

TEL.: +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Andelsboligforeningen Charlottenhaven

Årsrapport for 2010

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysning om ejendommen	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse for 2010	6
Balance pr. 31. december 2010	7 - 8
Noter	9 - 14
Værdiansættelse af andele	15 - 16
Vedligeholdelseskonti	17
Skattemæssig indkomst	18 - 19

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

MATR. NR. : 1388 Utterslev, København

BELIGGENHED : Charlotte Munchs Vej 4-30, Tagensvej 194

ANTAL LEJLIGHEDER : 148 beboelseslejligheder, 2 erhvervslejemål samt
16 udlejede kælderrum. Ialt 11.317 m².

OPFØRELSESÅR : 1959/60

REVISION : BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32, 2900 Hellerup

ADMINISTRATOR : Qvortrup Administration A/S,
Sortedam Dossering 43,
2200 København N.

VEDTÆGTER : De seneste vedtægter er vedtaget den 23. februar 1998.

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Charlottehaven skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelsværdi på kr. x.xxx pr. kvm. til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den 7. marts 2011

I bestyrelsen:

Erling Lysdahl

Thomas Hedegaard

Dorthe Rasmussen

Preben Thennum

Eggert Mansdal

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Charlottet haven

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Charlottet haven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen omfatter ikke de anførte budgettal.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og de oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

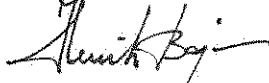
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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 årsregnskabsloven.

Hellerup, den 7. marts 2011

BOJER•HANSEN•AUNDRUP

Statsautoriseret Revision A/S



Henrik Bojer

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Der er ændret princip med hensyn til regulering af renteloftsaftalen. Reguleringerne foregår nu direkte over egenkapitalen, hvor den tidligere blev ført over resultatopgørelsen. Der er foretaget regulering i sammenligningstallene for sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er udover ovennævnte uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsens poster er periodiseret og indeholder således de indtægter og udgifter, som vedrører regnskabsåret.

Prioritetsydelse

Afdrag på prioritetsgæld indregnes ikke som en udgift i resultatopgørelsen. Den andel af årets resultat, der svarer til betalte prioritetsafdrag, overføres til egenkapitalen under "Afdrag på prioritetsgæld".

BALANCE

Ejendomme

Ejendommen måles (optages) til anskaffelsesprisen med tillæg af forbedringer udført efter anskaffelsen.

Installationer og driftsmidler måles til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningerne er baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Fejemaskine	5 år
Vaskeri	10 år
Videoovervågning	10 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2010

Budget 2011	Note	Budget 2010	Realiseret 2010	Realiseret 2009
INDTÆGTER				
4.945.000		4.933.000	4.889.330	4.810.753
526.100		536.800	545.523	639.511
202.000		192.900	194.626	187.467
55.900		54.000	55.583	52.663
0		0	- 106.344	813.767
0			106.344	0
72.400	1	79.800	72.189	78.533
4.000	2	3.000	5.752	7.700
9.000	3	5.000	7.960	10.466
5.814.400		5.804.500	5.770.963	6.600.860
UDGIFTER				
950.000		1.200.000	958.143	1.799.378
390.000		400.000	389.714	173.684
155.000		150.000	0	0
1.495.000		1.750.000	1.347.857	1.973.062
35.000	3	53.000	126.955	107.058
1.219.100	4	1.058.300	1.064.549	1.008.219
98.500		100.100	100.062	100.200
430.700	5	467.600	364.322	435.980
118.500	6	139.000	105.685	123.637
300.000		310.000	278.371	299.353
214.100		209.800	209.780	206.020
53.500				
34.500		35.000	34.000	32.750
301.600	7	297.800	361.010	297.864
20.000		50.000	10.986	36.664
1.150.000	8	1.000.000	1.344.869	13.648.105
36.000	9	33.500	35.925	33.242
5.506.500		5.504.100	5.384.371	18.302.154
307.900		300.400	386.592	- 11.701.294
307.900		300.400	386.592	- 11.701.294
0		0	0	0
307.900		300.400	386.592	- 11.701.294
0		0	0	5.900.000
0		0	0	6.308.954
36.000		33.500	35.925	33.242
343.900		333.900	422.517	540.902

