(CJ

Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Andelsboligforeningen Rosengården 11 - 13 København K

Årsrapport for 2011

Budget for 2012

Administrator:
CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789

Aalborg
Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

København
Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk

Aars
Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 9
Nøgletal	10
Budget for 2012	11

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2011 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2011

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Rosengården 11 - 13.

Årsrapporten er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2011

Søren Weihrauch	Nadia Röder (formand)	Rolf Wilton

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Rosengården 11 - 13.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rosengården 11 - 13 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal og nøgletal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. 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 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 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 26. marts 2011
NIELSEN & CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Hougaard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2011 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift:
Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:
Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:
Ejendommen, matr. nr. 119 Klædebo Kvarter, er optaget til senest kendte offentlige vurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:
Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Hensatte forpligtelser:
Der hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom samt fremtidig større vedligeholdelse. Hensættelserne er opført under hensatte forpligtigelser i balancen.

Periodeafgrænsningsposter:
Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld:
Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:
Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan i 2009.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2011 Budget (ej revideret)		2011 Regnskab	2010 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.263.200	Boligafgift	1.277.942	1.252.884
	5.000	Renteindtægter	8.980	6.960
	1.268.200	**Indtægter i alt**	1.286.922	1.259.844
		UDGIFTER:		
	305.000	Prioritetsrenter	344.864	432.087
	62.500	Grundskyld	62.502	58.415
	50.050	Dagrenovation	47.056	48.748
	49.750	Forsikringer	48.256	49.161
	23.000	Elektricitet	27.613	20.326
1	35.000	Renholdelse	28.914	31.751
	37.000	Fælles gårdlaug	47.816	38.706
	25.000	Vaskeri	17.000	19.000
2	264.000	Reparation og vedligeholdelse	59.007	66.019
3	0	Renovering facade mod gaden	1.101.838	0
	60.000	Rensning af faldstammer	0	0
4	575.000	Opgradering af udsugning	579.446	0
	46.050	Administrationshonorar	46.056	36.050
	15.300	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.300	15.000
5	45.100	Andre honorarer	59.447	37.733
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	4.637	5.035
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	435	240
	3.000	ABF kontingent	2.730	2.700
	1.605.750	**Udgifter i alt**	2.492.917	860.971
	-337.550	**Driftsresultat**	-1.205.995	398.873
		Resultatdisponering		
	130.000	Afdrag på prioritetsgæld	129.795	97.628
	0	Tilbageført hensættelse til udsugning	-200.000	0
	-467.550	Overført resultat	-1.135.790	301.245
	-337.550	**Disponeret i alt**	-1.205.995	398.873

Balance pr. 31. december

Aktiver

Note		2011 kr.	2010 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	34.000.000	35.500.000
	Nedskrivning til offentlig vurdering	0	-1.500.000
	Ejendommens værdi	34.000.000	34.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2010, kr. 34.000.000)		
3	Afsluttet facaderenovering	0	1.018.793
	Anlægsaktiver i alt	34.000.000	35.018.793
	Gældsbreve andelshavere	8.000	8.000
	Andre tilgodehavender	11.715	0
	Udlæg vurdering af andel til salg	4.375	0
	Forudbetalt forsikring	0	11.137
	Forudbetalt el	6.577	0
	Energimærkeordning	12.750	15.939
	Tilgodehavender	43.417	35.076
	Danske bank	1.232.235	1.396.406
	Mellemregning med administrator	11.361	8.710
	Likvide beholdninger	1.243.596	1.405.116
	Omsætningsaktiver i alt	1.287.013	1.440.192
	Aktiver i alt	35.287.013	36.458.985

Balance pr. 31. december

Passiver

Note		2011 kr.	2010 kr.
6	**Egenkapital før hensættelser**	25.537.498	25.537.497
	Hensættelser:		
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse	0	200.000
	Hensættelse til værdiregulering	2.419.631	3.782.271
		2.419.631	3.982.271
	Egenkapital incl. hensættelser	27.957.129	29.519.768

	Prioritetsgæld:	Afdrag	Restgæld 31/12 2011	Kursværdi 31/12 2011	Kursværdi 31/12 2010
*)	RealDK - 2041 - 4,3444%	129.795	6.893.284	7.161.690	6.934.841
		129.795	6.893.284	7.161.690	6.934.841

*) Dette lån er et fastforrentet kontantlån

Forudbetalt boligafgift		10.409	0
Varmeregnskab 2011/12:			
Indgået acontobidrag	116.517		
Afholdte udgifter	-109.999	6.518	-3.352
Vandregnskab 2011/12:			
Indgået acontobidrag	54.680		
Afholdte udgifter	-49.751	4.929	-10.956
Skyldige omkostninger		146.338	18.684
Gældsforpligtelser i alt		7.329.884	6.939.217
Passiver i alt		35.287.013	36.458.985

