

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 2014

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysning om ejendommen	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse for 2014	6
Balance pr. 31. december 2014	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.
Telefon 35 35 43 00

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

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Charlottenhaven 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 18. februar 2015

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 2014, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. Revisionen omfatter ikke de i årsregnskabet anførte budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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

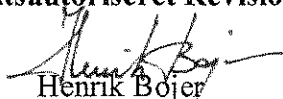
Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og den anvendte regnskabspraksis.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af regnskabet

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

Hellerup, den 18. februar 2015

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 2014

Budget 2015		Note	Budget 2014	Realiseret 2014	Realiseret 2013
	INDTÆGTER				
5.149.700	Boligafgift.....		5.149.700	5.149.716	5.085.571
363.400	Boligleje.....		332.000	359.457	396.424
231.000	Erhvervsleje.....		233.600	218.511	207.521
60.000	Kælderrumsleje og tagterrasse.....		60.000	62.719	62.335
88.000	Vaskeri.....	1	81.800	90.385	80.960
3.000	Selskabslokale.....	2	3.000	2.629	1.934
6.000	Finansieringsindtægter.....	3	10.000	4.792	10.382
<u>5.901.100</u>	Indtægter i alt.....		<u>5.870.100</u>	<u>5.888.209</u>	<u>5.845.127</u>
	UDGIFTER				
2.153.000	Prioritetsydelse.....		1.100.000	614.350	653.225
-1.600.000	Afdrag		0	0	0
<u>400.000</u>	Renteloftaftale		<u>400.000</u>	<u>389.714</u>	<u>391.849</u>
953.000	Prioritetsrenter.....		1.500.000	1.004.064	1.045.074
0	Renteomkostninger		0	6	0
1.373.800	Ejendomsskatter og afgifter	4	1.367.700	1.372.001	1.367.977
106.500	Forsikringer.....		105.000	105.016	102.313
472.800	Vicevært m.v.....	5	421.600	457.222	409.411
140.600	Renholdelse.....	6	125.500	126.683	108.592
290.000	Elektricitet.....		300.000	280.100	281.702
	(2014 128.558 kwh / 2013 137.716 kwh)				
283.300	Administrationshonorar.....		281.500	281.460	279.320
38.000	Revisor		37.000	36.750	36.000
217.500	Andre driftsudgifter.....	7	263.700	218.598	321.016
30.000	Indvendig vedligeholdelse.....		31.000	26.270	31.233
600.000	Udvendig vedligeholdelse.....	8	600.000	2.088.540	4.638.846
15.500	Afskrivninger.....	9	24.000	15.438	23.968
<u>4.521.000</u>	Udgifter i alt.....		<u>5.057.000</u>	<u>6.012.148</u>	<u>8.645.452</u>
<u>1.380.100</u>	ÅRETS ORDINÆRE RESULTAT		<u>813.100</u>	<u>- 123.939</u>	<u>- 2.800.325</u>
1.380.100	Årets ordinære resultat.....		813.100	- 123.939	- 2.800.325
-1.600.000	Afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	0
<u>-219.900</u>			<u>813.100</u>	<u>- 123.939</u>	<u>- 2.800.325</u>
15.500	Afskrivninger.....		24.000	15.438	23.968
<u>-204.400</u>	KONTANT RESULTAT.....		<u>837.100</u>	<u>- 108.501</u>	<u>- 2.776.357</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

<u>AKTIVER</u>	Note	2014	2013
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
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.....		41.509	56.947
Afskrivning 10% p.a. (9. år).....		- 12.755	- 12.755
Afskrivning 10% p.a. (5. år).....		- 2.683	- 2.683
		26.071	41.509
Videoovervågning:			
Saldo primo		0	8.530
Afskrivning 10% p.a. (10. år)		0	- 8.530
		0	0
Afholdte udgifter til tagterasse		80.946	88.253
Indbetalt amortisering		- 7.307	- 7.307
		73.639	80.946
ANLÆGSAKTIVER I ALT		41.228.071	41.250.816
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Bankindestående.....		3.707.675	4.217.217
Kassebeholdning.....		0	1.000
Mellemregning med anden ejendom		0	19.500
Mellemregning med administrator		45.380	0
Periodeafgrænsningsposter.....	10	28.430	20.826
Tilgodehavende leje og boligafgift		3.956	24.770
Andre tilgodehavender.....	11	57.393	32.996
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.842.834	4.316.309
AKTIVER I ALT.....		45.070.905	45.567.125

