

TEL. : +45 3845 0200
FAX : +45 3845 0202
CVR : 18 8678 01

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

BHA REVISION

Andelsboligforeningen Charlott Haven

Årsrapport for 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysning om ejendommen	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31. december 2016	8 - 9
Noter	10 - 18
Værdiansættelse af andele	19 - 20
Vedligeholdelseskonti	21
Skattemæssig indkomst	22 - 23

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

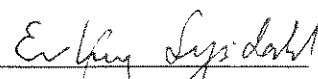
I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Charlottenhaven skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:


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


København, den 7. februar 2017

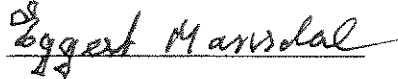
I bestyrelsen:


Erling Lysdahl

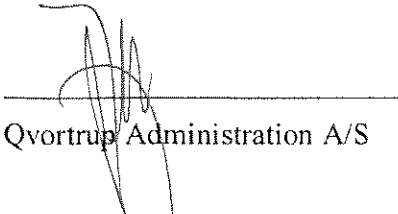

Helle Madsen


Jens Jaffar Hartvig


Preben Thenum


Eggert Mansdal

Administrator:


Qvortrup Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Charlottenhaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Charlottenhaven for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.


Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 7. januar 2017
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Henrik Bøjer
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 ændret, idet gæld til realkreditinstitutter er medtaget til amortiseret kostpris mod tidligere til kursværdi.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

Budget 2017		Note	Budget 2016	Realiseret 2016	Realiseret 2015
INDTÆGTER					
5.221.200	Boligafgift.....		5.190.000	5.188.203	5.168.959
258.800	Boligleje.....		303.100	319.349	333.676
233.400	Erhvervsleje.....		237.200	238.143	231.207
56.000	Kælderrumsleje og tagterrasse.....		55.000	55.972	58.774
102.000	Vaskeri.....	1	110.000	82.175	110.244
2.500	Selskabslokale.....	2	2.000	2.883	- 1.323
0	Finansieringsindtægter.....	3	0	0	974
0	Øvrige indtægter		0	20.077	0
<u>5.873.900</u>	Indtægter i alt.....		<u>5.897.300</u>	<u>5.906.802</u>	<u>5.902.511</u>
UDGIFTER					
330.000	Prioritetsydelser.....		400.000	321.059	976.550
0	Afdrag		0	0	- 523.034
<u>500.000</u>	Renteloftaftale		<u>500.000</u>	<u>501.799</u>	<u>445.222</u>
830.000	Prioritetsrenter.....		900.000	822.858	898.738
0	Renteomkostninger		0	180	0
1.287.500	Ejendomsskatter og afgifter	4	1.378.000	1.355.084	1.374.565
110.500	Forsikringer.....		110.000	108.987	106.413
464.500	Vicevært m.v.....	5	469.000	459.222	458.457
137.000	Renholdelse.....	6	138.500	123.251	120.898
250.000	Elektricitet (incl afreg.2015 - kr.22.024) (2016 118.825kwh / 2015 105.242 kwh)		295.000	226.274	290.261
286.300	Administrationshonorar.....		285.000	284.865	283.380
40.000	Revisor		38.500	38.500	37.500
232.500	Andre driftsudgifter.....	7	232.500	248.459	216.621
0	Indvendig vedligeholdelse.....		30.000	18.600	0
1.100.000	Udvendig vedligeholdelse.....	8	900.000	1.236.198	758.889
33.000	Afskrivninger.....	9	46.000	32.606	45.361
<u>4.771.300</u>	Udgifter i alt.....		<u>4.822.500</u>	<u>4.955.084</u>	<u>4.591.083</u>
<u>1.102.600</u>	ÅRETS ORDINÆRE RESULTAT		<u>1.074.800</u>	<u>951.718</u>	<u>1.311.428</u>
1.102.600	Årets ordinære resultat.....		1.074.800	951.718	1.311.428
0	Afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	- 523.034
1.102.600			1.074.800	951.718	788.394
0	Salg af lejlighed		0	0	550.600
0	Ekstraordinær indfrielse prioritetsgæld		0	0	- 3.629.000
33.000	Afskrivninger.....		46.000	32.606	45.361
<u>1.135.600</u>	KONTANT RESULTAT.....		<u>1.120.800</u>	<u>984.324</u>	<u>- 2.244.645</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

