

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 Charlott Haven**  
-----

**Årsrapport for 2012**  
-----

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysning om ejendommen .....	1
Ledelsespåtegning .....	2
Revisionspåtegning .....	3
Anvendt regnskabspraksis .....	4 - 5
Resultatopgørelse for 2012 .....	6
Balance pr. 31. december 2012 .....	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 m<sup>2</sup>.

**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 2012 for Andelsboligforeningen Charlottet haven 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. 7.750 pr. kvm. til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den 15. februar 2013

I bestyrelsen:

---

Erling Lysdahl

---

Michael Mansdal

---

Bjarne F. Andersen

---

Preben Thennum

---

Eggert Mansdal

Administrator:

---

Qvortrup Administration A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Charlott Haven

#### Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Charlott Haven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 revisionshandling, 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

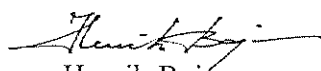
Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Såfremt foreningen modtager en ny ejendomsvurdering, der medfører, at andelsværdien ikke kan opretholdes, skal værdien nedsættes.

Hellerup, den 15. februar 2013

**BHA 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.

Den anvendte regnskabspraksis er 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
Videovervågning	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 2012**

<u>Budget 2013</u>		<u>Note</u>	<u>Budget 2012</u>	<u>Realiseret 2012</u>	<u>Realiseret 2011</u>
	<u>INDTÆGTER</u>				
5.072.700	Boligafgift.....		4.969.800	5.012.678	4.941.785
421.700	Boligleje.....		528.300	432.930	520.696
205.000	Erhvervsleje.....		208.500	189.915	203.174
61.800	Kælderrumsleje og tagterrasse.....		63.000	61.122	57.528
0	Hensættelse til Grundej. Inv.fond §18 B		0		- 104.317
0	Modregnet i tidligere års vedligehold		0		104.317
83.100	Vaskeri.....	1	75.500	85.005	77.609
7.000	Selskabslokale.....	2	4.000	7.833	4.869
10.500	Finansieringsindtægter.....	3	10.000	37.406	24.886
<u>5.861.800</u>	<b>Indtægter i alt</b> .....		<u>5.859.100</u>	<u>5.826.889</u>	<u>5.830.547</u>
	<u>UDGIFTER</u>				
1.100.000	Prioritetsydelse.....		1.300.000	940.414	1.143.020
400.000	Renteloftaftale .....		400.000	388.646	389.714
<u>1.500.000</u>	<u>Prioritetsrenter</u> .....		<u>1.700.000</u>	<u>1.329.060</u>	<u>1.532.734</u>
0	Finansieringsomkostninger.....	3	0	0	36.803
1.362.700	Ejendomsskatter og afgifter .....	4	1.261.700	1.263.328	1.224.491