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

<u>PASSIVER</u>	Note	2014	2013
<u>EGENKAPITAL</u>	12	- 5.869.368	- 4.383.258
Prioritetsgæld.....	13	47.308.000	47.308.000
Markedsværdiopgørelse renteloft		2.786.785	1.424.614
Depositum, forudbetalt husleje.....		233.144	227.172
A conto vand- og varme, indeværende år.....	14	505.868	- 148.505
Mellemregning med administrator.....		0	3.091
Forudbetalt leje og boligafgift		10.631	43.722
Anden gæld	15	0	39.018
Skyldige omkostninger.....	16	95.845	1.053.271
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>50.940.273</u>	<u>49.950.383</u>
PASSIVER I ALT		<u>45.070.905</u>	<u>45.567.125</u>
Eventualforpligtelse	17		

I henhold til lejeloven påhviler der pr. 31/12 2014 ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt kr. 168.351.

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

NOTER

<u>Budget 2015</u>	<u>Note 1 - Vaskeri</u>	<u>Budget 2014</u>	<u>Realiseret 2014</u>	<u>Realiseret 2013</u>
143.000	Indtægter vaskeri.....	135.000	142.359	132.569
-7.000	- Omkostninger vedr. opkrævning.....	-6.500	- 6.910	- 6.245
-5.000	Telefon.....	-5.000	- 4.824	- 4.673
-1.500	Forbrugsmidler.....	-1.700		- 1.623
-41.500	Servicekontrakt.....	-40.000	- 40.240	- 39.068
<u>88.000</u>		<u>81.800</u>	<u>90.385</u>	<u>80.960</u>
	<u>Note 2 - Selskabslokale</u>			
5.000	Indtægter ved udlejning.....	5.000	3.800	3.500
-2.000	Småanskaffelser m.m.	-2.000	- 1.171	- 1.566
<u>3.000</u>		<u>3.000</u>	<u>2.629</u>	<u>1.934</u>
	<u>Note 3 - Finansieringsindtægter</u>			
<u>6.000</u>	Renter bank	<u>10.000</u>	<u>4.792</u>	<u>10.382</u>
<u>6.000</u>		<u>10.000</u>	<u>4.792</u>	<u>10.382</u>
	<u>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
1.055.000	Ejendomsskat.....	1.055.600	1.054.612	1.064.220
316.000	Renovation.....	309.800	315.067	301.435
2.800	Rottebekæmpelse.....	2.300	2.322	2.322
<u>1.373.800</u>		<u>1.367.700</u>	<u>1.372.001</u>	<u>1.367.977</u>

NOTER - fortsat

Budget		Budget	Realiseret	Realiseret
2015	Note 5 - Vicevært	2014	2014	2013
0	Vicevært løn 1/1-30/4 2014	364.000	166.855	359.482
460.000	Vicevært løn 1/5-31/12 2014, bureau	0	304.600	0
0	Afløser, løn.....	30.000	8.269	27.759
0	Regulering feriepengeforpligtelse.....	0	- 38.208	0
0	Ferietillæg.....	3.500	0	3.153
0	Lønrefusion	- 1.000	0	- 1.569
0	ATP, barsel m.m.....	3.500	1.346	3.042
2.000	Arbejdsskadeforsikring	3.600	3.581	3.532
1.300	Dagpengeforsikring.....	2.500	2.673	1.930
0	Kørselsgodtgørelse.....	3.000	0	1.925
8.500	Telefon kontor.....	8.500	8.106	8.059
0	Arbejdstøj.....	3.000	0	2.098
1.000	Diverse	1.000	0	0
472.800		421.600	457.222	409.411
<u>Note 6 - Renholdelse</u>				
110.000	Trappevask og vinduespolering, bureau.....	104.000	101.469	101.131
1.100	Rengøringsartikler.....	1.000	1.081	559
5.000	Bortkørsel af affald.....	4.000	5.114	1.144
15.000	Vejsalt, grus	4.000	0	3.487
1.000	Skadedyrsbekæmpelse	1.000	850	812
3.000	Fejemaskine, drift m.v.....	6.000	16.925	1.459
5.000	Graffitirens.....	5.000	1.244	0
500	Diverse småanskaffelser.....	500	0	0
140.600		125.500	126.683	108.592

