

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

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

BHA :
REVISION

Andelsboligforeningen Charlott Haven

Årsrapport for 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysning om ejendommen	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	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

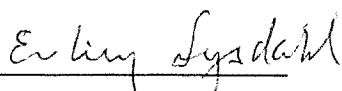
I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Charlottenhaven skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

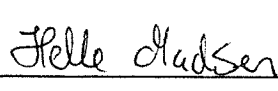
- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens 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.

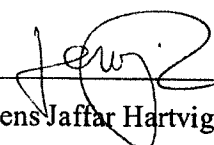
Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelsværdi på kr. 13.000 pr. kvm. til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

København, den 21. februar 2019

I bestyrelsen:


Erling Lysdahl

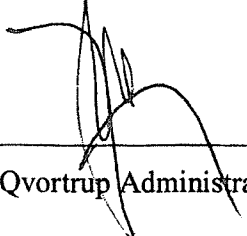

Helle Madsen


Jens Jaffar Hartvig


Preben Thennum

Pelle Svindborg

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 21. februar 2019
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


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.

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 2018

Budget 2019		Note	Budget 2018	Realiseret 2018	Realiseret 2017
INDTÆGTER					
5.248.200	Boligafgift.....		5.248.200	5.248.176	5.224.190
251.000	Boligleje.....		250.600	250.636	274.893
228.000	Erhvervsleje.....		226.500	226.497	192.096
63.000	Kælderrumsleje og tagterrasse.....		61.500	62.471	59.504
109.000	Vaskeri.....	1	104.800	113.052	100.750
6.500	Selskabslokale.....	2	2.000	6.580	3.800
0	Finansieringsindtægter.....	3	0	0	1.898
2.000	Øvrige indtægter	4	5.000	0	292.418
5.905.700	Indtægter i alt.....		5.893.600	5.907.412	6.149.549
UDGIFTER					
250.000	Prioritetsrenter.....		290.000	228.055	288.238
494.000	Renteloftaftale		500.000	497.235	499.057
744.000	Prioritetsrenter.....		790.000	725.290	787.295
0	Delvis indfrielse af renteloftaftale		0	169.144	0
1.150.400	Ejendomsskatter og afgifter	5	1.143.900	1.149.131	1.166.055
113.500	Forsikringer.....		111.200	111.163	110.511
469.300	Vicevært m.v.....	6	469.200	462.160	461.292
151.600	Renholdelse.....	7	136.000	119.847	132.761
230.000	Elektricitet (incl afreg.2017 kr.- 13.356) (2018 56.387kwh / 2017 101.290 kwh)		240.000	206.433	230.791
293.100	Administrationshonorar.....		291.000	290.835	286.285
42.000	Revisor		41.000	41.000	40.000
181.950	Andre driftsudgifter.....	8	227.300	243.735	257.197
15.000	Indvendig vedligeholdelse.....		15.000	12.264	15.370
2.468.500	Udvendig vedligeholdelse.....	9	789.000	1.447.506	811.293
41.000	Afskrivninger.....	10	33.000	41.433	32.606
0	Prioriteringsomkostninger		0	11.302	0
5.900.350	Udgifter i alt.....		4.286.600	5.031.243	4.331.456
5.350	ÅRETS ORDINÆRE RESULTAT		1.607.000	876.169	1.818.093
5.350	Årets ordinære resultat.....		1.607.000	876.169	1.818.093
0	Afdrag prioritetsgæld		0	- 1.988.628	0
5.350			1.607.000	-1.112.459	1.818.093
0	Salg af lejligheder		0	0	890.088
41.000	Afskrivninger.....		33.000	41.433	32.606
46.350	KONTANT RESULTAT.....		1.640.000	-1.071.026	2.740.787

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**AKTIVER****ANLÆGSAKTIVER**

Ejendommen Charlotte Muncks Vej 4 - 30

Matr. nr. Utterslev 1388:

	Note	2018	2017
Anskaffelsessum tidligere år.....		41.128.361	41.128.361
Igangværende vindues- og dørprojekt		750.000	750.000
Bogført værdi.....		<u>41.878.361</u>	<u>41.878.361</u>
(Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017 kr. 129.000.000)			