102.300	Forsikringer.....		100.000	99.855	98.405
417.900	Vicevært m.v.....	5	452.300	405.569	432.786
124.300	Renholdelse.....	6	144.000	107.589	110.016
315.000	Elektricitet.....		315.000	305.679	302.544
	(2012 142.736 kwh / 2011 140.858 kwh)				
279.300	Administrationshonorar.....		274.200	274.190	267.565
37.000	Revisor .....		36.000	35.500	34.750
316.000	Andre driftsudgifter.....	7	314.600	286.134	295.417
30.000	Indvendig vedligeholdelse.....		20.000	29.970	18.407
600.000	Udvendig vedligeholdelse.....	8	600.000	351.963	1.557.158
0	Prioriteringsomkostninger .....	9	0	0	169.825
24.000	Afskrivninger.....	10	23.800	23.962	26.619
<u>5.108.500</u>	<b>Udgifter i alt</b> .....		<u>5.241.600</u>	<u>4.512.799</u>	<u>6.107.520</u>
<u>753.300</u>	<b>ÅRETS ORDINÆRE RESULTAT</b>		<u>617.500</u>	<u>1.314.090</u>	<u>- 276.973</u>
753.300	Årets ordinære resultat.....		617.500	1.314.090	- 276.973
0	Afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
<u>753.300</u>			<u>617.500</u>	<u>1.314.090</u>	<u>- 276.973</u>
0	Finansieret prioriteringsomkostninger		0	0	169.825
24.000	Afskrivninger.....		23.800	23.962	26.619
<u>777.300</u>	<b>KONTANT RESULTAT</b> .....		<u>641.300</u>	<u>1.338.052</u>	<u>- 80.529</u>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Ejendommen Charlotte Muncks Vej 4 - 30			
Matr. nr. Utterslev 1388:			
Anskaffelsessum tidligere år.....		41.128.361	41.128.361
Bogført værdi.....		41.128.361	41.128.361
(Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 129.000.000)			
Vaskeri:			
Saldo primo.....		72.385	90.480
Afskrivning 10% p.a. ....		0	- 2.657
Afskrivning 10% p.a. (7. år).....		- 12.755	- 12.755
Afskrivning 10% p.a. (3. år).....		- 2.683	- 2.683
		56.947	72.385
Videoovervågning:			
Saldo primo .....		17.054	25.578
Afskrivning 10% p.a. (9. år) .....		- 8.524	- 8.524
		8.530	17.054
Afholdte udgifter til tagterasse .....		95.560	98.604
Indbetalt amortisering .....		- 7.307	- 3.044
		88.253	95.560
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b>41.282.091</b>	<b>41.313.360</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Bankindestående.....		5.332.080	1.935.492
Kassebeholdning.....		1.000	1.000
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		0	813.767
Periodeafgrænsningsposter.....	11	22.289	23.738
Tilgodehavende leje og boligafgift .....		23.244	28.228
Andre tilgodehavender.....	12	22.378	42.467
Istandsættelsesomkostninger m.m. vedr. lejligheder til salg		0	285.167
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b>5.400.991</b>	<b>3.129.859</b>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>		<b>46.683.082</b>	<b>44.443.219</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012**