NOTER - fortsat

Budget 2015	Note 7 - Andre driftsudgifter	Budget 2014	Realiseret 2014	Realiseret 2013
12.000	PBS gebyrer.....	12.000	11.508	11.610
1.000	Stempel, gebyr.....	1000	953	949
	Varmeregnskab, adm.bidrag Bispebjerg			
0	Hospital.....	40.000	23.273	96.021
79.000	Varmeregnskab (ISTA).....	76.000	77.432	74.958
30.000	Vandregnskab (ISTA)	30.000	29.050	28.067
15.000	Vandbehandling.....	15.000	12.834	14.260
8.000	Abonnementer, Falck	8.000	5.516	7.240
1.000	Abonnementer i øvrigt	6.000	660	528
7.000	Varme fællesarealer.....	7.500	5.209	6.091
0	Varme erhvervslejemål.....	-3.300	-2.904	-3.083
0	El og varme i tomme lejligheder.....	4.000	0	5.559
6.000	Kontorartikler, kopiering, porto.....	5.000	5.567	5.125
0	Tab på lejetilgodehavende	0	-2.815	33.661
4.500	Lokaleleje m.m. generalforsamling	4.500	3.168	3.327
10.000	Mødeudgifter.....	10.000	8.944	4.900
2.000	EDB udgifter (hjemmeside m.m.)	1.500	12.344	1.330
11.500	Telefontilskud, bestyrelse.....	11.500	11.500	11.500
7.000	Administrationsgodtgørelse.....	7.000	7.000	7.000
7.000	Arrangementer, netto	7.000	0	632
3.000	Blomster og gaver.....	3.000	1.833	1.724
3.000	TV afgifter og licens.....	5.000	1.290	2.089
6.500	ADSL.....	6.000	6.202	5.628
1.000	P-tilladelser	2.000	0	1.900
3.000	Diverse.....	5.000	34	0
217.500		263.700	218.598	321.016

NOTER - fortsat

<u>Budget</u> <u>2015</u>	<u>Note 8 - Vedligeholdelse</u>	<u>Budget</u> <u>2014</u>	<u>Realiseret</u> <u>2014</u>	<u>Realiseret</u> <u>2013</u>
	Murer.....		46.105	0
	Tømrer, snedker.....		57.689	11.885
	Gulvbehandling.....		0	21.906
	Blikkenslager.....		198.634	38.722
	Elektriker		98.830	125.162
	Maler		5.612	2.391
	Glarmester		13.392	5.484
	Gård, vej og have.....		184.794	78.064
	Tekniske installationer.....		23.134	39.042
	Centralvarme.....		36.389	23.650
	Nøgler, låse, værktøj m.v.....		10.782	12.106
	Diverse murer- og malerarbejde.....		90.873	0
	Navneskilte		0	27.000
	Selvrisiko.....		7.530	10.338
	Teknikerhonorar		3.975	0
	Diverse.....		0	2.973
<u>600.000</u>	Budget uspecificeret.....	<u>600.000</u>	<u>0</u>	<u>6.000</u>
<u>600.000</u>	Ordinær vedligeholdelse i alt.....	<u>600.000</u>	<u>777.739</u>	<u>404.723</u>
	Blikkenslager, reovering 2 varmecentraler..		0	827.694
	Asfaltering af kørevej		236.702	0
	Udskiftning af stigerør (10 opgange), rest		1.074.099	1.728.114
	Udskiftning af dører (14 opgange)		0	1.678.315
<u>0</u>	Genopretning/reovering i alt.....	<u>0</u>	<u>1.310.801</u>	<u>4.234.123</u>
<u>600.000</u>	Vedligeholdelse i alt	<u>600.000</u>	<u>2.088.540</u>	<u>4.638.846</u>
<u>Note 9 - Afskrivninger</u>				
15.500	Afskrivning, vaskeri.....	15.500	15.438	15.438
<u>0</u>	Afskrivning videoovervågning	<u>8.500</u>	<u>0</u>	<u>8.530</u>
<u>15.500</u>		<u>24.000</u>	<u>15.438</u>	<u>23.968</u>

