

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9879 01

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

BHA ■ ■ ■
REVISION

Andelsboligforeningen Charlott Haven

Årsrapport for 2015

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysning om ejendommen	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse for 2015	6
Balance pr. 31. december 2015	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

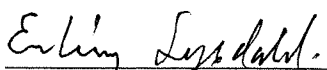
I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Charlottenhaven skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- 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. 8.000 pr. kvm. til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den 12. februar 2016

I bestyrelsen:



Erling Lysdahl



Helle Madsen



Jens Jaffar Hartvig

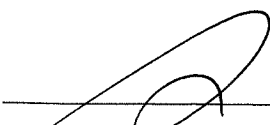


Preben Thennum



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 2015, 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

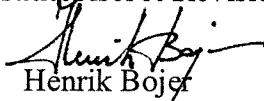
Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og den anvendte regnskabspraksis.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af regnskabet

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

Hellerup, den 12. februar 2016

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

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 2015

Budget 2016		Note	Budget 2015	Realiseret 2015	Realiseret 2014
INDTÆGTER					
5.190.000	Boligafgift.....		5.149.700	5.168.959	5.149.716
303.100	Boligleje.....		363.400	333.676	359.457
237.200	Erhvervsleje.....		231.000	231.207	218.511
55.000	Kælderrumsleje og tagterrasse.....		60.000	58.774	62.719
110.000	Vaskeri.....	1	88.000	110.244	90.385
2.000	Selskabslokale.....	2	3.000	- 1.323	2.629
0	Finansieringsindtægter.....	3	6.000	974	4.792
5.897.300	Indtægter i alt.....		5.901.100	5.902.511	5.888.209
UDGIFTER					
400.000	Prioritetsydelser.....		2.153.000	976.550	614.350
	Afdrag		-1.600.000	- 523.034	0
500.000	Renteloftaftale		400.000	445.222	389.714
900.000	Prioritetsrenter.....		953.000	898.738	1.004.064
0	Renteomkostninger		0	0	6
1.378.000	Ejendomsskatter og afgifter	4	1.373.800	1.374.565	1.372.001
110.000	Forsikringer.....		106.500	106.413	105.016
469.000	Vicevært m.v.....	5	472.800	458.457	457.222
138.500	Renholdelse.....	6	140.600	120.898	126.683
295.000	Elektricitet.....		290.000	290.261	280.100
	(2015 105.242 kwh / 2014 128.558 kwh)				
285.000	Administrationshonorar.....		283.300	283.380	281.460
38.500	Revisor		38.000	37.500	36.750
232.500	Andre driftsudgifter.....	7	217.500	216.621	218.598
30.000	Indvendig vedligeholdelse.....		30.000	0	26.270
900.000	Udvendig vedligeholdelse.....	8	600.000	758.889	2.088.540
46.000	Afskrivninger.....	9	15.500	45.361	15.438
4.822.500	Udgifter i alt.....		4.521.000	4.591.083	6.012.148
1.074.800	ÅRETS ORDINÆRE RESULTAT		1.380.100	1.311.428	- 123.939
1.074.800	Årets ordinære resultat.....		1.380.100	1.311.428	- 123.939
0	Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.600.000	- 523.034	0
1.074.800			-219.900	788.394	- 123.939
0	Salg af lejlighed		0	550.600	0
0	Ekstraordinær indfrielse prioritetsgæld		0	- 3.629.000	0
46.000	Afskrivninger.....		15.500	45.361	15.438
1.120.800	KONTANT RESULTAT.....		-204.400	- 2.244.645	- 108.501