Vaskeri:

Saldo primo.....		214.730	247.336
Vaskemaskine og tørretumbler		88.269	0
Afskrivning 10% p.a. (9. år).....		- 2.683	- 2.683
Afskrivning 10% p.a. (4. år).....		- 29.923	- 29.923
Afskrivning 10% p.a. (1. år).....		- 8.827	0
		<u>261.566</u>	<u>214.730</u>

Afholdte udgifter til tagterasse		51.718	59.025
Indbetalt amortisering		- 7.307	- 7.307
		<u>44.411</u>	<u>51.718</u>

ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>42.184.338</u>	<u>42.144.809</u>
---------------------------	--	-------------------	-------------------

OMSÆTNINGSAKTIVER

Bankindestående.....		6.368.301	4.338.472
Kassebeholdning		7.905	4.315
Mellemregning med administrator		0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	11	11.753	12.769
Tilgodehavende leje og boligafgift		62.538	4.609
Andre tilgodehavender.....	12	4.015	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>6.454.512</u>	<u>4.360.165</u>

AKTIVER I ALT.....		<u>48.638.850</u>	<u>46.504.974</u>
--------------------	--	-------------------	-------------------

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

<u>PASSIVER</u>	Note	2018	2017
<u>EGENKAPITAL</u>	13	837.836	- 286.555
Gæld til realkreditinstitutter.....	14	41.167.338	43.155.966
Markedsværdiopgørelse renteloft		2.477.677	2.725.899
Depositum, forudbetalt husleje.....		233.767	228.012
A conto vand- og varme, indeværende år.....	15	537.602	562.670
Mellemregning med administrator.....		3.405	3.420
Mellemregning andelshavere vedr. salg		3.008.722	0
Forudbetalt leje og boligafgift		12.200	13.095
Skyldige omkostninger.....	16	360.303	102.467
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		47.801.014	46.791.529
PASSIVER I ALT		48.638.850	46.504.974
Eventualforpligtelse	17		

I henhold til lejeloven påhviler der pr. 31/12 2018 ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt kr. 109.702

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

NOTER

Budget 2019		Budget 2018	Realiseret 2018	Realiseret 2017
	<u>Note 1 - Vaskeri</u>			
150.000	Indtægter vaskeri.....	144.000	151.400	142.809
-7.000	- Omkostninger vedr. opkrævning.....	-7.200	- 6.927	- 6.694
-3.000	Telefon.....	-2.000	- 2.692	- 7.139
-2.000	Forbrugsmidler.....	-5.000	- 387	- 4.086
-29.000	Servicekontrakt.....	-25.000	- 28.342	- 24.140
<u>109.000</u>		<u>104.800</u>	<u>113.052</u>	<u>100.750</u>
	<u>Note 2 - Selskabslokale</u>			
10.000	Indtægter ved udlejning.....	6.000	9.700	7.585
-3.500	Småanskaffelser m.m.	-4.000	- 3.120	- 3.785
<u>6.500</u>		<u>2.000</u>	<u>6.580</u>	<u>3.800</u>
	<u>Note 3 - Finansieringsindtægter</u>			
	Renter vedrørende tilbagebetalt ejendoms			
0	skat	0	0	1.898
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.898</u>
	<u>Note 4 - Øvrige indtægter</u>			
0	Tilbagebetalt ejendomsskat for 2014-2016 ...	0	0	441.964
0	Advokatsalær vedr. tilbagebetalingen	0	0	- 169.046
2.000	Øvrige indtægter	5.000	0	19.500
<u>2.000</u>		<u>5.000</u>	<u>0</u>	<u>292.418</u>
	<u>Note 5 - Ejendomsskatter og afgifter</u>			
901.700	Ejendomsskat.....	901.700	901.694	901.694
245.300	Renovation.....	238.800	244.038	261.508
3.400	Rottebekæmpelse.....	3.400	3.399	2.853
<u>1.150.400</u>		<u>1.143.900</u>	<u>1.149.131</u>	<u>1.166.055</u>