NOTER - fortsat

<u>Note 10 - Periodeafgrænsningsposter</u>	2014	2013
Forudbetalt abonnement vandbehandling	9.080	6.348
Forudbetalt abonnement Falck	4.766	2.655
Forudbetalt TDC	4.801	1.206
Udlæg andelshavere	0	1.899
Forudbetalt el.....	9.783	8.718
	<u>28.430</u>	<u>20.826</u>

Note 11 - Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringsskader	20.139	31.500
Tilgodehavende varme- og vandafregning forrige år	37.074	1.496
Udlæg vaskelås	180	0
	<u>57.393</u>	<u>32.996</u>

<u>Note 12 - Egenkapital</u>	Saldi primo	Årets bevægelser	Saldi ultimo
Andelskapital.....	2.067.200	0	2.067.200
Afdrag på prioritetsgæld.....	3.204.486	0	3.204.486
Regulering renteloftsaftale	-1.424.614	-1.362.171	-2.786.785
Fortjeneste ved salg af 2 andele		0	
Overført resultat.....	-8.230.330	-123.939	-8.354.269
	<u>-4.383.258</u>	<u>-1.486.110</u>	<u>-5.869.368</u>

<u>Note 13 - Prioritetsgæld</u>	Oprindelig	Kursværdi	Restgæld
Nykredit,p.t. 0,9328%, restløbetid 20,5 år.....	43.679.000	43.657.160	43.679.000
Nykredit, 5% oblg.lån, restløbetid 26,5 år.....	3.629.000	3.629.000	3.629.000
	<u>47.308.000</u>	<u>47.286.160</u>	<u>47.308.000</u>

Note 14 - A conto vand- og varme, indeværende år

Indbetalinger	1.324.557	1.316.713
Afholdte udgifter	818.689	1.465.218
	<u>505.868</u>	<u>-148.505</u>

NOTER - fortsat

<u>15 - Anden gæld</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Feriepengeforpligtelse	0	38.208
Feriegiro.....	0	0
ATP m.m.....	0	810
	<u>0</u>	<u>39.018</u>

<u>16 - Skyldige omkostninger</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Skyldige kreditorer.....	33.892	1.003.053
Hofor vandafregning	10.878	587
Udlæg vicevært.....	825	0
Revision og regnskabsassistance samt kopiering af regnskaber.....	39.750	39.000
Elektricitet.....	0	131
Vurdering andelslejligheder	10.500	10.500
	<u>95.845</u>	<u>1.053.271</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 erhvervmæssig 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.

Note 18 - Nøgleoplysninger

		31.12.2014	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	139	10.300
B3	Boliglejemål	9	628
B4	Erhvervslejemål	2	311
B5	Diverse	12	78
B6	I alt	162	11.317

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		X		
C2	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1959/60

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2			

	Sæt kryds	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Note 18 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2014	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F2	Ejenommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.000.000	11.399

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2014	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.445.000	128

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,1

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt på foreningens ejendom)		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	429.143	x12	/10.300	500
H2	Erhvervslejeindtægter	18.807	x12	/10.300	22
H3	Boliglejeindtægter	30.181	x12	/10.300	35

Note 18 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2012 kr. pr m²	2013 kr. pr m²	2014 kr. pr m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	128	-272	-12

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.804	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.573	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	12.377	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2012 kr. pr m²	2013 kr. pr m²	2014 kr. pr m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	36	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	374	116
M3	Vedligeholdelse i alt	31	410	185

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		-0,2	

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2012 kr. pr m²	2013 kr. pr m²	2014 kr. pr m²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

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.....	- 5.869.368		- 5.869.368
Tilbageførsel af ejendommens bogførte værdi incl. vaskeri			- 41.154.432
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2012			129.000.000
Kursregulering af prioritetsgæld.....			21.840
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse.....	- 168.351		- 168.351
Andelenes værdi	<u>- 6.037.719</u>	<u>0</u>	<u>81.829.689</u>
Andelsboligers areal i m ²	<u>10.300</u>		<u>10.300</u>
Maksimal andelsværdi pr. m ²	<u>-586,19</u>		<u>7.944,63</u>