<u>AKTIVER</u>	Note	2016	2015
<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 2015 kr. 129.000.000)			
Vaskeri:			
Saldo primo.....		279.942	26.071
Årets tilgang.....		0	299.232
Afskrivning 10% p.a. (10. år).....		0	- 12.755
Afskrivning 10% p.a. (7. år).....		- 2.683	- 2.683
Afskrivning 10% p.a. (2. år).....		- 29.923	- 29.923
		247.336	279.942
Afholdte udgifter til tagterasse		66.332	73.639
Indbetalt amortisering		- 7.307	- 7.307
		59.025	66.332
ANLÆGSAKTIVER I ALT		41.434.722	41.474.635
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Bankindestående.....		3.047.961	2.210.819
Mellemregning med administrator		1.675	0
Periodeafgrænsningsposter.....	10	14.652	23.658
Tilgodehavende leje og boligafgift		37.510	34.196
Andre tilgodehavender.....	11	0	3.321
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.101.798	2.271.994
AKTIVER I ALT.....		44.536.520	43.746.629

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

<u>PASSIVER</u>	Note	2016	2015
<u>EGENKAPITAL</u>	12	- 3.219.085	- 3.855.687
Gæld til realkreditinstitutter.....	13	43.155.966	43.155.966
Markedsværdiopgørelse renteloft		2.950.248	2.635.132
Depositum, forudbetalt husleje.....		239.497	234.787
Bankgæld		0	124.884
A conto vand- og varme, indeværende år.....	14	589.471	600.869
Mellemregning med administrator.....		0	22.695
Mellemregning andelhavere vedr. salg		646.603	703.734
Forudbetalt leje og boligafgift		77.067	48.603
Skyldige omkostninger.....	15	96.753	75.646
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>47.755.605</u>	<u>47.602.316</u>
PASSIVER I ALT		<u>44.536.520</u>	<u>43.746.629</u>
Eventualforpligtelse	16		

I henhold til lejeloven påhviler der pr. 31/12 2016 ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt kr. 147.882

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

NOTER

<u>Budget 2017</u>	<u>Note 1 - Vaskeri</u>	<u>Budget 2016</u>	<u>Realiseret 2016</u>	<u>Realiseret 2015</u>
140.000	Indtægter vaskeri.....	145.000	136.141	144.551
-7.000	- Omkostninger vedr. opkrævning.....	-7.000	- 6.308	- 6.638
-6.000	Telefon.....	-5.000	- 6.885	- 5.627
-3.000	Forbrugsmidler.....	-1.000	- 2.295	0
<u>-22.000</u>	<u>Servicekontrakt.....</u>	<u>-22.000</u>	<u>- 38.478</u>	<u>- 22.042</u>
<u>102.000</u>		<u>110.000</u>	<u>82.175</u>	<u>110.244</u>
	<u>Note 2 - Selskabslokale</u>			
4.500	Indtægter ved udlejning.....	3.000	4.200	7.900
<u>-2.000</u>	<u>Småanskaffelser m.m.</u>	<u>-1.000</u>	<u>- 1.317</u>	<u>- 9.223</u>
<u>2.500</u>		<u>2.000</u>	<u>2.883</u>	<u>-1.323</u>
	<u>Note 3 - Finansieringsindtægter</u>			
<u>0</u>	<u>Renter bank</u>	<u>0</u>		<u>974</u>
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>974</u>
	<u>Note 4 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
1.028.300	Ejendomsskat.....	1.055.000	1.054.612	1.054.612
256.300	Renovation.....	320.000	297.619	317.115
2.900	Rottebekæmpelse.....	3.000	2.853	2.838
<u>1.287.500</u>		<u>1.378.000</u>	<u>1.355.084</u>	<u>1.374.565</u>