NOTER - fortsat

Budget		Budget	Realiseret	Realiseret
2019	Note 6 - Vicevært	2018	2018	2017
465.000	Vicevært, bureau	465.000	459.902	458.218
2.300	Arbejdsskadeforsikring	2.200	2.068	2.035
1.500	Telefon kontor.....	1.500	190	1.039
500	Diverse	500	0	0
469.300		469.200	462.160	461.292
Note 7 - Renholdelse				
108.000	Trappevask og vinduespolering, bureau.....	110.000	103.889	104.221
2.300	Rengøringsartikler.....	2.000	2.064	0
17.000	Rensning af affaldsskakter	0	0	16.012
2.100	Bortkørsel af affald.....	2.000	1.883	1.520
15.000	Snerydning, vejsalt, grus	15.000	11.011	11.008
1.200	Skadedyrsbekæmpelse	1.000	1.000	0
3.000	Graffitirens.....	3.000	0	0
3.000	Diverse småanskaffelser.....	3.000	0	0
151.600		136.000	119.847	132.761

NOTER - fortsat

Budget 2019	Note 8 - Andre driftsudgifter	Budget 2018	Realiseret 2018	Realiseret 2017
12.000	PBS gebyrer.....	12.000	11.466	11.520
1.700	Stempel, gebyr.....	1.000	1.730	225
0	Annoncer m.m. vedrørende udlejning	0	0	60.106
26.500	Varmeregnskab	86.000	87.744	85.188
9.500	Vandregnskab	33.000	33.174	32.146
23.500	Vandbehandling.....	24.000	23.083	22.481
8.500	Abonnementer, Falck	9.000	7.505	8.458
1.000	Abonnementer i øvrigt	1.000	660	660
5.500	Varme fællesarealer.....	5.000	5.305	4.556
-4.000	Varme erhvervslejemål.....	-4.000	-3.922	-3.599
6.000	Kontorartikler, kopiering, porto.....	6.000	5.192	5.036
0	Indgået tidligere afskrevne lejetilgodehavend	0	-2.200	-4.061
3.000	Varme og el tomme lejligheder	0	2.562	0
4.000	Lokaleleje m.m. generalforsamling	4.000	3.190	3.115
16.000	Mødeudgifter.....	16.000	6.404	2.643
500	EDB udgifter (hjemmeside m.m.)	500	179	330
11.750	Telefontilskud, bestyrelse.....	11.800	11.750	11.500
7.500	Administrationsgodtgørelse.....	7.000	7.000	7.000
30.000	Valuarvurdering	0	28.600	0
4.000	Arrangementer, netto	5.000	1.769	3.118
3.000	Blomster og gaver.....	3.000	2.150	2.120
11.000	ADSL.....	5.000	10.394	4.655
1.000	Diverse.....	2.000	0	0
181.950		227.300	243.735	257.197

NOTER - fortsat

<u>Budget 2019</u>	<u>Note 9 - Vedligeholdelse</u>	<u>Budget 2018</u>	<u>Realiseret 2018</u>	<u>Realiseret 2017</u>
	Murer.....		33.306	14.413
	Tømrer, snedker.....		37.707	28.458
	Blikkenslager.....		28.450	72.967
	Elektriker,.....		34.212	26.389
	Maler, (tørrerum 142.986)		147.710	0
	Glarmester		26.332	39.754
	Gård, vej og have.....		192.607	94.278
	Tekniske installationer		27.098	9.102
	Centralvarme.....		25.005	55.567
	Nøgler, låse, værktøj m.v.....		8.355	23.805
	Kloak		18.044	37.247
	Teknikerhonorar		124.127	9.250
	Hårde hvidevarer.....		2.647	0
<u>600.000</u>	Budget uspecificeret.....	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>600.000</u>	Ordinær vedligeholdelse i alt.....	<u>500.000</u>	<u>705.600</u>	<u>411.230</u>
0	LED belysning	0	0	353.313
0	Automatik tagventilatorer.....	0	47.262	46.750
0	Cykelparkering med stativer+ belægning m.n	0	418.750	0
0	Nye varme- og vandmålere	289.000	275.894	0
800.000	Nyt dørtelefonanlæg	0	0	0
549.500	Nye opgange+baldakiner	0	0	0
259.000	Nye kælderdøre	0	0	0
260.000	Nyt låsestystem, Salto	0	0	0
<u>1.868.500</u>	Genopretning/renovering i alt.....	<u>289.000</u>	<u>741.906</u>	<u>400.063</u>
<u>2.468.500</u>	Vedligeholdelse i alt	<u>789.000</u>	<u>1.447.506</u>	<u>811.293</u>
	<u>Note 10 - Afskrivninger</u>			
	Afskrivning, vaskeri.....	33.000	41.433	32.606
<u>0</u>		<u>33.000</u>	<u>41.433</u>	<u>32.606</u>