<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b><u>EGENKAPITAL</u></b> .....	13	- 3.655.155	- 5.638.937
<b><u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u></b>			
Prioritetsgæld.....	14	47.308.000	47.308.000
Markedsværdiopgørelse renteloft .....		2.524.233	1.845.624
Depositum, forudbetalt husleje.....		225.882	250.135
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<b>50.058.115</b>	<b>49.403.759</b>
A conto vand- og varmeindbetalinger, indeværende år.....		1.251.456	1.254.520
A conto vand- og varmeudgifter.....		1.104.235	1.188.369
		147.221	66.151
Mellemregning med administrator.....		3.147	3.001
Forudbetalt leje og boligafgift .....		27.351	21.140
Anden gæld .....	15	39.605	39.942
Skyldige omkostninger.....	16	62.798	548.163
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<b>280.122</b>	<b>678.397</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>50.338.237</b>	<b>50.082.156</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<b>46.683.082</b>	<b>44.443.219</b>
Eventualforpligtelse .....	17		

I henhold til lejeloven påhviler der pr. 31/12 2012 ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt kr. 257.466

Der er udover prioritetsgælden tinglyst ejerpantebrev på kr. 3.667.000, der ligger til sikkerhed for bankgæld.

**NOTER**

<u>Budget 2013</u>		<u>Budget 2012</u>	<u>Realiseret 2012</u>	<u>Realiseret 2011</u>
	<b><u>Note 1 - Vaskeri</u></b>			
135.000	Indtægter vaskeri.....	125.000	135.851	125.787
-6.500	- Omkostninger vedr. opkrævning.....	-6.000	- 6.293	- 5.931
-5.200	Telefon.....	-5.000	- 5.000	- 5.000
-1.700	Forbrugsmidler.....	-500	- 1.623	- 421
<u>-38.500</u>	<u>Servicekontrakt.....</u>	<u>-38.000</u>	<u>- 37.930</u>	<u>- 36.826</u>
<u>83.100</u>		<u>75.500</u>	<u>85.005</u>	<u>77.609</u>
	<b><u>Note 2 - Selskabslokale</u></b>			
10.000	Indtægter ved udlejning.....	7.000	10.400	6.900
<u>-3.000</u>	<u>Småanskaffelser m.m. ....</u>	<u>-3.000</u>	<u>- 2.567</u>	<u>- 2.031</u>
<u>7.000</u>		<u>4.000</u>	<u>7.833</u>	<u>4.869</u>
	<b><u>Note 3 - Finansieringsindtægter</u></b>			
10.000	Renter bank .....	10.000	11.401	11.411
500	Renter Grundejernes Investeringsfond .....	0	26.005	0
<u>0</u>	<u>Renter refunderet løsumsafgift.....</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13.475</u>
<u>10.500</u>		<u>10.000</u>	<u>37.406</u>	<u>24.886</u>
	<b><u>Note 3 - Finansieringsomkostninger</u></b>			
0	Renter bank .....	0		234
<u>0</u>	<u>Renter Byggelån Nykredit.....</u>	<u>0</u>		<u>36.569</u>
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>36.803</u>
	<b><u>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</u></b>			
1.064.200	Ejendomsskat.....	994.500	994.599	953.595
296.200	Renovation.....	265.000	266.536	268.703
<u>2.300</u>	<u>Rottebekæmpelse.....</u>	<u>2.200</u>	<u>2.193</u>	<u>2.193</u>
<u>1.362.700</u>		<u>1.261.700</u>	<u>1.263.328</u>	<u>1.224.491</u>

**NOTER - fortsat**

Budget		Budget	Realiseret	Realiseret
2013	Note 5 - Vicevært	2012	2012	2011
359.500	Viceværtløen (incl. pension 44.230) .....	367.000	359.482	362.635
30.000	Afløser, løn.....	55.000	22.838	45.675
0	Regulering feriepengeforpligtelse.....	1.000	0	6
3.500	Ferietillæg.....	6.000	3.153	5.709
3.500	ATP, ,barsel m.m.....	4.000	3.155	3.126
3.800	Arbejdsskadeforsikring .....	3.600	3.394	3.305
3.000	Dagpengeforsikring.....	2.600	2.833	2.345
3.600	Kørselsgodtgørelse.....	3.600	2.872	3.567
8.000	Telefon kontor.....	6.500	7.842	6.220
2.000	Arbejdstøj.....	2.000	0	198
1.000	Diverse .....	1.000	0	0
<u>417.900</u>		<u>452.300</u>	<u>405.569</u>	<u>432.786</u>

**Note 6 - Renholdelse**

104.000	Trappevask og vinduespolering, bureau.....	122.000	100.384	98.268
1.800	Rengøringsartikler.....	1.500	1.646	1.560
4.000	Bortkørsel af affald.....	4.000	0	0
3.000	Vejsalt, grus.....	5.000	662	2.037
6.000	Fejemaskine, drift m.v.....	6.000	4.897	4.032
5.000	Graffitirens.....	5.000	0	4.119
500	Diverse småanskaffelser.....	500	0	0
<u>124.300</u>		<u>144.000</u>	<u>107.589</u>	<u>110.016</u>