NOTE R - fortsat

Budget		Budget	Realiseret	Realiseret
2017	Note 5 - Vicevært	2016	2016	2015
459.000	Vicevært, bureau	460.000	454.508	453.180
2.000	Arbejdsskadeforsikring	2.000	2.000	1.927
0	Dagpengeforsikring, ref. ved ophør.....		0	- 1.035
3.000	Telefon kontor.....	6.000	2.714	4.385
500	Diverse	1.000	0	0
464.500		469.000	459.222	458.457

Note 6 - Renholdelse

115.000	Trappevask og vinduespolering, bureau.....	110.000	112.925	102.147
3.000	Rengøringsartikler.....	2.000	2.359	1.769
0	Hovedrengøring vaskerum	2.500	0	2.494
2.000	Bortkørsel af affald.....	5.000	0	0
10.000	Snerydning, vejsalt, grus	10.000	7.967	11.819
1.000	Skadedyrsbekæmpelse	1.000	0	0
0	Fejemaskine, drift m.v.....	0	0	0
3.000	Graffitirens.....	3.000	0	2.669
3.000	Diverse småanskaffelser.....	5.000	0	0
137.000		138.500	123.251	120.898

NOTER - fortsat

<u>Budget 2017</u>	<u>Note 7 - Andre driftsudgifter</u>	<u>Budget 2016</u>	<u>Realiseret 2016</u>	<u>Realiseret 2015</u>
12.000	PBS gebyrer.....	12.000	11.526	11.472
1.000	Stempel, gebyr.....	1.000	695	3.222
0	Annoncer m.m. vedrørende udlejning	0	22.500	0
84.000	Varmeregnskab (ISTA).....	82.000	82.547	79.987
32.000	Vandregnskab (ISTA)	32.000	31.089	30.066
20.000	Vandbehandling.....	25.000	16.110	23.946
9.000	Abonnementer, Falck	10.500	7.949	9.837
1.000	Abonnementer i øvrigt	1.000	660	660
7.000	Varme fællesarealer.....	12.000	6.226	11.188
0	Varme erhvervslejemål.....	-4.000	-3.790	-3.649
8.000	Kontorartikler, kopiering, porto.....	6.000	8.106	5.213
0	Tab på lejetilgodehavende	0	0	1.268
4.000	Lokaleleje m.m. generalforsamling	4.000	2.958	2.961
16.000	Mødeudgifter.....	12.000	12.672	10.143
1.000	EDB udgifter (hjemmeside m.m.)	1.000	14.632	330
11.500	Telefontilskud, bestyrelse.....	11.500	11.500	11.500
7.000	Administrationsgodtgørelse.....	7.000	7.000	7.000
5.000	Arrangementer, netto	5.000	4.850	2.471
3.000	Blomster og gaver.....	1.500	2.960	1.167
9.000	ADSL.....	13.000	8.269	7.847
2.000	Diverse.....	0	0	-8
<u>232.500</u>		<u>232.500</u>	<u>248.459</u>	<u>216.621</u>

NOTER - fortsat

Budget 2017	Note 8 - Vedligeholdelse	Budget 2016	Realiseret 2016	Realiseret 2015
	Murer.....		7.450	31.485
	Tømrer, snedker.....		10.198	20.996
	Gulvbehandling.....		0	11.000
	Blikkenslager.....		20.610	67.827
	Elektriker		49.171	75.877
	Maler		28.565	15.132
	Glarmester		22.226	27.705
	Gård, vej og have.....		151.060	163.297
	Tekniske installationer		34.397	-8.767
	Centralvarme.....		88.731	23.929
	Nøgler, låse, værktøj m.v.....		24.424	15.220
	Kloak		17.392	12.675
	Selvrisiko.....		3.446	9.392
	Teknikerhonorar		1.344	19.378
	Diverse.....		4.319	19.925
	Budget uspecificeret.....	700.000		0
<u>700.000</u>	Ordinær vedligeholdelse i alt.....	<u>700.000</u>	<u>463.333</u>	<u>505.071</u>
400.000	LED belysning		0	0
	Automatik tagventilatorer.....			63.100
	Fartdæmpere			96.848
	Rådgiverhonorar, centralvarme		75.000	0
	Renovering legeplads			93.870
	Udskiftning af stigerør (10 opgange), rest		697.865	0
<u>400.000</u>	Genopretning/renovering i alt.....	<u>200.000</u>	<u>772.865</u>	<u>253.818</u>
<u>1.100.000</u>	Vedligeholdelse i alt	<u>900.000</u>	<u>1.236.198</u>	<u>758.889</u>
	Note 9 - Afskrivninger			
<u>33.000</u>	Afskrivning, vaskeri.....	<u>46.000</u>	<u>32.606</u>	<u>45.361</u>
<u>33.000</u>		<u>46.000</u>	<u>32.606</u>	<u>45.361</u>