7 Sikkerhedsstillelse og panthæftelse
8 Forsikringsforhold
9 Andelskroneberegning

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse:	
Trappevask	14.925
Hovedrengøring	6.625
Vinduespolering	1.500
Grafittiafrensning	5.864
	28.914

Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
Renovering af bagtrappe og facade mod gården	42.825
Tag, nedtagning af antenne og lukning af tag efter dette	8.013
Kloak, rensning af brønde	1.125
Faldstammer, reparation og rensning	2.683
Varmeanlæg, indregulering af anlæg	4.361
	59.007

Note 3 - Facaderenovering mod gaden:	
Entreprise	566.025
Ekstraarbejder	432.953
Teknikerhonorar, CEJ	79.918
Teknologisk institut, undersøgelse af maling	8.175
Graffitibehandling	11.017
Entrepriseforsikring	1.750
	1.099.838
Revision af facaderenovering (2 år)	2.000
	1.101.838
Overført til resultatopgørelsen	-1.101.838
	0

Note 4 - Opgradering af udsugning:	
Entreprise	403.875
Ekstraarbejder	128.105
Teknikerhonorar, CEJ	46.460
Entrepriseforsikring	1.006
	579.446

Noter

	kr.
Note 5 - Andre honorarer:	
Varme- og vandregnskabshonorar, inkl. kontrolmanual	18.385
CEJ inspektør, vedr. stillads på naboejendom	11.788
CEJ inspektør	25.544
CEJ, tilrettet vedtægter	1.230
CEJ, deltagelse i ekstra ordinær generalforsamling	2.500
	59.447

Note 6 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	1.674.590
Almindelig reservefond: (prioritetsafdrag)	
Saldo 1. januar	1.492.971
Årets afdrag prioritetsgæld	129.795
	1.622.766
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	88.238
Årets kursregulering	-356.644
	-268.406
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar	26.063.969
Overført resultat	-1.135.790
Hensættelse til værdiregulering	-2.419.631
	22.508.548
Egenkapital i alt	25.537.498

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:
Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der deponeret et ejerpantebrev på nominelt kr.1.000.000 pant i foreningens ejendom.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom.

Note 8 - Forsikringsforhold:
For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikring i if Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har endvidere tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

Note 9 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger:

			kr.
Egenkapital ifølge balancen			25.537.498
Andelskapital			1.674.590
Andelskronens værdi	25.537.498 / 1.674.590	=	15,25

Andelskronens værdi pr. 31. december 2010, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 15,25.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2011, opgjort i henhold til litra c, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes uændret til 15,25.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2011, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes 16,69.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 15,25:

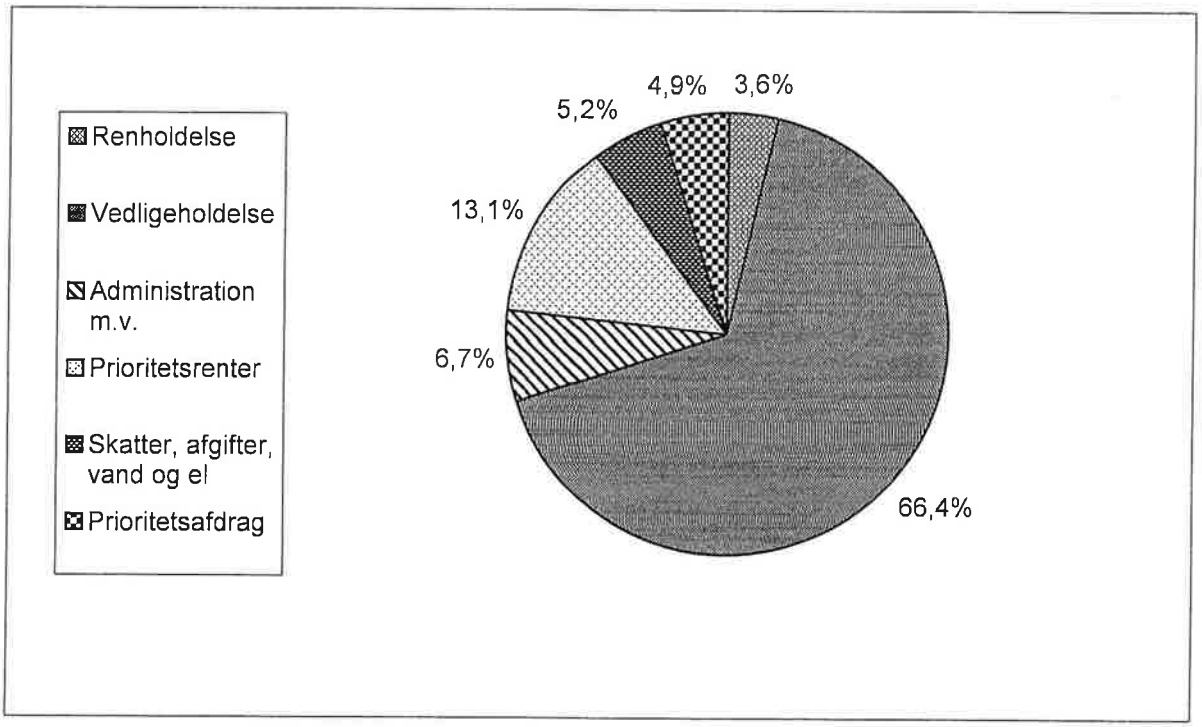
Adresse: Rosengården	Fordelings-tal	Andels-indskud	Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra c
Andel nr. 10 - 11	8,12	135.959	2.073.375	2.073.375
Andel nr. 20 - 11, 1.	6,97	116.742	1.780.316	1.780.316
Andel nr. 30 - 11, 2.	6,97	116.742	1.780.316	1.780.316
Andel nr. 40 - 11, 3	6,97	116.742	1.780.316	1.780.316
Andel nr. 50 - 11, 4.	6,97	116.742	1.780.316	1.780.316
Andel nr. 60 - 11, 5.	5,96	99.768	1.521.462	1.521.462
Andel nr. 70 - 13	5,45	91.280	1.392.020	1.392.020
Andel nr. 80 - 13, st. th.	8,90	149.091	2.273.638	2.273.638
Andel nr. 90 - 13. 1. tv.	7,00	117.223	1.787.651	1.787.651
Andel nr. 100 - 13. 1. th.	4,37	73.184	1.116.056	1.116.056
Andel nr. 110 - 13, 2. tv.	7,00	117.223	1.787.651	1.787.651
Andel nr. 120 - 13, 2. th.	4,37	73.184	1.116.056	1.116.056
Andel nr. 130 - 13, 3. tv.	7,00	117.223	1.787.651	1.787.651
Andel nr. 140 - 13, 3. th.	4,37	73.184	1.116.056	1.116.056
Andel nr. 150 - 13, 4. tv.	6,03	100.890	1.538.573	1.538.573
Andel nr. 160 - 13, 4. th.	3,55	59.413	906.048	906.048
I alt	100,00	1.674.590	25.537.498	25.537.498

Noter

Nøgletal: (ej revideret)

	Antal:	Areal:
Andelsboliger	16	1.660

	2011	2010
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	99	99
Offentlig vurdering, kr. pr. m²	20.482	20.482
Andel i gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.640	3.313
Boligafgift i gennemsnit pr. m²	770	755
Fordeling af omkostninger m.v. i %:		
Renholdelse	3,57	9,33
Vedligeholdelse	66,35	6,89
Administration m.v.	6,74	15,22
Prioritetsrenter	13,15	45,07
Skatter, afgifter, vand og el	5,23	13,30
Prioritetsafdrag	4,95	10,18
Udgifter i alt:	100,00	100,00



Budget for 2012

	Regnskab 2011	Budget 2012 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.277.942	1.288.500
Renteindtægter	8.980	8.000
Indtægter i alt	1.286.922	1.296.500
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	344.864	338.500
Grundskyld	62.502	63.000
Dagrenovation	47.056	49.000
Forsikringer	48.256	49.000
Elektricitet	27.613	27.000
Renholdelse	28.914	30.000
Fælles gårdlaug	47.816	44.000
Vaskeri	17.000	18.000
Reparation og vedligeholdelse	59.007	200.000
Renovering facade mod gaden	1.101.838	0
Opgradering af udsugning	579.446	0
Administrationshonorar	46.056	47.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.300	15.500
Andre honorarer	59.447	50.000
Kontorhold, porto og gebyrer	4.637	5.000
Møde- og foreningsomkostninger	435	5.000
ABF kontingent	2.730	3.000
Udgifter i alt	2.492.917	944.500
Budgetteret driftsresultat	-1.205.995	352.000
Resultatdisponering		
Afdrag på prioritetsgæld	129.795	135.500
Tilbageført hensættelse til udsugning	-200.000	0
Overført resultat	-1.135.790	216.500
Budgetteret resultat	-1.205.995	352.000

Budgetforudsætninger:
Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften..
Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 5%.
I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2011.