**NOTER - fortsat**

<b>Budget 2013</b>	<b><u>Note 7 - Andre driftsudgifter</u></b>	<b>Budget 2012</b>	<b>Realiseret 2012</b>	<b>Realiseret 2011</b>
11.500	PBS gebyrer.....	11.000	10.699	10.643
800	Stempel, gebyr.....	800	128	762
	Varmeregnskab, adm.bidrag Bispebjerg			
90.000	Hospital.....	95.000	84.003	93.903
74.000	Varmeregnskab (ISTA).....	72.000	72.493	70.042
28.000	Vandregnskab (ISTA) .....	27.000	27.092	26.176
21.000	Vandbehandling.....	14.300	20.632	13.399
6.000	Abonnementer, Falck .....	15.000	5.573	14.656
5.000	Abonnementer i øvrigt .....	7.500	528	4.706
7.500	Varme fællesarealer.....	9.000	6.851	6.329
-3.300	Varme erhvervslejemål.....	-3.000	-3.055	-2.810
5.000	El og varme i tomme lejligheder.....	5.000	16.253	6.256
5.500	Kontorartikler, kopiering, porto.....	5.000	5.180	4.504
0	Tab på lejetilgodehavende .....	0	0	1.708
4.000	Lokaleleje m.m. generalforsamling .....	4.000	2.912	3.133
10.000	Mødeudgifter.....	13.000	7.951	4.367
1.000	EDB udgifter (hjemmeside) .....	1.000	635	330
11.500	Telefontilskud, bestyrelse.....	10.000	10.000	10.000
7.000	Administrationsgodtgørelse.....	6.000	6.000	6.000
7.000	Arrangementer, netto .....	7.000	1.468	9.456
3.000	Blomster og gaver.....	3.000	1.480	1.220
5.500	TV afgifter og licens.....	4.000	5.047	3.818
4.000	ADSL.....	5.000	2.364	4.869
2.000	P-tilladelser .....	2.000	1.900	1.900
10.000	Diverse.....	1.000	0	50
<b>316.000</b>		<b>314.600</b>	<b>286.134</b>	<b>295.417</b>

**NOTER - fortsat**

<u>Budget 2013</u>	<u>Note 8 - Vedligeholdelse</u>	<u>Budget 2012</u>	<u>Realiseret 2012</u>	<u>Realiseret 2011</u>
	Murer.....		3.985	28.369
	Tømrer, snedker.....		19.006	56.299
	Gulvbehandling.....		0	13.815
	Blikkenslager.....		69.335	49.485
	Elektriker .....		50.853	47.959
	Maler .....		11.836	96.596
	Glarmester .....		11.422	0
	Gård, vej og have.....		92.607	141.758
	Tekniske installationer.....		18.055	9.396
	Centralvarme.....		40.426	62.992
	Nøgler, låse, værktøj m.v.....		2.904	17.261
	Kloakarbejde.....		5.128	3.438
	Selvrisiko.....		23.767	0
	Udskiftning af 6 stigledninger (4 opgange) ..		0	923.531
	Diverse.....		2.639	0
<u>600.000</u>	Budget uspecificeret.....	<u>600.000</u>		
600.000		600.000	351.963	1.450.899
0	Renovering af butiksfacader .....	0	0	106.259
<u>600.000</u>		<u>600.000</u>	<u>351.963</u>	<u>1.557.158</u>
<b><u>Note 9 - Prioriteringsomkostninger</u></b>				
0	Kurstab ved optagelse af lån .....	0	0	81.653
0	Låneomkostninger i øvrigt .....	0	0	88.172
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>169.825</u>
<b><u>Note 10 - Afskrivninger</u></b>				
15.500	Afskrivning, vaskeri.....	15.300	15.438	18.095
8.500	Afskrivning videoovervågning .....	8.500	8.524	8.524
<u>24.000</u>		<u>23.800</u>	<u>23.962</u>	<u>26.619</u>

**NOTE R - fortsat**

<b><u>Note 11 - Periodeafgrænsningsposter</u></b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Forudbetalt abonnement vandbehandling .....	5.373	5.964
Forudbetalt abonnement Falck .....	2.485	1.122
Forudbetalt TDC .....	4.262	5.327
Forudbetalt P-licenser .....	0	1.900
Forudbetalt el.....	10.169	9.425
	<u>22.289</u>	<u>23.738</u>

**Note 12 - Andre tilgodehavender**

Tilgodehavende forsikringsskader .....	11.751	17.081
Tilgodehavende varmeafregning forrige år .....	3.627	0
Tilgodehavende ydelse vedr. tagterrasse .....	0	4.386
Udlæg vurdering vedr. salg andel .....	7.000	21.000
	<u>22.378</u>	<u>42.467</u>

