. 1. th.	913,82	108	988.846
44	Chr. Svendsensgade 5. 2. th.	456,91	54	494.423
45	Chr. Svendsensgade 5. 3. th.	456,91	54	494.423
46	Chr. Svendsensgade 5. 4. th.	456,91	54	494.423
47	Chr. Svendsensgade 5. 5. th.	406,15	49	448.094
48	Chr. Svendsensgade 3, st.	846,14	108	984.447
49	Chr. Svendsensgade 3, 1. tv.	465,38	54	494.974
51	Chr. Svendsensgade 3, 3. tv.	465,38	54	494.974
52	Chr. Svendsensgade 3, 4.	922,29	107	980.791
53	Chr. Svendsensgade 3, 5.	829,22	98	897.287
55	Chr. Svendsensgade 3, 1. th.	456,91	54	494.423
	transport	29.490	3.418	31.332.170

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Andel nr.	Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
				i alt
	transport	29.490	3.418	31.332.170
56	Chr. Svendsensgade 3, 2. th.	922,29	108	989.397
57	Chr. Svendsensgade 3, 3. th.	456,91	54	494.423
60	Chr. Svendsensgade 1, st.	837,66	102	932.260
61	Chr. Svendsensgade 1, 1. tv.	490,76	61	556.865
62	Chr. Svendsensgade 1, 2. tv.	490,76	63	574.077
63	Chr. Svendsensgade 1, 3. tv.	490,76	63	574.077
64	Chr. Svendsensgade 1, 4. tv.	490,76	63	574.077
65	Chr. Svendsensgade 1, 5. tv.	490,76	62	565.471
67	Chr. Svendsensgade 1, 1. th.	439,98	54	493.323
68	Chr. Svendsensgade 1, 2. th.	439,98	54	493.323
69	Chr. Svendsensgade 1, 3. th.	439,98	54	493.323
70	Chr. Svendsensgade 1, 4. th.	439,98	54	493.323
71	Chr. Svendsensgade 1, 5. th.	414,60	51	465.855
72	Chr. Svendsensgade 1 A, st. tv.	456,91	56	511.635
73	Chr. Svendsensgade 1 A, 1. tv.	456,91	57	520.241
74	Chr. Svendsensgade 1 A, 2. tv.	456,91	57	520.241
75	Chr. Svendsensgade 1 A, 3. tv.	456,91	57	520.241
76	Chr. Svendsensgade 1 A, 4. tv.	456,91	56	511.635
77	Chr. Svendsensgade 1 A, 5.	1.023,01	129	1.176.670
78	Chr. Svendsensgade 1 A, st. th.	753,07	83	763.248
79	Chr. Svendsensgade 1 A, 1. th.	719,22	85	778.259
80	Chr. Svendsensgade 1 A, 2. th.	719,22	85	778.259
81	Chr. Svendsensgade 1 A, 3. th.	719,22	85	778.259
82	Chr. Svendsensgade 1 A, 3. th.	719,22	83	761.047
		43.273	5.094	46.651.701

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan de beregnede andelsværdier påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelsværdierne ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 720.000, kr. 2.160.000, kr. 3.600.000. Beløbene svare til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 72.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Ændring i andelsværdier</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-3.600.000	-5%	43.051.701	-7,72%
-2.160.000	-3%	44.491.701	-4,63%
-720.000	-1%	45.931.701	-1,54%
0	0	46.651.701	0,00%
720.000	1%	47.371.701	+1,54%
2.160.000	3%	48.811.701	+4,63%
3.600.000	5%	50.251.701	+7,72%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 9.705.005 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 9.705.005.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

		<u>31/12 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Overdragelseskonto til senere afregning	28.400	
Igangværende overdragelser	9.300	
Varmeregnskab	1.300	
Andre tilgodehavender	5.000	
Forudbetalte omkostninger	25.900	
Likvide beholdninger	<u>7.800</u>	77.700
Diverse gældsposter:		
Danske Bank (kreditmaksimum kr. 1.500.000)	311.600	
Antenneregnskab	1.000	
Forudbetalt løbende boligafgift	2.200	
Mellemregning administrator	9.200	
Øvrig gæld	<u>79.200</u>	<u>403.200</u>
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>-325.500</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2011		-1.689.500
Formue tilgang i årets løb:		
Optagelse af lån		<u>1.766.000</u>
		76.500
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	253.000	
Fald i forudbetalt leje og deposita	<u>149.000</u>	<u>402.000</u>
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>-325.500</u></u>

Ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2011 kan dækkes af kassekreditens maksimum kr. 1.500.000.

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2011	Budget 2011 <small>(ej revideret)</small>
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	2.296.700	2.296.680	2.296.700
Boligafgift - erhverv	121.200	121.253	121.200
Vaskeriindtægter	78.000	72.086	80.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	0	1.981	0
Påkravsgebyr	0	1.295	0
Internet indtægter	40.200	40.200	40.200
Andre indtægter	0	2.404	0
	2.536.100	2.535.899	2.538.100
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	138.600	132.889	132.900
Forsikringer	57.000	56.828	57.000
Vandafgift	250.000	239.876	250.000
Renovation	118.600	118.639	118.700
Elforbrug fællesarealer	22.000	21.986	20.000
Viceværtsservice	62.100	62.100	63.600
Vinduespolering og trappevask	82.500	82.500	82.500
Snerydning	5.000	2.139	5.000
Vedligeholdelse af fortove	8.500	8.897	6.800
Gård/have	0	0	10.000
Anden renholdelse	0	0	1.000
Vedligeholdelse, løbende	198.300	119.128	227.700
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	262.248	0
Administrationshonorar	168.600	164.500	155.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.000	37.875	39.800
Konsulenthonorar	0	4.510	0
Varmeregnskabshonorar	28.000	29.318	28.000
Gebyrer m.v.	5.000	4.902	5.000
Andre administrationsudgifter	1.000	1.000	0
Kontorartikler og porto	5.000	291	5.000
Blomster og gaver	4.000	7.263	4.000
Møder og generalforsamling	15.000	12.964	15.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	14.000	12.800	14.000
ABF kontingent	12.500	12.003	12.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	7.000	6.690	5.000
Internet udgifter	10.000	6.223	5.000
Andre udgifter	0	0	5.000
El - vaskeri	40.000	37.634	40.000
Vaskepulver	20.000	15.700	26.000
Salt	5.000	9.906	0
Vaskekort	0	0	1.000
Vedligeholdelse og serviceaftale	10.000	9.409	12.000
Reparation og vedligeholdelse	5.000	11.764	5.000
Administration	2.000	2.156	1.700
Ny vaskmaskine	0	68.061	0
OMKOSTNINGER I ALT	1.330.700	1.562.199	1.353.700

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.205.400	973.700	1.184.400
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	1.000	775	500
Prioritetsrenter og bidrag	-847.900	-834.694	-834.700
Omkostninger ved omprioritering	0	-51.524	-21.300
Renter bank	-15.000	-20.424	-10.000
Andre renter	0	-1.980	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	861.900	907.847	865.500
ÅRETS RESULTAT	343.500	65.853	318.900
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	343.500	65.853	318.900
DISPONERET I ALT	343.500	65.853	318.900
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	343.500	65.853	318.900
Betalte prioritetsafdrag	-343.500	-318.891	-318.900
genopretning og renovering af ejendommen	0	262.248	0
Resultat af ordinær drift	0	9.210	0
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-262.248	0
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	0	-253.038	0

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2012**

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2012	-325.500
Provenu nyt kontantlån	13.133.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2012	12.807.500

Budget for året 2012 med sammenligningstal

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 1.500.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2012 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.