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

**Bestyrelsen foreslår følgende andelsværdi
fra generalforsamlingsdatoen:**

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2014.....		81.829.689
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af renovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:		
Hensat primo.....	-2.445.000	
Årets hensættelse reg. for afholdte udgifter stigerør og varme-.....		
vekslere	<u>1.000.000</u>	<u>-1.445.000</u>
Andelsværdi		<u><u>80.384.689</u></u>
Andelsværdi pr. m²		<u><u>7.804,34</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 kr. 7.800 pr. m²

Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2013	7.800
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 2014

Udvendig	§ 18	§ 18 B
Saldo primo.....	0	-545.789
Frasalg i årets løb		
0/1.017 m ²	0	0
	0	-545.789
Hensat for året		
1.017 m ² a 84	85.428	
1.017 m ² a 77		78.309
Afholdt i året	<u>2.088.540</u>	
Andel 1.017/11.317 m ²	-187.686	
	-102.258	78.309
Overført § 18 B.....	102.258	-102.258
Året.....	0	-23.949
SALDI ULTIMO	<u>0</u>	<u>-569.738</u>
Indvendig		
Saldo primo.....		167.617
Hensat for året.....		27.004
		194.621
Anvendt for året.....	26.270	
Årets salg.....	0	26.270
SALDO ULTIMO		<u>168.351</u>
Opgørelse i henhold til Ligningslovens § 14 g stk. 6		
Vedligeholdelse.....	<u>2.088.540</u>	
Heraf usolgte andel 1.017/11.317.....	187.686	
Udgifter til årets vedligeholdelse og forbedring fradraget i den årlige indbetaling til G.I.....		0
Årets fradragsberettigede vedligeholdelse.....		187.686
	<u>187.686</u>	<u>187.686</u>

SKATTEMÆSSIG INDKOMST**SKATTEMÆSSIGE INDTÆGTER**

Boligleje.....		359.457	
Erhvervsleje.....		218.511	
Kælderrumsleje og tagterrasse.....		62.719	
			<u>640.687</u>
Hensættelse Grundejernes Investeringsfond	-78.309		
Modregnet tidligere års vedligeholdelse	78.309		0
			<u>640.687</u>

SKATTEMÆSSIGE FRADRAG

Udgifter.....	6.012.148		
Fortjeneste på lejetilgodehavende	2.815		
Udvendig vedligeholdelse.....	- 2.088.540		
Indvendig vedligeholdelse.....	- 26.270		
Afskrivninger.....	- 15.438		
		3.884.715	
Renteindtægter bank.....	- 4.792		
Overskud vaskeri.....	- 90.385		
Overskud selskabslokale.....	- 2.629		
Regulering af renteswap	1.362.171		
Skattemæssige afskrivninger.....	17.812		
		<u>5.166.892</u>	
Erhvervsmæssig andel heraf:			
' 640.687			
' 6.536.240	506.462		
Tab på lejetilgodehavende	- 2.815		
Udvendig vedligeholdelse.....	187.686		
Indvendig vedligeholdelse.....	26.270		- 717.604
SKATTEMÆSSIG INDKOMST.....			<u><u>- 76.917</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.....	628	628	628	572,38	359.457
Erhvervsleje.....	311	311	311	702,61	218.511
Kælderleje.....	78	78	78	804,09	62.719
Boligafgift som lejere.....	10.300	10.300	10.300	572,38	5.895.553
	<u>11.317</u>	<u>11.317</u>	<u>11.317</u>		<u>6.536.240</u>

FREMFØRTE UNDERSKUD

Saldo primo	2.562.537
Årets underskud.....	76.917
	<u>2.639.454</u>

SKATTEMÆSSIGE AFSKRIVNINGER

Driftsmidler (jfr. nedenstående)	2.374
Vaskeri, 10% p.a.....	15.438
Videoovervågning , 10% p.a., rest.....	0
	<u>17.812</u>

SKATTEMÆSSIG SALDO DRIFTSMIDLER

Saldo primo.....	9.494
Årets tilgang	0
Afskrivning 25%.....	2.374
Saldo ultimo.....	<u>7.121</u>

PRIORITERINGSOMKOSTNINGER

	<u>Nom</u>	<u>Beløb</u>
Afholdt 2011	3.629.000	169.825
Afdrag 2011-2014.....	0	0
Uafskrevet ultimo	<u>3.629.000</u>	<u>169.825</u>