<b><u>Note 13 - Egenkapital</u></b>	<b>Saldi primo</b>	<b>Årets bevægelser</b>	<b>Saldi ultimo</b>
Andelskapital.....	1.979.800	56.600	2.036.400
Afdrag på prioritetsgæld.....	3.204.486	0	3.204.486
Regulering renteloftsaftale .....	-1.845.624	-678.609	-2.524.233
Fortjeneste ved salg af 4 andele .....		1.291.701	
Overført resultat.....	-8.977.599	1.314.090	-6.371.808
	<u>-5.638.937</u>	<u>1.983.782</u>	<u>-3.655.155</u>

<b><u>Note 14 - Prioritetsgæld</u></b>	<b>Oprindelig</b>	<b>Kursværdi</b>	<b>Restgæld</b>
Nykredit, p.t. 0,9328%, restløbetid 22,5 år.....	43.679.000	43.722.679	43.679.000
Nykredit, 5% oblg.lån, restløbetid 28,5 år.....	3.629.000	3.629.000	3.629.000
	<u>47.308.000</u>	<u>47.351.679</u>	<u>47.308.000</u>

**15 - Anden gæld**

Feriepengeforpligtelse .....	38.208	38.208
Feriegiro.....	381	685
Lønsumsafgift og ATP m.m.....	1.016	1.049
	<u>39.605</u>	<u>39.942</u>

**NOTER - fortsat**

<b><u>16 - Skyldige omkostninger</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Bispebjerg Hospital, varmeafregning .....	0	316.924
Skyldige kreditorer.....	18.790	188.835
Udlæg vicevært.....	3.281	0
Revision og regnskabsassistance m.m.....	38.250	37.375
Elektricitet.....	2.477	2.854
Udlæg bestyrelsen .....	0	2.175
	<u>62.798</u>	<u>548.163</u>

**17 - 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 udfra 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 obligationsreestgælden. 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.....	- 3.655.155		- 3.655.155
Tilbageførsel af ejendommens bogførte værdi incl. vaskeri og videoovervågning .....			- 41.193.838
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2012 .....			129.000.000
Kursregulering af prioritetsgæld.....			- 43.679
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse.....	- 257.466		- 257.466
<b>Andelenes værdi</b> .....	<u>- 3.912.621</u>	<u>0</u>	<u>83.849.862</u>
Andelsboligers areal i m <sup>2</sup> .....	<u>10.146</u>		<u>10.146</u>
Maksimal andelsværdi pr. m <sup>2</sup> .....	<u>-385,63</u>		<u>8.264,33</u>

**VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE**

**Bestyrelsen foreslår følgende andelsværdi  
fra generalforsamlingsdatoen:**

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2012.....		83.849.862
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af renovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:		
Hensat primo.....	200.000	
Årets hensættelse, varmeveksler + stigerør.....	4.800.000	<u>-5.000.000</u>
<b>Andelsværdi</b> .....		<u><u>78.849.862</u></u>
 <b>Andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b> .....		 <u><u>7.771,52</u></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 7.750 kr.pr. m<sup>2</sup>

Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2011	8.250
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2010	8.500
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