NOTER - fortsat

<u>Note 10 - Periodeafgrænsningsposter</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Forudbetalt abonnement vandbehandling	6.782	6.616
Forudbetalt abonnement Falck	3.050	2.865
Forudbetalt TDC	4.820	4.451
Forudbetalt el.....	0	9.726
	<u>14.652</u>	<u>23.658</u>

Note 11 - Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringsskader	0	0
Tilgodehavende varme- og vandafregning forrige år	0	3.141
Udlæg vaskelås	0	180
	<u>0</u>	<u>3.321</u>

<u>Note 12 - Egenkapital</u>	<u>Saldi primo</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>Saldi ultimo</u>
Andelskapital.....	2.082.600	0	2.082.600
Afdrag på prioritetsgæld.....	3.727.520	0	3.727.520
Regulering renteloftsaftale	-2.635.132	-315.116	-2.950.248
Overført resultat.....	-7.030.675	951.718	-6.078.957
	<u>-3.855.687</u>	<u>636.602</u>	<u>-3.219.085</u>

Note 13 - Prioritetsgæld

	<u>Oprindelig</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit,p.t. 0,1065%, restløbetid 18,5 år.....	43.679.000	43.418.786	43.155.966
	<u>43.679.000</u>	<u>43.418.786</u>	<u>43.155.966</u>

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

Indbetalinger	1.345.049	1.344.203
Afholdte udgifter	755.578	743.334
	<u>589.471</u>	<u>600.869</u>

NOTER - fortsat

<u>15 - Skyldige omkostninger</u>	2016	2015
Skyldige kreditorer.....	28.661	24.521
Hofor vandafregning	4.495	0
El	21.722	0
Revision og regnskabsassistance samt kopiering af regnskaber.....	41.875	40.625
Vurdering andelslejligheder	0	10.500
	<u>96.753</u>	<u>75.646</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 andelboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. Selskabsskattelovens § 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

		31.12.2016	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	140	10.377
B3	Boliglejemål	8	551
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 fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		X		
C2	Hvilke fordelingsstal 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. 31.12.2016	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. 31.12.2016	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. m ²
H1	Boligafgift	432.350	x12	/10.377	500
H2	Erhvervslejeindtægter	19.953	x12	/10.377	23
H3	Boliglejeindtægter	26.612	x12	/10.377	31

Note 17 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2014 kr. pr m ²	2015 kr. pr m ²	2016 kr. pr m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² e sidste tre år	-12	126	92

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.056	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.303	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	12.359	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2014 kr. pr m ²	2015 kr. pr m ²	2016 kr. pr m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	69	45	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	116	22	68
M3	Vedligeholdelse i alt	185	67	109

	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)		
		2014 kr. pr m ²	2015 kr. pr m ²	2016 kr. pr m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	-50	0

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.....	- 3.219.085		- 3.219.085
Tilbageførsel af ejendommens bogførte værdi incl. vaskeri			- 41.375.697
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2014			129.000.000
Kursregulering af prioritetsgæld.....			- 262.820
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse.....	- 147.882		- 147.882
Andelenes værdi.....	<u>- 3.366.967</u>	<u>0</u>	<u>83.994.516</u>
Andelsboligers areal i m ²	<u>10.377</u>		<u>10.377</u>
Maksimal andelsværdi pr. m ²	<u>-324,46</u>		<u>8.094,30</u>

VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE

Bestyrelsen foreslår følgende andelsværdi
fra generalforsamlingsdatoen:

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2016.....		83.994.516
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af renovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:		
Hensat primo.....	-400.000	
Årets hensættelse reg. for afholdte udgifter stigerør og varme-.....		
vekslere	0	<u>-400.000</u>
Andelsværdi		<u><u>83.594.516</u></u>
Andelsværdi pr. m²		<u><u>8.055,75</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. 8.050 pr. m²

Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2015	8.000
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

VEDLIGEHOJDELSESKONTI PR. 31/12 2016

Udvendig	§ 18	§ 18 B
Saldo primo.....	0	-327.542
Regulering primo		-5.100
		-332.642
Frasalg i årets løb		
0/965 m ²	0	0
	0	-332.642
Hensat for året		
965 m ² a 85	82.025	
965 m ² a 78		75.270
Afholdt i året.....	1.236.198	
Andel 965/11.462 m ²	-104.077	
	-22.052	75.270
Overført § 18 B.....	22.052	-22.052
Året.....	0	53.218
SALDI ULTIMO.....	0	-279.424
Indvendig		
Saldo primo.....		142.238
Hensat for året.....		24.244
		166.482
Anvendt for året.....	18.600	
Årets salg.....	0	18.600
SALDO ULTIMO.....		147.882
Opgørelse i henhold til Ligningslovens § 14 g stk. 6		
Vedligeholdelse.....	1.236.198	
Heraf usolgte andel 965/11.462.....	104.077	
Udgifter til årets vedligeholdelse og forbedring fradraget i den årlige indbetaling til G.I.....		0
Årets fradragsberettigede vedligeholdelse.....		104.077
	104.077	104.077

SKATTEMÆSSIG INDKOMST**SKATTEMÆSSIGE INDTÆGTER**

Boligleje.....		319.349
Erhvervsleje.....		238.143
Kælderrumsleje og tagterrasse.....		<u>55.972</u>
		613.464
Hensættelse Grundejernes Investeringsfond	-75.270	
Modregnet tidligere års vedligeholdelse	<u>75.270</u>	<u>0</u>
		613.464

SKATTEMÆSSIGE FRADrag

Udgifter.....	4.955.084	
Udvendig vedligeholdelse.....	- 1.236.198	
Indvendig vedligeholdelse.....	- 18.600	
Afskrivninger.....	<u>- 32.606</u>	
	3.667.680	
Overskud vaskeri.....	- 82.175	
Regulering af renteswap	315.116	
Skattemæssige afskrivninger.....	<u>33.941</u>	
	<u>3.934.562</u>	
Erhvervsmæssig andel heraf:		
<u>613.464</u>		
6.627.774	364.181	
Udvendig vedligeholdelse.....	104.077	
Indvendig vedligeholdelse.....	<u>18.600</u>	<u>- 486.859</u>
SKATTEMÆSSIG INDKOMST		126.605
Anvendt underskudsfræmførsel fra tidligere år		<u>- 126.605</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.....	551	551	551	579,58	319.349
Erhvervsleje.....	191	191	191	1.246,82	238.143
Kælderleje.....	223	223	223	251,00	55.972
Boligafgift som lejere.....	<u>10.377</u>	<u>10.377</u>	<u>10.377</u>	579,58	<u>6.014.310</u>
	11.342	11.342	11.342		<u>6.627.774</u>
Foreningslokale	<u>120</u>	<u>120</u>	<u>120</u>		
	<u>11.462</u>	<u>11.462</u>	<u>11.462</u>		

FREMFØRTE UNDERSKUD

Saldo primo	2.440.262
Anvendt 2016.....	-126.605
	<u>2.313.657</u>

SKATTEMÆSSIGE AFSKRIVNINGER

Driftsmidler (jfr. nedenstående)	1.335
Vaskeri, 10% p.a.....	32.606
	<u>33.941</u>

SKATTEMÆSSIG SALDO DRIFTSMIDLER

Saldo primo.....	5.341
Årets tilgang	0
Afskrivning 25%.....	1.335
Saldo ultimo.....	<u>4.006</u>