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<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 2014 kr. 129.000.000)			
Vaskeri:			
Saldo primo.....		26.071	41.509
Årets tilgang.....		299.232	0
Afskrivning 10% p.a. (10. år).....		- 12.755	- 12.755
Afskrivning 10% p.a. (6. år).....		- 2.683	- 2.683
Afskrivning 10% p.a. (1. år).....		- 29.923	0
		<u>279.942</u>	<u>26.071</u>
Afholdte udgifter til tagterasse		73.639	80.946
Indbetalt amortisering		- 7.307	- 7.307
		<u>66.332</u>	<u>73.639</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>41.474.635</u>	<u>41.228.071</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Bankindestående.....		2.210.819	3.707.675
Mellemregning med administrator		0	45.380
Periodeafgrænsningsposter.....	10	23.658	28.430
Tilgodehavende leje og boligafgift		34.196	3.956
Andre tilgodehavender.....	11	3.321	57.393
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.271.994</u>	<u>3.842.834</u>
AKTIVER I ALT.....		<u>43.746.629</u>	<u>45.070.905</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

<u>PASSIVER</u>	Note	2015	2014
<u>EGENKAPITAL</u>	12	- 3.855.687	- 5.869.368
Prioritetsgæld.....	13	43.155.966	47.308.000
Markedsværdiopgørelse renteloft		2.635.132	2.786.785
Depositum, forudbetalt husleje.....		234.787	233.144
Bankgæld		124.884	0
A conto vand- og varme, indeværende år.....	14	600.869	505.868
Mellemregning med administrator.....		22.695	0
Mellemregning andelhavere vedr. salg		703.734	0
Forudbetalt leje og boligafgift		48.603	10.631
Skyldige omkostninger.....	15	75.646	95.845
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		47.602.316	50.940.273
PASSIVER I ALT		43.746.629	45.070.905
Eventualforpligtelse	16		

I henhold til lejeloven påhviler der pr. 31/12 2015 ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt kr. 142.238.

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

NOTER

Budget 2016	Note 1 - Vaskeri	Budget 2015	Realiseret 2015	Realiseret 2014
145.000	Indtægter vaskeri.....	143.000	144.551	142.359
-7.000	- Omkostninger vedr. opkrævning.....	-7.000	- 6.638	- 6.910
-5.000	Telefon.....	-5.000	- 5.627	- 4.824
-1.000	Forbrugsmidler.....	-1.500	0	0
-22.000	Servicekontrakt.....	-41.500	- 22.042	- 40.240
<u>110.000</u>		<u>88.000</u>	<u>110.244</u>	<u>90.385</u>
	<u>Note 2 - Selskabslokale</u>			
3.000	Indtægter ved udlejning.....	5.000	7.900	3.800
-1.000	Småanskaffelser m.m.	-2.000	- 9.223	- 1.171
<u>2.000</u>		<u>3.000</u>	<u>-1.323</u>	<u>2.629</u>
	<u>Note 3 - Finansieringsindtægter</u>			
	Renter bank	6.000	974	4.792
<u>0</u>		<u>6.000</u>	<u>974</u>	<u>4.792</u>
	<u>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
1.055.000	Ejendomsskat.....	1.055.000	1.054.612	1.054.612
320.000	Renovation.....	316.000	317.115	315.067
3.000	Rottebekæmpelse.....	2.800	2.838	2.322
<u>1.378.000</u>		<u>1.373.800</u>	<u>1.374.565</u>	<u>1.372.001</u>

NOTE R - fortsat

Budget 2016	Note 5 - Vicevært	Budget 2015	Realiseret 2015	Realiseret 2014
	Viceværtløen 1/1-30/4 2014	0	0	166.855
460.000	Viceværtløen 1/5-31/12 2014, bureau	460.000	453.180	304.600
	Afløser, løn.....	0	0	8.269
	Regulering feriepengeforpligtelse.....	0	0	- 38.208
	ATP, ,barsel m.m.....	0	0	1.346
2.000	Arbejdsskadeforsikring	2.000	1.927	3.581
	Dagpengeforsikring, ref. ved ophør.....	1.300	- 1.035	2.673
6.000	Telefon kontor.....	8.500	4.385	8.106
1.000	Diverse	1.000	0	0
<u>469.000</u>		<u>472.800</u>	<u>458.457</u>	<u>457.222</u>
Note 6 - Renholdelse				
110.000	Trappevask og vinduespolering, bureau.....	110.000	102.147	101.469
2.000	Rengøringsartikler.....	1.100	1.769	1.081
2.500	Hovedrengøring vaskerum	0	2.494	0
5.000	Bortkørsel af affald.....	5.000	0	5.114
10.000	Vejsalt, grus	15.000	11.819	0
1.000	Skadedyrsbekæmpelse	1.000	0	850
0	Fejemaskine, drift m.v.....	3.000	0	16.925
3.000	Graffitirens.....	5.000	2.669	1.244
5.000	Diverse småanskaffelser.....	500	0	0
<u>138.500</u>		<u>140.600</u>	<u>120.898</u>	<u>126.683</u>

