

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 2013

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysning om ejendommen	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse for 2013	6
Balance pr. 31. december 2013	7 - 8
Noter	9 - 17
Værdiansættelse af andele	18 - 19
Vedligeholdelseskonti	20
Skattemæssig indkomst	21 - 22

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

MATR. NR. : 1388 Utterslev, København

BELIGGENHED : Charlotte Munchs Vej 4-30, Tagensvej 194

ANTAL LEJLIGHEDER : 148 beboelseslejligheder, 2 erhvervslejemål samt
12 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 2013 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. 7.800 pr. kvm. til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den 13. februar 2014

I bestyrelsen:

Erling Lysdahl

Michael Mansdal

Jens Jaffar Hartvig

Preben Thennum

Eggert Mansdal

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Charlottet haven

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Charlottet haven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og den anvendte regnskabspraksis.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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

Hellerup, den 13. februar 2014

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
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 2013

Budget 2014		Note	Budget 2013	Realiseret 2013	Realiseret 2012
	INDTÆGTER				
5.149.700	Boligafgift.....		5.072.700	5.085.571	5.012.678
332.000	Boligleje.....		421.700	396.424	432.930
233.600	Erhvervsleje.....		205.000	207.521	189.915
60.000	Kælderrumsleje og tagterrasse.....		61.800	62.335	61.122
81.800	Vaskeri.....	1	83.100	80.960	85.005
3.000	Selskabslokale.....	2	7.000	1.934	7.833
10.000	Finansieringsindtægter.....	3	10.500	10.382	37.406
5.870.100	Indtægter i alt.....		5.861.800	5.845.127	5.826.889
	UDGIFTER				
1.100.000	Prioritetsydelse.....		1.100.000	653.225	940.414
400.000	Renteloftaftale.....		400.000	391.849	388.646
1.500.000	Prioritetsrenter.....		1.500.000	1.045.074	1.329.060
1.367.700	Ejendomsskatter og afgifter.....	4	1.362.700	1.367.977	1.263.328
105.000	Forsikringer.....		102.300	102.313	99.855
421.600	Vicevært m.v.....	5	417.900	409.411	405.569
125.500	Renholdelse.....	6	124.300	108.592	107.589
300.000	Elektricitet.....		315.000	281.702	305.679
	(2013 137.716 kwh / 2012 142.736 kwh)				
281.500	Administrationshonorar.....		279.300	279.320	274.190
37.000	Revisor.....		37.000	36.000	35.500
263.700	Andre driftsudgifter.....	7	316.000	321.016	286.134
31.000	Indvendig vedligeholdelse.....		30.000	31.233	29.970
600.000	Udvendig vedligeholdelse.....	8	600.000	4.638.846	351.963
24.000	Afskrivninger.....	9	24.000	23.968	23.962
5.057.000	Udgifter i alt.....		5.108.500	8.645.452	4.512.799
813.100	ÅRETS ORDINÆRE RESULTAT		753.300	- 2.800.325	1.314.090
813.100	Årets ordinære resultat.....		753.300	- 2.800.325	1.314.090
0	Afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
813.100			753.300	- 2.800.325	1.314.090
24.000	Afskrivninger.....		24.000	23.968	23.962
837.100	KONTANT RESULTAT.....		777.300	- 2.776.357	1.338.052

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

AKTIVER	Note	2013	2012
ANLÆGSAKTIVER			
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.....		56.947	72.385
Afskrivning 10% p.a. (8. år).....		- 12.755	- 12.755
Afskrivning 10% p.a. (4. år).....		- 2.683	- 2.683
		41.509	56.947
Videoovervågning:			
Saldo primo		8.530	17.054
Afskrivning 10% p.a. (10. år)		- 8.530	- 8.524
		0	8.530
Afholdte udgifter til tagterasse		88.253	95.560
Indbetalt amortisering		- 7.307	- 7.307
		80.946	88.253
ANLÆGSAKTIVER I ALT		41.250.816	41.282.091
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Bankindestående.....		4.217.217	5.332.080
Kassebeholdning.....		1.000	1.000
Mellemregning med anden ejendom		19.500	0
Periodeafgrænsningsposter.....	10	20.826	22.289
Tilgodehavende leje og boligafgift		24.770	23.244
Andre tilgodehavender.....	11	32.996	22.378
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		4.316.309	5.400.991
AKTIVER I ALT.....		45.567.125	46.683.082