NOTER - fortsat

Note 11 - Periodeafgrænsningsposter	2018	2017
Forudbetalt abonnement vandbehandling	7.157	6.986
Forudbetalt abonnement Falck	4.596	3.053
Forudbetalt TDC	0	2.730
	<u>11.753</u>	<u>12.769</u>

Note 12 - Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringskader	2.255	0
Tilgodehavende varme- og vandafregning forrige år	1.760	0
	<u>4.015</u>	<u>0</u>

Note 13 - Egenkapital	Saldi primo	Årets bevægelser	Saldi ultimo
Andelskapital.....	2.106.600	0	2.106.600
Afdrag på prioritetsgæld.....	3.727.520	1.988.628	5.716.148
Regulering renteloftsaftale	-2.725.899	248.222	-2.477.677
Overført resultat.....	-3.394.776	-1.112.459	-4.507.235
	<u>-286.555</u>	<u>1.124.391</u>	<u>837.836</u>

Note 14 - Prioritetsgæld	Oprindelig	Kursværdi	Restgæld
Nykredit, p.t. 0,0913%, restløbetid 16,5 år.....	43.679.000	41.249.261	41.167.338
	<u>43.679.000</u>	<u>41.249.261</u>	<u>41.167.338</u>

Note 15 - A conto vand- og varme, indeværende år

Indbetalinger	1.341.365	1.342.854
Afholdte udgifter	803.763	780.184
	<u>537.602</u>	<u>562.670</u>

NOTER - fortsat**16 - Skyldige omkostninger**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skyldige kreditorer.....	219.307	18.520
Trappevask	10.634	10.560
Hofor vandafregning	0	10.220
El	34.190	19.792
Revision og regnskabsassistance samt kopiering af regnskaber.....	44.375	43.375
December termin Nykredit	51.797	0
	<u>360.303</u>	<u>102.467</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 andelsboligforeningen 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.

Note 18 - Nøgleoplysninger

		31.12.2018	
Antal		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	142	10.497
B3	Boliglejemål	6	431
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	Anskaffelses- pris	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Note 18 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2018	Ejendomsværdi (F2) divideret med m² ultimo året i alt (B6) kr. pr m²
F2	Ejenommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	200.300.000	17.699

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2018	Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6) kr. pr m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.600.000	1.997

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11,3

	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	437.349	x12	/10.377	500
H2	Erhvervslejeindtægter	18.325	x12	/10.377	21
H3	Boliglejeindtægter	20.886	x12	/10.377	24

Note 18 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2016 kr. pr m ²	2017 kr. pr m ²	2018 kr. pr m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² e sidste tre år	91	173	83

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.001	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.939	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	16.940	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016 kr. pr m ²	2017 kr. pr m ²	2018 kr. pr m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	36	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	68	35	66
M3	Vedligeholdelse i alt	109	72	128

	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)		
		2016 kr. pr m ²	2017 kr. pr m ²	2018 kr. pr m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	189

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 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.....	837.836	837.836	837.836
Tilbageførsel af ejendommens bogførte værdi incl. vaskeri		- 41.878.361	- 41.878.361
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2017			129.000.000
Mæglervurdering 6/3 2019		200.300.000	
Kursregulering af prioritetsgæld.....		- 81.923	- 81.923
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse.....	- 109.702	- 109.702	- 109.702
Andelenes værdi.....	<u>728.134</u>	<u>159.067.850</u>	<u>87.767.850</u>
Andelsboligers areal i m ²	<u>10.497</u>	<u>10.497</u>	<u>10.497</u>
Maksimal andelsværdi pr. m ²	<u>69,37</u>	<u>15.153,65</u>	<u>8.361,23</u>