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

<u>AKTIVER</u>	Note	2010	2009
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Ejendommen Charlotte Muncks Vej 4 - 30			
Matr. nr. Utterslev 1388:			
Anskaffelsessum tidligere år.....		41.128.361	31.128.361
Afholdte udgifter til tag- og altanrenovering.....		0	22.208.954
Heraf anset som vedligeholdelse		0	- 12.208.954
Bogført værdi.....		41.128.361	41.128.361
(Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 129.000.000)			
Fejemaskine:			
Saldo primo.....		5.954	11.908
Afskrivning 20% p.a. (5. år).....		- 5.954	- 5.954
		0	5.954
Vaskeri:			
Saldo primo.....		85.102	103.866
Årets tilgang.....		26.825	0
Afskrivning 10% p.a. (10. år).....		- 3.352	- 3.352
Afskrivning 10% p.a. (9. år).....		- 2.657	- 2.657
Afskrivning 10% p.a. (5. år).....		- 12.755	- 12.755
Afskrivning 10% p.a. (1. år).....		- 2.683	0
		90.480	85.102
Videoovervågning:			
Saldo primo		34.102	42.626
Afskrivning 10% p.a. (7. år)		- 8.524	- 8.524
		25.578	34.102
ANLÆGSAKTIVER I ALT		41.244.419	41.253.519
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Bankindestående.....		3.056.737	1.000.749
Kassebeholdning.....		1.000	276
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		813.767	813.767
Mellemregning med anden ejendom.....		0	10.937
Mellemregning med administrator.....		4.560	0
Tilgodehavende leje og boligafgift		10.037	107.372
Markedsværdiopgørelse renteloft		90.262	75.476
Andre tilgodehavender.....	10	77.640	17.139
Istandsættelse lejlighed solgt i 2011		49.546	0
Vand- og varmeafregning sidste varmeår		0	45.038
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		4.103.549	2.070.754
AKTIVER I ALT.....		45.347.968	43.324.273

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

PASSIVER	Note	2010	2009
EGENKAPITAL	11	- 3.756.703	- 4.560.359
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Prioritetsgæld.....	12	43.679.000	43.679.000
Byggelån Nykredit		3.409.409	3.282.454
Depositum, forudbetalt husleje.....		256.087	277.329
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		47.344.496	47.238.783
A conto vand- og varmeindbetalinger, indeværende år.....		1.239.891	1.131.627
A conto vand- og varmeudgifter.....		1.206.260	1.132.251
		33.631	- 624
Vand- og varmeafregning.....		423.647	0
Mellemregning med administrator.....		0	1.858
Mellemregning vedrørende handler.....		679.632	0
Forudbetalt leje og boligafgift		79.753	8.104
Anden gæld	13	49.904	52.826
Skyldige omkostninger.....	14	493.608	583.685
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		1.760.175	645.849
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		49.104.671	47.884.632
PASSIVER I ALT		45.347.968	43.324.273
Eventualforpligtelse	15		

I henhold til lejeloven påhviler der pr. 31/12 2010 ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt kr. 285.378

Der er udover prioritetsgælden tinglyst ejerpantebrev på kr. 3,667.000, der ligger til sikkerhed for bankgæld.

Budget 2011	Note 1 - Vaskeri	Budget 2010	Realiseret 2010	Realiseret 2009
118.000	Indtægter vaskeri.....	125.000	116.736	122.275
-4.000	- Omkostninger vedr. opkrævning.....	-4.200	- 3.731	- 3.738
-6.000	Telefon.....	-6.000	- 5.063	- 5.292
-35.600	Servicekontrakt.....	-35.000	- 35.753	- 34.712
<u>72.400</u>		<u>79.800</u>	<u>72.189</u>	<u>78.533</u>
Note 2 - Selskabslokale				
8.000	Indtægter ved udlejning.....	8.000	8.000	7.700
-4.000	Småanskaffelser m.m.	-5.000	- 2.248	0
<u>4.000</u>		<u>3.000</u>	<u>5.752</u>	<u>7.700</u>
Note 3 - Renter				
Indtægter:				
9.000	Bank	5.000	7.960	10.466
0	Grundejernes Investeringsfond.....	0	0	0
<u>9.000</u>		<u>5.000</u>	<u>7.960</u>	<u>10.466</u>
Omkostninger:				
0	Bank.....	3.000	0	6.845
35.000	Byggelån Nykredit.....	50.000	126.955	100.213
<u>35.000</u>		<u>53.000</u>	<u>126.955</u>	<u>107.058</u>
Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter				
953.600	Ejendomsskat.....	891.200	891.208	832.905
263.300	Renovation.....	165.000	171.277	172.883
2.200	Rottebekæmpelse.....	2.100	2.064	2.431
<u>1.219.100</u>		<u>1.058.300</u>	<u>1.064.549</u>	<u>1.008.219</u>