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

<u>PASSIVER</u>	Note	2013	2012
<u>EGENKAPITAL</u>	12	- 4.383.258	- 3.655.155
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER</u>			
Prioritetsgæld.....	13	47.308.000	47.308.000
Markedsværdiopgørelse renteloft		1.424.614	2.524.233
Depositum, forudbetalt husleje.....		227.172	225.882
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		48.959.786	50.058.115
A conto vand- og varmeindbetalinger, indeværende år.....		1.316.713	1.251.456
A conto vand- og varmeudgifter.....		1.465.218	1.104.235
		- 148.505	147.221
Mellemregning med administrator.....		3.091	3.147
Forudbetalt leje og boligafgift		43.722	27.351
Anden gæld	14	39.018	39.605
Skyldige omkostninger.....	15	1.053.271	62.798
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		990.597	280.122
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		49.950.383	50.338.237
PASSIVER I ALT		45.567.125	46.683.082
Eventualforpligtelse	17		

I henhold til lejeloven påhviler der pr. 31/12 2013 ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt kr. 167.617.

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

NOTER

Budget 2014		Budget 2013	Realiseret 2013	Realiseret 2012
	Note 1 - Vaskeri			
135.000	Indtægter vaskeri.....	135.000	132.569	135.851
-6.500	- Omkostninger vedr. opkrævning.....	-6.500	- 6.245	- 6.293
-5.000	Telefon.....	-5.200	- 4.673	- 5.000
-1.700	Forbrugsmidler.....	-1.700	- 1.623	- 1.623
-40.000	Servicekontrakt.....	-38.500	- 39.068	- 37.930
<u>81.800</u>		<u>83.100</u>	<u>80.960</u>	<u>85.005</u>
	Note 2 - Selskabslokale			
5.000	Indtægter ved udlejning.....	10.000	3.500	10.400
-2.000	Småanskaffelser m.m.	-3.000	- 1.566	- 2.567
<u>3.000</u>		<u>7.000</u>	<u>1.934</u>	<u>7.833</u>
	Note 3 - Finansieringsindtægter			
10.000	Renter bank	10.000	10.382	11.401
0	Renter Grundejernes Investeringsfond	500	0	26.005
<u>10.000</u>		<u>10.500</u>	<u>10.382</u>	<u>37.406</u>
	Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter			
1.055.600	Ejendomsskat.....	1.064.200	1.064.220	994.599
309.800	Renovation.....	296.200	301.435	266.536
2.300	Rottebekæmpelse.....	2.300	2.322	2.193
<u>1.367.700</u>		<u>1.362.700</u>	<u>1.367.977</u>	<u>1.263.328</u>

NOTER - fortsat

Budget		Budget	Realiseret	Realiseret
2014	Note 5 - Vicevært	2013	2013	2012
364.000	Viceværterløn (incl. pension 44.230)	359.500	359.482	359.482
30.000	Afløser, løn.....	30.000	27.759	22.838
0	Regulering feriepengeforpligtelse.....	0	0	0
3.500	Ferietillæg.....	3.500	3.153	3.153
- 1.000	Lønrefusion	0	- 1.569	0
3.500	ATP, barsel m.m.....	3.500	3.042	3.155
3.600	Arbejdsskadeforsikring	3.800	3.532	3.394
2.500	Dagpengeforsikring.....	3.000	1.930	2.833
3.000	Kørselsgodtgørelse.....	3.600	1.925	2.872
8.500	Telefon kontor.....	8.000	8.059	7.842
3.000	Arbejdstøj.....	2.000	2.098	0
1.000	Diverse	1.000	0	0
421.600		417.900	409.411	405.569

Note 6 - Renholdelse

104.000	Trappevask og vinduespolering, bureau.....	104.000	101.131	100.384
1.000	Rengøringsartikler.....	1.800	559	1.646
4.000	Bortkørsel af affald.....	4.000	1.144	0
4.000	Vejsalt, grus.....	3.000	3.487	662
1.000	Skadedyrsbekæmpelse	0	812	0
6.000	Fejemaskine, drift m.v.....	6.000	1.459	4.897
5.000	Graffitirens.....	5.000	0	0
500	Diverse småanskaffelser.....	500	0	0
125.500		124.300	108.592	107.589