NOTER - fortsat

Budget 2016	Note 7 - Andre driftsudgifter	Budget 2015	Realiseret 2015	Realiseret 2014
12.000	PBS gebyrer.....	12.000	11.472	11.508
1.000	Stempel, gebyr.....	1.000	3.222	953
	Varmeregnskab, adm.bidrag Bispebjerg			
0	Hospital.....	0	0	23.273
82.000	Varmeregnskab (ISTA).....	79.000	79.987	77.432
32.000	Vandregnskab (ISTA)	30.000	30.066	29.050
25.000	Vandbehandling.....	15.000	23.946	12.834
10.500	Abonnementer, Falck	8.000	9.837	5.516
1.000	Abonnementer i øvrigt	1.000	660	660
12.000	Varme fællesarealer.....	7.000	11.188	5.209
-4.000	Varme erhvervslejemål.....	0	-3.649	-2.904
6.000	Kontorartikler, kopiering, porto.....	6.000	5.213	5.567
0	Tab på lejetilgodehavende	0	1.268	-2.815
4.000	Lokaleleje m.m. generalforsamling	4.500	2.961	3.168
12.000	Mødeudgifter.....	10.000	10.143	8.944
1.000	EDB udgifter (hjemmeside m.m.)	2.000	330	12.344
11.500	Telefontilskud, bestyrelse.....	11.500	11.500	11.500
7.000	Administrationsgodtgørelse.....	7.000	7.000	7.000
5.000	Arrangementer, netto	7.000	2.471	0
1.500	Blomster og gaver.....	3.000	1.167	1.833
0	TV afgifter og licens.....	3.000	0	1.290
13.000	ADSL.....	6.500	7.847	6.202
0	P-tilladelser	1.000	0	0
0	Diverse.....	3.000	-8	34
232.500		217.500	216.621	218.598

NOTER - fortsat

Budget 2016	Note 8 - Vedligeholdelse	Budget 2015	Realiseret 2015	Realiseret 2014
	Murer.....		31.485	46.105
	Tømrer, snedker.....		20.996	57.689
	Gulvbehandling.....		11.000	0
	Blikkenslager.....		67.827	198.634
	Elektriker		75.877	98.830
	Maler		15.132	5.612
	Glarmester		27.705	13.392
	Gård, vej og have.....		163.297	184.794
	Tekniske installationer (incl. ref forsik. 17.326)		-8.767	23.134
	Centralvarme.....		23.929	36.389
	Nøgler, låse, værktøj m.v.....		15.220	10.782
	Diverse murer- og malerarbejde.....		0	90.873
	Kloak		12.675	0
	Selvrisiko.....		9.392	7.530
	Teknikerhonorar		19.378	3.975
	Diverse.....		19.925	0
<u>700.000</u>	Budget uspecificeret.....	<u>600.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>700.000</u>	Ordinær vedligeholdelse i alt.....	<u>600.000</u>	<u>505.071</u>	<u>777.739</u>
	Automatik tagventilatorer.....		63.100	0
	Fartdæmpere		96.848	0
	Asfaltering af kørevej		0	236.702
	Renovering legeplads		93.870	0
	Udskiftning af stigerør (10 opgange), rest		0	1.074.099
<u>200.000</u>	Genopretning/renovering i alt.....	<u>0</u>	<u>253.818</u>	<u>1.310.801</u>
<u>900.000</u>	Vedligeholdelse i alt	<u>600.000</u>	<u>758.889</u>	<u>2.088.540</u>
Note 9 - Afskrivninger				
<u>46.000</u>	Afskrivning, vaskeri.....	<u>15.500</u>	<u>45.361</u>	<u>15.438</u>
<u>46.000</u>		<u>15.500</u>	<u>45.361</u>	<u>15.438</u>