Budget		Budget	Realiseret	Realiseret
2011	Note 5 - Vicevært	2010	2010	2009
370.000	Vicevært-løn (incl. pension 44.230)	369.000	359.482	353.609
35.000	Afløser, løn.....	40.000	34.650	39.966
800	Regulering feriepengeforpligtelse.....	2.000	628	1.080
3.500	Ferietillæg.....	3.400	3.101	3.012
4.000	ATP, barsel m.m.....	3.800	3.866	3.237
0	Lønsumsafgift.....	23.500	- 51.459	22.828
3.300	Arbejdsskade-forsikring	12.500	2.422	2.342
2.600	Dagpengeforsikring.....	2.400	2.372	2.149
- 1.000	Dagpengerefusion.....	- 1.000	0	- 525
3.000	Kørselsgodtgørelse.....	2.500	2.464	2.051
6.500	Telefon kontor.....	6.500	5.448	6.235
2.000	Arbejdstøj.....	2.000	1.348	780
1.000	Diverse	1.000	0	- 784
<u>430.700</u>		<u>467.600</u>	<u>364.322</u>	<u>435.980</u>

Note 6 - Renholdelse

99.000	Trappevask og vinduespolering, bureau.....	100.000	96.224	96.750
1.000	Rengøringsartikler.....	1.000	0	0
5.000	Bortkørsel af affald.....	15.000	0	1.420
5.000	Vejsalt, grus.....	5.000	4.232	1.744
0	Hovedrengøring af vaskerier.....	0	0	3.109
6.000	Fejemaskine, drift m.v.....	12.000	5.229	10.328
2.000	Graffitirens.....	5.000	0	4.687
500	Diverse småanskaffelser.....	1.000	0	5.599
<u>118.500</u>		<u>139.000</u>	<u>105.685</u>	<u>123.637</u>

Budget 2011	<u>Note 7 - Andre driftsudgifter</u>	Budget 2010	Realiseret 2010	Realiseret 2009
11.000	PBS gebyrer.....	12.000	10.659	10.758
600	Stempel, gebyr.....	500	597	420
	Varmeregnskab, adm.bidrag Bispebjerg			
94.000	Hospital.....	90.000	91.223	85.263
69.000	Varmeregnskab (Viterra).....	67.000	67.543	65.167
27.000	Vandregnskab (Viterra)	25.500	25.242	24.342
14.000	Vandbehandling.....	14.000	13.828	13.360
14.000	Abonnementer, Falck	13.500	13.451	12.940
7.500	Abonnementer i øvrigt	7.500	7.227	7.032
12.000	Varme fællesarealer.....	5.500	11.836	5.528
-1.500	Varme erhvervslejemål.....	-2.000	-1.364	-1.553
0	El og varme i tomme lejligheder.....	0	12.272	686
4.000	Kontorartikler, kopiering, porto.....	6.000	3.581	5.109
0	Advokatbistand vedr. låneoptagelse.....	0	20.000	7.904
0	Tab på lejetilgodehavende	0	41.155	15.000
4.000	Lokaleleje generalforsamling	4.000	3.290	4.000
8.000	Mødeudgifter.....	16.000	2.190	8.241
1.000	EDB udgifter (hjemmeside)	3.000	330	3.087
10.000	Telefontilskud, bestyrelse.....	10.000	10.000	10.000
6.000	Administrationsgodtgørelse.....	6.000	6.000	6.000
8.000	Arrangementer	9.000	7.609	8.431
3.000	Blomster og gaver.....	4.000	2.154	2.484
5.000	TV afgifter og licens.....	3.800	4.528	3.561
4.000	ADS, incl. oprettelse 3.390.....	0	7.659	0
0	Folkeregister	500	0	104
1.000	Diverse.....	2.000	0	0
301.600		297.800	361.010	297.864