NOTER - fortsat

Budget 2014	Note 7 - Andre driftsudgifter	Budget 2013	Realiseret 2013	Realiseret 2012
12.000	PBS gebyrer.....	11.500	11.610	10.699
1000	Stempel, gebyr.....	800	949	128
	Varmeregnskab, adm.bidrag Bispebjerg			
40.000	Hospital.....	90.000	96.021	84.003
76.000	Varmeregnskab (ISTA).....	74.000	74.958	72.493
30.000	Vandregnskab (ISTA)	28.000	28.067	27.092
15.000	Vandbehandling.....	21.000	14.260	20.632
8.000	Abonnementer, Falck	6.000	7.240	5.573
6.000	Abonnementer i øvrigt	5.000	528	528
7.500	Varme fællesarealer.....	7.500	6.091	6.851
-3.300	Varme erhvervslejemål.....	-3.300	-3.083	-3.055
4.000	El og varme i tomme lejligheder.....	5.000	5.559	16.253
5.000	Kontorartikler, kopiering, porto.....	5.500	5.125	5.180
0	Tab på lejetilgodehavende	0	33.661	0
4.500	Lokaleleje m.m. generalforsamling	4.000	3.327	2.912
10.000	Mødeudgifter.....	10.000	4.900	7.951
1.500	EDB udgifter (hjemmeside)	1.000	1.330	635
11.500	Telefontilskud, bestyrelse.....	11.500	11.500	10.000
7.000	Administrationsgodtgørelse.....	7.000	7.000	6.000
7.000	Arrangementer, netto	7.000	632	1.468
3.000	Blomster og gaver.....	3.000	1.724	1.480
5.000	TV afgifter og licens.....	5.500	2.089	5.047
6.000	ADSL.....	4.000	5.628	2.364
2.000	P-tilladelser	2.000	1.900	1.900
5.000	Diverse.....	10.000	0	0
263.700		316.000	321.016	286.134

NOTER - fortsat

<u>Budget 2014</u>	<u>Note 8 - Vedligeholdelse</u>	<u>Budget 2013</u>	<u>Realiseret 2013</u>	<u>Realiseret 2012</u>
	Murer.....		0	3.985
	Tømrer, snedker.....		11.885	19.006
	Gulvbehandling.....		21.906	0
	Blikkenslager.....		38.722	69.335
	Elektriker		125.162	50.853
	Maler		2.391	11.836
	Glarmester		5.484	11.422
	Gård, vej og have.....		78.064	92.607
	Tekniske installationer.....		39.042	18.055
	Centralvarme.....		23.650	40.426
	Nøgler, låse, værktøj m.v.....		12.106	2.904
	Kloakarbejde.....		0	5.128
	Navneskilte		27.000	0
	Selvrisiko.....		10.338	23.767
	Diverse.....		2.973	2.639
<u>600.000</u>	Budget uspecificeret.....	<u>600.000</u>	<u>6.000</u>	<u>0</u>
<u>600.000</u>	Ordinær vedligeholdelse i alt.....	<u>600.000</u>	<u>404.723</u>	<u>351.963</u>
	Blikkenslager, renovering 2 varmecentraler..		827.694	0
	Udskiftning af stigerør (10 opgange)		1.728.114	0
	Udskiftning af dører (14 opgange)		1.678.315	0
<u>0</u>	Genopretning/renovering i alt.....	<u>0</u>	<u>4.234.123</u>	<u>0</u>
<u>600.000</u>	Vedligeholdelse i alt	<u>600.000</u>	<u>4.638.846</u>	<u>351.963</u>
<u>Note 9 - Afskrivninger</u>				
15.500	Afskrivning, vaskeri.....	15.500	15.438	15.438
<u>8.500</u>	Afskrivning videoovervågning	<u>8.500</u>	<u>8.530</u>	<u>8.524</u>
<u>24.000</u>		<u>24.000</u>	<u>23.968</u>	<u>23.962</u>

NOTE R - fortsat

<u>Note 10 - Periodeafgrænsningsposter</u>	2013	2012
Forudbetalt abonnement vandbehandling	6.348	5.373
Forudbetalt abonnement Falck	2.655	2.485
Forudbetalt TDC	1.206	4.262
Udlæg andelshavere	1.899	0
Forudbetalt el.....	8.718	10.169
	<u>20.826</u>	<u>22.289</u>

