

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

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

BHA :
REVISION

Andelsboligforeningen Charlott Haven

Årsrapport for 2019

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysning om ejendommen	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31. december 2019	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,
Lyngbyvej 28, 2. tv,
2100 København.
Telefon 35 35 43 00

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

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**AKTIVER****ANLÆGSAKTIVER**

Ejendommen Charlotte Muncks Vej 4 - 30

Matr. nr. Utterslev 1388:

Anskaffelsessum tidligere år.....	41.128.361	41.128.361
Igangværende vindues- og dørprojekt	750.000	750.000
Bogført værdi.....	41.878.361	41.878.361

(Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2018 kr. 129.000.000)

Vaskeri:

Saldo primo.....	261.566	214.730
Vaskemaskine og tørretumbler	0	88.269
Afskrivning 10% p.a. (10. år).....	- 2.683	- 2.683
Afskrivning 10% p.a. (5. år).....	- 29.923	- 29.923
Afskrivning 10% p.a. (2. år).....	- 8.827	- 8.827
	220.133	261.566

Afholdte udgifter til tagterasse	44.411	51.718
Indbetalt amortisering	- 7.307	- 7.307
	37.104	44.411

ANLÆGSAKTIVER I ALT	42.135.598	42.184.338
---------------------------	------------	------------

OMSÆTNINGSAKTIVER

Bankindestående.....	4.488.670	6.368.301
Kassebeholdning	7.733	7.905
Mellemregning med administrator	13.229	0
Periodeafgrænsningsposter.....	10 3.485	11.753
Tilgodehavende leje og boligafgift	15.007	62.538
Andre tilgodehavender.....	11 0	4.015
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.528.124	6.454.512

AKTIVER I ALT.....	46.663.722	48.638.850
---------------------------	-------------------	-------------------

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

<u>PASSIVER</u>	Note	2019	2018
<u>EGENKAPITAL</u>	12	<u>977.572</u>	<u>837.836</u>
Gæld til realkreditinstitutter.....	13	41.119.351	41.167.338
Markedsværdiopgørelse renteloft		2.413.919	2.477.677
Depositum, forudbetalt husleje.....		224.486	233.767
A conto vand- og varme, indeværende år.....	14	576.700	537.602
Mellemregning med administrator.....		0	3.405
Mellemregning andelshavere vedr. salg		1.086.069	3.008.722
Forudbetalt leje og boligafgift		46.953	12.200
Skyldige omkostninger.....	15	<u>218.672</u>	<u>360.303</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>45.686.150</u>	<u>47.801.014</u>
PASSIVER I ALT		<u>46.663.722</u>	<u>48.638.850</u>
Eventualforpligtelse	16		

I henhold til lejeloven påhviler der pr. 31/12 2019 ejendommen indvendig vedligeholdelsespligt kr. 129.097

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

NOTE R - fortsat

Budget		Budget	Realiseret	Realiseret
2020	Note 5 - Vicevært	2019	2019	2018
465.000	Vicevært, bureau	465.000	461.960	459.902
2.300	Arbejdsskadeforsikring	2.300	2.271	2.068
2.500	Telefon kontor.....	1.500	0	190
500	Diverse	500	0	0
470.300		469.300	464.231	462.160
<u>Note 6 - Renholdelse</u>				
108.000	Trappevask og vinduespolering, bureau.....	108.000	104.173	103.889
3.000	Rengøringsartikler.....	2.300	3.352	2.064
15.000	Rensning af affaldsskakter	17.000	0	0
2.000	Bortkørsel af affald.....	2.100	0	1.883
15.000	Snerydning, vejsalt, grus	15.000	17.069	11.011
2.000	Skadedyrsbekæmpelse	1.200	1.938	1.000
3.000	Graffitirens.....	3.000	0	0
3.000	Diverse småanskaffelser.....	3.000	0	0
151.000		151.600	126.532	119.847

NOTE R - fortsat

Budget 2020	Note 8 - Vedligeholdelse	Budget 2019	Realiseret 2019	Realiseret 2018
	Murer.....		0	33.306
	Tømrer, snedker.....		34.169	37.707
	Blikkenslager.....		10.675	28.450
	Elektriker.....		18.547	34.212
	Maler		1.739	147.710
	Glarmester		1.645	26.332
	Gård, vej og have.....		311.047	192.607
	Tekniske installationer		23.899	27.098
	Centralvarme.....		152.146	25.005
	Nøgler, låse, værktøj m.v.....		22.485	8.355
	Kloak		16.731	18.044
	Teknikerhonorar		60.936	124.127
	Hårde hvidevarer.....		0	2.647
650.000	Budget uspecificeret.....	600.000	0	0
650.000	Ordinær vedligeholdelse i alt.....	600.000	654.019	705.600
0	Automatik tagventilatorer.....	0	0	47.262
0	Cykelparkering med stativer+ belægning m.m.	0	0	418.750
0	Nye varme- og vandmålere	0	0	275.894
0	Nyt dørtelefonanlæg	800.000	830.824	0
0	Nye kælder, hoveddøre, opgange og baldakin	808.500	859.145	0
0	Nyt låsestystem, Salto	260.000	260.602	0
0	Genopretning/renovering i alt.....	1.868.500	1.950.571	741.906
650.000	Vedligeholdelse i alt	2.468.500	2.604.590	1.447.506
Note 9 - Afskrivninger				
41.500	Afskrivning, vaskeri.....	41.000	41.433	41.433
41.500		41.000	41.433	41.433