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

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2018.....	159.067.850
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af reovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:	
Hensat primo.....	-28.700.000
Årets regulering-.....	<u>6.100.000</u>
Andelsværdi	<u><u>136.467.850</u></u>
 Andelsværdi pr. m²	 <u><u>13.000,00</u></u>

Ovenstående skønnede fornødne midler til kommende reovering m.v. er fratrukket ved beregning af andelenes samlede værdi, således at uregelmæssige udsving forsøges undgå

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kr.13.000 pr. m²

Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2017	12.000
Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2016	8.050
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 2018

Udvendig	§ 18	§ 18 B
Saldo primo.....	0	-164.085
Regulering primo	0	-353
Frasalg i årets løb		
0/845 m ²	0	0
	0	-164.438
Hensat for året		
845 m ² a 86	72.670	
845 m ² a 79		66.755
Afholdt i året <u>1.447.506</u>		
Andel 845/11.462 m ²	-106.713	
	-34.043	66.755
Overført § 18 B.....	34.043	-34.043
Året.....	0	32.712
SALDI ULTIMO	<u>0</u>	<u>-131.726</u>
Indvendig		
Saldo primo.....	102.571	147.882
Hensat for året.....	19.395	20.988
	121.966	168.870
Anvendt for året.....	-12.264	-15.370
Årets salg.....	0	-50.929
SALDO ULTIMO	<u>109.702</u>	<u>102.571</u>
Opgørelse i henhold til Ligningslovens § 14 g stk. 6		
Vedligeholdelse..... <u>1.447.506</u>		
Heraf usolgte andel 845/11.462.....	106.081	
Udgifter til årets vedligeholdelse og forbedring fradraget i den årlige indbetaling til G.I.....		0
Årets fradragsberettigede vedligeholdelse.....		106.081
	<u>106.081</u>	<u>106.081</u>

SKATTEMÆSSIG INDKOMST**SKATTEMÆSSIGE INDTÆGTER**

Boligleje.....		250.636	
Erhvervsleje.....		226.497	
Kælderrumsleje og tagterrasse.....		62.471	
			<u>539.604</u>
Hensættelse Grundejernes Investeringsfond	-66.755		
Modregnet tidligere års vedligeholdelse	66.755		0
			<u>539.604</u>

SKATTEMÆSSIGE FRADRAG

Udgifter.....	5.031.243		
Udvendig vedligeholdelse.....	- 1.447.506		
Indvendig vedligeholdelse.....	- 12.264		
Afskrivninger.....	- 41.433		
			<u>3.530.040</u>
Overskud vaskeri.....	- 113.052		
Regulering af renteloft	- 248.222		
Skattemæssige afskrivninger.....	42.184		
			<u>3.210.950</u>
Erhvervsmæssig andel heraf:			
<u>539.604</u>			
6.643.841	260.789		
Udvendig vedligeholdelse.....	106.081		
Indvendig vedligeholdelse.....	12.264		
			<u>- 379.135</u>
SKATTEMÆSSIG INDKOMST.....		160.469	
Anvendt underskudsfræførsel fra tidligere år		- 160.469	
			<u>0</u>

FREMFØRTE UNDERSKUD

Saldo primo		2.099.552	
Anvendt 2018.....		-160.469	
			<u>1.939.083</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.....	431	431	431	581,52	250.636
Erhvervsleje.....	191	191	191	1.185,85	226.497
Kælderleje.....	223	223	223	280,14	62.471
Boligafgift som lejere.....	10.497	10.497	10.497	581,52	6.104.237
	11.342	11.342	11.342		6.643.841
Foreningslokale	120	120	120		
	11.462	11.462	11.462		

SKATTEMÆSSIGE AFSKRIVNINGER

Driftsmidler (jfr. nedenstående)	751
Vaskeri, 10% p.a.....	41.433
	42.184

SKATTEMÆSSIG SALDO DRIFTSMIDLER

Saldo primo.....	3.005
Årets tilgang	0
Afskrivning 25%.....	751
Saldo ultimo.....	2.254