Note 11 - Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringskader	31.500	11.751
Tilgodehavende varme- og vandafregning forrige år	1.496	3.627
Udlæg vurdering vedr. salg andel	0	7.000
	<u>32.996</u>	<u>22.378</u>

<u>Note 12 - Egenkapital</u>	Saldi primo	Årets bevægelser	Saldi ultimo
Andelskapital.....	2.036.400	30.800	2.067.200
Afdrag på prioritetsgæld.....	3.204.486	0	3.204.486
Regulering renteloftsaftale	-2.524.233	1.099.619	-1.424.614
Fortjeneste ved salg af 2 andele		941.803	
Overført resultat.....	-6.371.808	-2.800.325	-8.230.330
	<u>-3.655.155</u>	<u>-728.103</u>	<u>-4.383.258</u>

Note 13 - Prioritetsgæld

	Oprindelig	Kursværdi	Restgæld
Nykredit, p.t. 0,9328%, restløbetid 22,5 år.....	43.679.000	43.709.575	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>47.338.575</u>	<u>47.308.000</u>

14 - Anden gæld

Feriepengeforpligtelse	38.208	38.208
Feriegiro.....	0	381
ATP m.m.....	810	1.016
	<u>39.018</u>	<u>39.605</u>

NOTER - fortsat

<u>15 - Skyldige omkostninger</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Skyldige kreditorer.....	1.003.053	18.790
Hofor vandafregning	587	0
Udlæg vicevært.....	0	3.281
Revision og regnskabsassistance m.m.....	39.000	38.250
Elektricitet.....	131	2.477
Vurdering andelslejligheder	10.500	0
	<u>1.053.271</u>	<u>62.798</u>

NOTER - fortsat**Note 16 - Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	139	10.300
Boliglejemål	9	628
Erhvervslejemål	2	311
Diverse	12	78
	<u>162</u>	<u>11.317</u>

Fordelingstal

Boligernes areal benyttes ved opgørelse af andelsværdien.

Boligernes areal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften.

Foreningen/ejendommen

Foreningen er stiftet i 1995

Ejendommen er opført i 1959/60

Hæftelse

Den enkelte andelshaver hæfter ikke for mere end der er betalt for andelen

Vurderingsprincip/reserver**kr. pr. kvm total**

Den offentlige vurdering er anvendt som vurderingsprincip til beregning af andelsværdien.

Ejendommens værdi ved dette princip/pr. kvm	129.000.000	11.399
Generalforsamlingsbestemte reserver/pr. kvm	2.445.000	216
Reserver i procent af ejendomsværdi	1,9	

NOTER - fortsat**Note 16 - Nøgletal - fortsat****Tilskud**

Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning. Foreningen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jfr. Lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.m.(lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)

Der er ikke tilgylt en tilbagekøbsklausul. (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	494
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	667
Boliglejeindtægter pr. udlejede kvm	631
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels kvm (forrige år)	-27
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels kvm (sidste år)	128
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels kvm (i år)	-272
Foreslået andelsværdi, gns. kr. pr. andels kvm	7.845
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver, gns. kr. pr. andels kvm.....	4.430
Teknisk andelsværdi (andelsværdi tillagt prioritetsgæld) gns. kr. pr andels kvm.....	12.576

Vedligeholdelse	Forrige år	Sidste år	I år
Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr.kvm	56	31	36
Vedligeholdelse, genopretning/renovering,	82	0	374
Vedligeholdelse, i alt kr. pr. kvm	138	31	410

Finansielle forhold	I %
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) over 100 udtrykker gælden er større end regnskabsmæssig værdi	121

Afdrag	Forrige år	Sidste år	I år
Årets afdrag pr. andels kvm	0	0	0

NOTER - fortsat**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 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.....	- 4.383.258		- 4.383.258
Tilbageførsel af ejendommens bogførte værdi incl. vaskeri og videoovervågning			- 41.169.870
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2012			129.000.000
Kursregulering af prioritetsgæld.....			- 30.575
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse.....	- 167.617		- 167.617
Andelenes værdi.....	<u>- 4.550.875</u>	<u>0</u>	<u>83.248.680</u>
Andelsboligers areal i m ²	<u>10.300</u>		<u>10.300</u>
Maksimal andelsværdi pr. m ²	<u>-441,83</u>		<u>8.082,40</u>