NOTER - fortsat**Note 10 - Periodeafgrænsningsposter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Forudbetalt abonnement vandbehandling	6.616	9.080
Forudbetalt abonnement Falck	2.865	4.766
Forudbetalt TDC	4.451	4.801
Forudbetalt el.....	9.726	9.783
	<u>23.658</u>	<u>28.430</u>

Note 11 - Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringskader	0	20.139
Tilgodehavende varme- og vandafregning forrige år	3.141	37.074
Udlæg vaskelås	180	180
	<u>3.321</u>	<u>57.393</u>

Note 12 - Egenkapital

	<u>Saldi primo</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldi ultimo</u>
Andelskapital.....	2.067.200	15.400	2.082.600
Afdrag på prioritetsgæld.....	3.204.486	523.034	3.727.520
Regulering renteloftsaftale	-2.786.785	151.653	-2.635.132
Fortjeneste ved salg af 1 andel		535.200	
Overført resultat.....	-8.354.269	788.394	-7.030.675
	<u>-5.869.368</u>	<u>2.013.681</u>	<u>-3.855.687</u>

Note 13 - Prioritetsgæld

	<u>Oprindelig</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit, p.t. 0,2205%, restløbetid 19,5 år.....	43.679.000	43.250.909	43.155.966
Nykredit, 5% oblg.lån.....	3.629.000	0	0
	<u>47.308.000</u>	<u>43.250.909</u>	<u>43.155.966</u>

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

Indbetalinger	1.344.203	1.324.557
Afholdte udgifter	743.334	818.689
	<u>600.869</u>	<u>505.868</u>

NOTER - fortsat

<u>15 - Skyldige omkostninger</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Skyldige kreditorer.....	24.521	33.892
Hofor vandafregning	0	10.878
Udlæg vicevært.....	0	825
Revision og regnskabsassistance samt kopiering af regnskaber.....	40.625	39.750
Vurdering andelslejligheder	10.500	10.500
	<u>75.646</u>	<u>95.845</u>

16 - 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 andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. Selskatskattelovens § 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 17 - Nøgleoplysninger

		31.12.2015	
Antal		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	140	10.377
B3	Boliglejemaal	8	551
B4	Erhvervslejemaal	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	Anskaffelses- pris	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Note 17 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2015	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. 31.12.2015	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	400.000	35

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,3

	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	432.350	x12	/10.377	500
H2	Erhvervslejeindtægter	19.372	x12	/10.377	22
H3	Boliglejeindtægter	26.567	x12	/10.377	31

Note 17 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2013 kr. pr m²	2014 kr. pr m²	2015 kr. pr m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² e sidste tre år	-270	-12	126

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.008	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.368	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	12.376	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2013 kr. pr m2	2014 kr. pr m2	2015 kr. pr m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	69	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	374	116	22
M3	Vedligeholdelse i alt	410	185	67

	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)			-0,1

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2013 kr. pr m2	2014 kr. pr m2	2015 kr. pr m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	-50

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 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.....	- 3.855.687		- 3.855.687
Tilbageførsel af ejendommens bogførte værdi incl. vaskeri			- 41.408.303
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2014			129.000.000
Kursregulering af prioritetsgæld.....			- 94.943
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse.....	- 142.238		- 142.238
Andelenes værdi.....	<u>- 3.997.925</u>	<u>0</u>	<u>83.498.829</u>
Andelsboligers areal i m ²	<u>10.377</u>		<u>10.377</u>
Maksimal andelsværdi pr. m ²	<u>-385,27</u>		<u>8.046,53</u>

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

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2015.....		83.498.829
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af renovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:		
Hensat primo.....	-1.445.000	
Årets hensættelse reg. for afholdte udgifter stigerør og varme-..... vekslere	1.045.000	-400.000
Andelsværdi		<u>83.098.829</u>
Andelsværdi pr. m²		<u>8.007,98</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. 8.000 pr. m²

Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2014	7.800
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