NOTE R - fortsat

<u>Note 10 - Periodeafgrænsningsposter</u>	2019	2018
Forudbetalt abonnement vandbehandling	0	7.157
Forudbetalt abonnement Falck	3.485	4.596
	<u>3.485</u>	<u>11.753</u>

Note 11 - Andre tilgodehavender

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

Note 12 - Egenkapital

	Saldi primo	Årets bevægelser	Saldi ultimo
Andelskapital.....	2.106.600	0	2.106.600
Afdrag på prioritetsgæld.....	5.716.148	47.987	5.764.135
Regulering renteloftsaftale	-2.477.677	63.758	-2.413.919
Overført resultat.....	-4.507.235	27.991	-4.479.244
	<u>837.836</u>	<u>139.736</u>	<u>977.572</u>

Note 13 - Prioritetsgæld

	Oprindelig	Kursværdi	Restgæld
Nykredit,p.t. 0,0913%, restløbetid 15,5 år.....	43.679.000	41.238.597	41.119.351
	<u>43.679.000</u>	<u>41.238.597</u>	<u>41.119.351</u>

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

Indbetalinger	1.358.538	1.341.365
Afholdte udgifter	781.838	803.763
	<u>576.700</u>	<u>537.602</u>

NOTER - fortsat

<u>15 - Skyldige omkostninger</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skyldige kreditorer.....	127.707	219.307
Trappevask.....	21.268	10.634
El	24.322	34.190
Revision og regnskabsassistance samt kopiering af regnskaber.....	45.375	44.375
December termin Nykredit	0	51.797
	<u>218.672</u>	<u>360.303</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 andelsforeningen 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 18 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2019	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F2	Ejennommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	221.350.000	19.516

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2019	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.735.000	2.004

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10,3

	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	19.441	x12	/10.377	22
H3	Boliglejeindtægter	20.959	x12	/10.377	24

Note 18 - Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2017 kr. pr m²	2018 kr. pr m²	2019 kr. pr m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² e sidste tre år	173	83	7

		kr. pr. m²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.001	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.921	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	18.922	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2017 kr. pr m²	2018 kr. pr m²	2019 kr. pr m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	62	58
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	35	65	172
M3	Vedligeholdelse i alt	72	128	230

	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)		
		2017 kr. pr m²	2018 kr. pr m²	2019 kr. pr m²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	189	5

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

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2019.....		180.200.868
De af bestyrelsen skønnede fornødne midler, der bør reserveres til dækning af reovering samt løbende vedligeholdelsesopgaver udgør:		
Hensat primo.....	-22.600.000	
Årets regulering-.....	<u>-135.000</u>	<u>-22.735.000</u>
Andelsværdi		<u><u>157.465.868</u></u>
 Andelsværdi pr. m²		<u><u>15.000,39</u></u>

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

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kr.15.000 pr. m²

Andelsværdi vedtaget på tidligere generalforsamling for 2018	13.000
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

VEDLIGEHOELDESKONTI PR. 31/12 2019

Udvendig	§ 18	§ 18 B
Saldo primo.....	0	-131.726
Regulering primo	0	0
Frasalg i årets løb		
0/845 m ²	0	0
	0	-131.726
Hensat for året		
845 m ² a 87	73.515	
845 m ² a 80		67.600
Afholdt i året.....	2.604.590	
Andel 845/11.462 m ²	-192.015	
	-118.500	67.600
Overført § 18 B.....	118.500	-118.500
Året.....	0	-50.900
SALDI ULTIMO.....	0	-182.626
Indvendig		
Saldo primo.....	109.702	102.571
Hensat for året.....	19.395	19.395
	129.097	121.966
Anvendt for året.....	0	-12.264
Årets salg.....	0	0
SALDO ULTIMO.....	129.097	109.702
Opgørelse i henhold til Ligningslovens § 14 g stk. 6		
Vedligeholdelse.....	2.604.590	
Heraf usolgte andel 845/11.462.....	192.015	
Udgifter til årets vedligeholdelse og forbedring fradraget i den årlige indbetaling til G.I.....		0
Årets fradragsberettigede vedligeholdelse.....		192.015
	192.015	192.015

SKATTEMÆSSIG INDKOMST**SKATTEMÆSSIGE INDTÆGTER**

Boligleje.....		251.503	
Erhvervsleje.....		233.292	
Kælderrumsleje og tagterrasse.....		60.600	
			<u>545.395</u>
Hensættelse Grundejernes Investeringsfond	-67.600		
Modregnet tidligere års vedligeholdelse	67.600		0
			<u>545.395</u>

SKATTEMÆSSIGE FRADRAG

Udgifter.....	5.818.083		
Udvendig vedligeholdelse.....	- 2.604.590		
Indvendig vedligeholdelse.....	0		
Afskrivninger.....	- 41.433		
		3.172.060	
Overskud vaskeri.....	- 94.137		
Regulering af renteloft	- 63.758		
Skattemæssige afskrivninger.....	53.030		
		<u>3.067.195</u>	
Erhvervsmæssig andel heraf:			
<u>545.395</u>			
6.670.748	250.771		
Udvendig vedligeholdelse.....	192.015		
Indvendig vedligeholdelse.....	0		- 442.787
SKATTEMÆSSIG INDKOMST			102.608
Anvendt underskudsfræmførsel fra tidligere år			- 102.608
			<u>0</u>

FREMFØRTE UNDERSKUD

Saldo primo		1.939.714	
Anvendt 2019.....		-102.608	
			<u>1.837.106</u>