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

**Bestyrelsen foreslår følgende andelsværdi
fra generalforsamlingsdatoen:**

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2013.....		83.248.680
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af renovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:		
Hensat primo.....	-5.000.000	
Årets hensættelse reg. for afholdte udgifter stigerør og varme-..... vekslere	2.555.000	-2.445.000
Andelsværdi		<u>80.803.680</u>
Andelsværdi pr. m²		<u>7.845,02</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 kr. 7.800 pr. m²

Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2012	7.750
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

	§ 18	§ 18 B
Udvendig		
Saldo primo.....	0	-417.787
Korrektioner af GI for salg 2012	0	83.156
	0	-334.631
Frasalg i årets løb		
154/1.171 m ²	0	44.008
	0	-290.623
Hensat for året		
1.017 m ² a 83	84.411	
1.017 m ² a 76		77.292
Afholdt i året.....	4.638.846	
Andel 1.017/11.317 m ²	-416.869	
	-332.458	77.292
Overført § 18 B.....	332.458	-332.458
Året.....	0	-255.166
SALDI ULTIMO.....	0	-545.789
Indvendig		
Saldo primo.....		257.466
Hensat for året.....		31.419
		288.885
Anvendt for året.....	31.233	
Årets salg.....	90.035	121.268
SALDO ULTIMO.....		167.617
Opgørelse i henhold til Ligningslovens § 14 g stk. 6		
Vedligeholdelse.....	4.638.846	
Heraf usolgte andel 1.017/11.317.....	416.869	
Udgifter til årets vedligeholdelse og forbedring fradraget i den årlige indbetaling til G.I.....		0
Årets fradragsberettigede vedligeholdelse.....		416.869
	416.869	416.869

SKATTEMÆSSIG INDKOMST**SKATTEMÆSSIGE INDTÆGTER**

Lejeindtægter		666.280
Hensættelse Grundejernes Investeringsfond	-77.292	
Modregnet tidligere års vedligeholdelse	77.292	0
		<u>666.280</u>

SKATTEMÆSSIGE FRADRAK

Udgifter.....	8.645.452	
Tab på lejetilgodehavende	- 33.661	
Udvendig vedligeholdelse.....	- 4.638.846	
Indvendig vedligeholdelse.....	- 31.233	
Afskrivninger.....	- 23.968	
	<u>3.917.744</u>	
Renteindtægter bank.....	- 10.382	
Overskud vaskeri.....	- 80.960	
Overskud selskabslokale.....	- 1.934	
Regulering af renteswap	- 1.099.619	
Skattemæssige afskrivninger.....	27.133	
	<u>2.751.982</u>	
Erhvervsmæssig andel:		
<u>2.751.982 x 666.280</u>		
6.414.709	285.842	
Tab på lejetilgodehavende	33.661	
Udvendig vedligeholdelse.....	416.869	
Indvendig vedligeholdelse.....	31.233	- 767.605
<u>SKATTEMÆSSIG INDKOMST</u>		<u><u>- 101.325</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.....	782	628	705	562,30	396.424
Erhvervsleje.....	311	311	311	667,27	207.521
Kælderleje.....	78	78	78	799,17	62.335
Boligafgift som lejere.....	10.146	10.300	10.223	562,30	5.748.429
	<u>11.317</u>	<u>11.317</u>	<u>11.317</u>		<u>6.414.709</u>

FREMFØRTE UNDERSKUD

Saldo primo	2.461.212
Årets underskud.....	101.325
	<u>2.562.537</u>

SKATTEMÆSSIGE AFSKRIVNINGER

Driftsmidler (jfr. nedenstående)	3.165
Vaskeri, 10% p.a.....	15.438
Videoovervågning , 10% p.a., rest.....	8.530
	<u>27.133</u>

SKATTEMÆSSIG SALDO DRIFTSMIDLER

Saldo primo.....	12.659
Årets tilgang	0
Afskrivning 25%.....	3.165
Saldo ultimo.....	<u>9.494</u>

PRIORITERINGSOMKOSTNINGER

	<u>Nom</u>	<u>Beløb</u>
Afholdt 2011	3.629.000	169.825
Afdrag 2011-2013.....	0	0
Uafskrevet ultimo	<u>3.629.000</u>	<u>169.825</u>