Budget 2011	Note 8 - Vedligeholdelse	Budget 2010	Realiseret 2010	Realiseret 2009
	Anslået vedligeholdelsesandel af tag- og altanrenovering , yderligere.....	0	147.560	12.208.954
	Murer.....		17.206	20.000
	Tømrer, snedker.....		64.186	12.931
	Gulvbehandling.....		0	8.381
	Blikkenslager.....		46.597	137.014
	Blikkenslager, tagventilatorer.....		0	73.005
	Elektriker		47.739	51.566
	Maler (incl. 5 trapper 386.498).....		428.974	512.085
	Glarmester.....		400	7.154
	Etablering af læsejl, netto.....		0	35.262
	Udskiftning af fuger		0	380.420
	Montering af postkasseanlæg.....		0	10.861
	Gård, vej og have.....		93.849	105.818
	Tekniske installationer.....		23.708	21.889
	Centralvarme.....		26.050	35.728
	Teknikerhonorar.....		0	3.750
	Nøgler, låse, værktøj m.v.....		15.146	16.834
	Kloakarbejde.....		54.869	2.811
	Selvrisiko.....		8.000	0
500.000	Diverse.....	1.000.000	5.519	3.642
500.000		1.000.000	979.803	13.648.105
650.000	Udskiftning af 6 stigledninger (4 opgange) ..	0	0	0
0	Renovering af butiksfacader	0	365.066	0
<u>1.150.000</u>		<u>1.000.000</u>	<u>1.344.869</u>	<u>13.648.105</u>
Note 9 - Afskrivninger				
6.000	Afskrivning, fejmaskine.....	6.000	5.954	5.954
21.500	Afskrivning, vaskeri.....	19.000	21.447	18.764
8.500	Afskrivning videoovervågning	8.500	8.524	8.524
<u>36.000</u>		<u>33.500</u>	<u>35.925</u>	<u>33.242</u>

Note 10 - Andre tilgodehavender

	2010	2009
Elafregning.....	0	4.620
Tilgodehavende forsikringsskader	0	5.519
TDC forudbetalt	1.206	0
Forventet tilbagebetaling af lønsumsafgift	65.934	0
Udlæg vurdering vedr. salg andel	10.500	7.000
	<u>77.640</u>	<u>17.139</u>

Note 11 - Egenkapital

	Saldi primo	Årets bevægelser	Saldi ultimo
Andelskapital.....	1.954.800	15.400	1.970.200
Afdrag på prioritetsgæld.....	3.204.486	0	3.204.486
Regulering renteloftsaftale	75.476	14.786	90.262
Fortjeneste ved salg af 1 andel		386.878	
Overført resultat.....	-9.795.121	386.592	-9.021.651
	<u>-4.560.359</u>	<u>803.656</u>	<u>-3.756.703</u>

Note 12 - Prioritetsgæld

	Oprindelig	Kursværdi	Restgæld
Nykredit, variabel rente.....	43.679.000	43.622.217	43.679.000
	<u>43.679.000</u>	<u>43.622.217</u>	<u>43.679.000</u>

13 - Anden gæld

Feriepengeforpligtelse	38.202	37.574
Feriegiro.....	509	375
A-skat og AM-bidrag	9.887	8.965
Lønsumsafgift og ATP m.m.....	1.306	5.912
	<u>49.904</u>	<u>52.826</u>

14 - Skyldige omkostninger

Ringsted Bygningsentreprise, tilbageholdt	0	90.000
Bispebjerg Hospital, varmeafregning	307.878	287.762
Skyldige kreditorer.....	128.772	87.941
Revision og regnskabsassistance m.m.....	36.500	35.500
Elektricitet.....	20.458	39.234
Qvortrup Advokatfirma	0	43.248
	<u>493.608</u>	<u>583.685</u>

NOTER - fortsat

15 - Eventualforpligtelse

Ifølge kendelse fra Landsskatteretten og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor den sidste lejlighed overgår fra udleje til et ikke-medlem til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. Selskabslovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 18. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder:

Metode 1 - "Anskaffelsespris"

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - "Mæglervurdering"

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

Metode 3 - "Ejendomsvurdering"

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	<u>Anskaffel- sespris</u>	<u>Mægler- vurdering</u>	<u>Ejendoms- vurdering</u>
Egenkapital ifølge balance.....	- 3.756.703		- 3.756.703
Tilbageførsel af ejendommens bogførte værdi.....			- 41.128.361
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2010			129.000.000
Kursregulering af prioritetsgæld.....			56.783
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse.....	- 285.378		- 285.378
Andelenes værdi.....	<u>- 4.042.081</u>	<u>0</u>	<u>83.886.341</u>
Andelsboligers areal i m ²	<u>9.840</u>		<u>9.840</u>
Maksimal andelsværdi pr. m ²	<u>-410,78</u>		<u>8.525,03</u>

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE**Bestyrelsen foreslår følgende andelsværdi****fra generalforsamlingsdatoen:**

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2010.....		83.886.341
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af renovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:		
Hensat primo.....	750.000	
Årets hensættelse.....	-550.000	-200.000
Andelsværdi		<u>83.686.341</u>
Andelsværdi pr. m²		<u>8.504,71</u>

Ovenstående skønnede fornødne midler til kommende renovering m.v. er fratrukket ved beregning af andelenes samlede værdi, således at uregelmæssige udsving forsøges undgået.