VEDLIGEHOULDELSKONTI PR. 31/12 2015

Udvendig	§ 18	§ 18 B
Saldo primo.....	0	-569.738
Regulering vedr. 2013		109.813
		<u>-459.925</u>
Frasalg i årets løb		
77/1.017 m ²	0	43.137
	<u>0</u>	<u>-416.788</u>
Hensat for året		
940 m ² a 84	78.960	
940 m ² a 78		73.320
Afholdt i året.....	<u>758.889</u>	
Andel 940/11.317 m ²	-63.034	
	15.926	73.320
Overført § 18 B.....	-15.926	15.926
Året.....	0	89.246
SALDI ULTIMO.....	<u>0</u>	<u>-327.542</u>
Indvendig		
Saldo primo.....		168.351
Hensat for året.....		25.655
		<u>194.006</u>
Anvendt for året.....	0	
Årets salg.....	51.768	51.768
SALDO ULTIMO.....		<u>142.238</u>
Opgørelse i henhold til Ligningslovens § 14 g stk. 6		
Vedligeholdelse.....	<u>758.889</u>	
Heraf usolgte andel 940/11.317.....	63.034	
Udgifter til årets vedligeholdelse og forbedring fradraget i den årlige indbetaling til G.I.....		0
Årets fradragsberettigede vedligeholdelse.....		63.034
	<u>63.034</u>	<u>63.034</u>

SKATTEMÆSSIG INDKOMST**SKATTEMÆSSIGE INDTÆGTER**

Boligleje.....		333.676
Erhvervsleje.....		231.207
Kælderrumsleje og tagterrasse.....		<u>58.774</u>
		623.657
Hensættelse Grundejernes Investeringsfond	-73.320	
Modregnet tidligere års vedligeholdelse	<u>73.320</u>	<u>0</u>
		623.657

SKATTEMÆSSIGE FRADRAG

Udgifter.....	4.591.083	
Tab på lejetilgodehavende	- 1.268	
Udvendig vedligeholdelse.....	- 758.889	
Afskrivninger.....	<u>- 45.361</u>	
	3.785.565	
Renteindtægter bank.....	- 974	
Overskud vaskeri.....	- 110.244	
Regulering af renteswap	- 151.653	
Prioriteringsomkostninger ved indfrielse prioritetsgæld	169.825	
Skattemæssige afskrivninger.....	<u>47.141</u>	
	<u>3.739.660</u>	
Erhvervsmæssig andel heraf:		
<u>623.657</u>		
6.475.581	360.163	
Tab på lejetilgodehavende	1.268	
Udvendig vedligeholdelse.....	63.034	
Indvendig vedligeholdelse.....	<u>0</u>	<u>- 424.465</u>
<u>SKATTEMÆSSIG INDKOMST</u>		199.192
Anvendt underskudsfræmførsel fra tidligere år		<u>- 199.192</u>
		<u>0</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	551	590	566,03	333.676
Erhvervsleje.....	311	311	311	743,43	231.207
Kælderleje.....	78	78	78	753,51	58.774
Boligafgift som lejere.....	10.300	10.377	10.339	566,03	5.851.924
	<u>11.317</u>	<u>11.317</u>	<u>11.317</u>		<u>6.475.581</u>

FREMFØRTE UNDERSKUD

Saldo primo	2.639.454
Anvendt 2015.....	-199.192
	<u>2.440.262</u>

SKATTEMÆSSIGE AFSKRIVNINGER

Driftsmidler (jfr. nedenstående)	1.780
Vaskeri, 10% p.a.....	45.361
	<u>47.141</u>

SKATTEMÆSSIG SALDO DRIFTSMIDLER

Saldo primo.....	7.121
Årets tilgang	0
Afskrivning 25%.....	1.780
Saldo ultimo.....	<u>5.341</u>

PRIORITERINGSOMKOSTNINGER

	<u>Nom</u>	<u>Beløb</u>
Afholdt 2011	3.629.000	169.825
Afdrag 2011-2014.....	0	0
Indfrielse 2015	-3.629.000	-169.825
Uafskrevet ultimo	<u>3.629.000</u>	<u>0</u>