**VEDLIGEHOJDELSESKONTI PR. 31/12 2011**

<b>Udvendig</b>	<b>§ 18</b>	<b>§ 18 B</b>
Saldo primo.....	0	-1.022.968
Korrektioner af GI for 2010 og 2011 vedrørende butiksfacader . ...	0	438.360
	0	-584.608
<b>Frasalg i årets løb</b>		
258/1.429 m <sup>2</sup> .....	0	19.393
	0	-565.215
<b>Hensat for året</b>		
1.171 m <sup>2</sup> a 82 .....	96.022	
1.171 m <sup>2</sup> a 75 .....		87.825
<b>Afholdt i året.....</b>	<b>351.963</b>	
Andel 1.171/11.317 m <sup>2</sup> .....	-36.419	
	59.603	87.825
Overført § 18 B.....	-59.603	59.603
Året.....	0	147.428
<b>SALDI ULTIMO.....</b>	<b>0</b>	<b>-417.787</b>
<b>Indvendig</b>		
Saldo primo.....		275.104
Hensat for året.....		34.461
		309.565
Anvendt for året.....	29.970	
Årets salg.....	22.129	52.099
<b>SALDO ULTIMO.....</b>		<b>257.466</b>
<b>Opgørelse i henhold til Ligningslovens § 14 g stk. 6</b>		
Vedligeholdelse.....	351.963	
Heraf usolgte andel 1.171/11.317.....	36.419	
Udgifter til årets vedligeholdelse og forbedring fradraget i den årlige indbetaling til G.I.....		0
Årets fradragsberettigede vedligeholdelse.....		36.419
	36.419	36.419

**SKATTEMÆSSIG INDKOMST****SKATTEMÆSSIGE INDTÆGTER**

Lejeindtægter .....		683.967
Hensættelse Grundejernes Investeringsfond .....	-87.825	
Modregnet tidligere års vedligeholdelse .....	<u>87.825</u>	0
Renter Grundejernes Investeringsfond .....		<u>26.005</u>
		<u>709.972</u>

**SKATTEMÆSSIGE FRADRAG**

Udgifter.....	4.512.799	
Udvendig vedligeholdelse.....	- 351.963	
Indvendig vedligeholdelse.....	- 29.970	
Afskrivninger.....	<u>- 23.962</u>	
	4.106.904	
Renteindtægter bank.....	- 11.401	
Overskud vaskeri.....	- 85.005	
Overskud selskabslokale.....	- 7.833	
Regulering af renteswap .....	678.609	
Skattemæssige afskrivninger.....	<u>28.182</u>	
	<u>4.709.456</u>	
Erhvervsmæssig andel:		
<u>4.709.456 x 683.967</u>		
5.444.296 .....	591.649	
Udvendig vedligeholdelse.....	36.419	
Indvendig vedligeholdelse.....	<u>29.970</u>	<u>- 658.038</u>
<b>SKATTEMÆSSIG INDKOMST.....</b>		51.934
Anvendt underskudsfræmførsel tidligere år.....		<u>- 51.934</u>
		<u>0</u>

SKATTEMÆSSIG INDKOMST -fortsat

## Fordelingsnøgle til fordeling af fællesudgifter

	<u>Primo m<sup>2</sup></u>	<u>Ultimo m<sup>2</sup></u>	<u>Snit m<sup>2</sup></u>	<u>Leje pr. m<sup>2</sup></u>	<u>I alt</u>
Lejeindtægter.....	1.040	782	911	475,23	432.930
Erhvervsleje.....	311	311	311	610,66	189.915
Kælderleje.....	78	78	78	783,62	61.122
Boligafgift som lejere.....	9.888	10.146	10.017	475,23	4.760.329
	<u>11.317</u>	<u>11.317</u>	<u>11.317</u>		<u>5.444.296</u>

FREMFØRTE UNDERSKUD

Saldo primo .....	2.513.146
Anvendt 2012.....	-51.934
	<u>2.461.212</u>

SKATTEMÆSSIGE AFSKRIVNINGER

Driftsmidler (jfr. nedenstående) .....	4.220
Vaskeri, 10% p.a.....	15.438
Videoovervågning , 10% p.a.....	8.524
	<u>28.182</u>

SKATTEMÆSSIG SALDO DRIFTSMIDLER

Saldo primo.....	16.878
Årets tilgang .....	0
Afskrivning 25%.....	4.220
Saldo ultimo.....	<u>12.659</u>

PRIORITERINGSOMKOSTNINGER

	<u>Nom</u>	<u>Beløb</u>
Afholdt 2011 .....	3.629.000	169.825
Afdrag 2011 og 2012.....	0	0
Uafskrevet ultimo .....	<u>3.629.000</u>	<u>169.825</u>