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til 8.500 kr.pr. m²

Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2009	8.500
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2008	8.500
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2007	10.000
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2006	6.500
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2005	3.500
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2004	1.900
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2003	1.200
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2002	900
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2001	760
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2000	760
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 1999	560
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 1998	460
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 1997	360

VEDLIGEHOJDELSESKONTI PR. 31/12 2010

	§ 18	§ 18 B
Udvendig		
Saldo primo.....	0	-749.055
Årets rentetilskrivning	0	0
	0	-749.055
Frasalg i årets løb		
77/1.554 m ²	0	37.115
	0	-711.940
Hensat for året		
1.477 m ² a 78	115.206	
1.477 m ² a 72		106.344
Afholdt i året.....	979.803	
Andel 1.477/11.317 m ²	-127.875	
Renovering af butiksfacader	-365.066	
	-377.735	106.344
Overført § 18 B.....	377.735	-377.735
Året.....	0	-271.391
SALDI ULTIMO.....	0	-983.331
Indvendig		
Saldo primo.....		281.155
Hensat for året.....		42.817
		323.972
Anvendt for året.....	10.986	
Årets salg.....	27.608	38.594
SALDO ULTIMO.....		285.378
Opgørelse i henhold til Ligningslovens § 14 g stk. 6		
Vedligeholdelse.....	979.803	
Heraf usolgte andel 1.477/11.317.....	127.875	
Renovering af butiksfacader	365.066	
Udgifter til årets vedligeholdelse og forbedring fradraget i den årlige indbetaling til G.I.....		108.780
Årets fradragsberettigede vedligeholdelse.....		384.161
	492.941	492.941

SKATTEMÆSSIG INDKOMSTSKATTEMÆSSIGE INDTÆGTER

Lejeindtægter	795.732
Hensættelse Grundejernes Investeringsfond	-106.344
	<u>689.388</u>

SKATTEMÆSSIGE FRADRAG

Udgifter.....	5.384.371	
Udvendig vedligeholdelse.....	- 1.344.869	
Indvendig vedligeholdelse.....	- 10.986	
Tab på lejetilgodehavender.....	- 41.155	
Afskrivninger.....	- 35.925	
	<u>3.951.436</u>	
Renteindtægter.....	- 7.960	
Overskud vaskeri.....	- 72.189	
Overskud selskabslokale.....	- 5.752	
Skattemæssige afskrivninger.....	37.472	
	<u>3.903.007</u>	
Erhvervsmæssig andel:		
<u>3.903.007 x 689.388</u>		
5.542.242	485.487	
Tab på lejetilgodehavender.....	41.155	
Udvendig vedligeholdelse.....	384.161	
Indvendig vedligeholdelse.....	10.986	<u>921.789</u>
SKATTEMÆSSIG INDKOMST.....		<u><u>- 232.401</u></u>

SKATTEMÆSSIG INDKOMST -fortsat**Fordelingsnøgle til fordeling af fællesudgifter**

	<u>Primo m²</u>	<u>Ultimo m²</u>	<u>Snit m²</u>	<u>Leje pr. m²</u>	<u>I alt</u>
Lejeindtægter.....	1.165	1.088	1.127	484,26	545.523
Erhvervsleje.....	311	311	311	625,81	194.626
Kælderleje.....	78	78	78	712,60	55.583
Boligafgift som lejere.....	9.763	9.840	9.802	484,26	4.746.510
	<u>11.317</u>	<u>11.317</u>	<u>11.317</u>		<u>5.542.242</u>

FREMFØRTE UNDERSKUD

Indkomståret 2002.....	325.358
Indkomståret 2003.....	786.439
Indkomståret 2008.....	2.292
Indkomståret 2009.....	870.153
Indkomståret 2010.....	232.401
	<u>2.216.643</u>

SKATTEMÆSSIGE AFSKRIVNINGER

Driftsmidler (jfr. nedenstående)	7.501
Vaskeri, 10% p.a.....	21.447
Videoovervågning , 10% p.a.....	8.524
	<u>37.472</u>

SKATTEMÆSSIG SALDO DRIFTSMIDLER

Saldo primo.....	30.005
Årets tilgang	0
Afskrivning 25%.....	7.501
Saldo ultimo.....	<u>22.504</u>