

A/B Charlotte Amalie Have

c/o Real Administration A/S

Jernbanegade 58

4000 Roskilde

(CVR-nr. 34 54 04 11)

Årsrapport for 2019/20

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 29/10 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab for 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13
Nøgleoplysningsskema	21

Foreningsoplysninger

Foreningen A/B Charlotte Amalie Have
c/o Real Administration
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Matr.nr.: 24B Jersie By

CVR-nr.: 34 54 04 11
Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Administrator Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Bestyrelse Rikke Sandberg, formand
Jesper Ølsgaard
Kenneth Sass Bjaarnø

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for A/B Charlotte Amalie Have.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2, 8 og 9, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2019/20.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 30. september 2020

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelsen

Rikke Sandberg
formand

Jesper Ølsgaard

Kenneth Sass Bjaarnø

Til medlemmerne i A/B Charlotte Amalie Have**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Charlotte Amalie Have for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

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.

Køge, den 30. september 2020

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Torben Schledermann Nielsen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for A/B Charlotte Amalie Have er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, 8 og 9, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede for foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Resultat før henlæggelser og afdrag viser årets driftsresultat efter årsregnskabslovens principper. Herefter fratrækkes årets henlæggelse til vedligeholdelse, afdrag på prioritetslån og træk på aftaleindlån. Opstillingen er begrundet i et ønske om at vise et resultat, der gør det muligt at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift har været tilstrækkelig til at dække årets samlede udbetalinger.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

8

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER OG OPLYSNINGER

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysningsskema

De anførte oplysninger i nøgleoplysningsskemaet har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv., samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	Ej revideret Budget 2019/20 kr.	Realiseret 2019/20 kr.	Realiseret 2018/19 kr.
Indtægter			
Boligafgift	1.396.320	1.396.320	1.396.320
Antennebidrag	40.492	39.250	39.978
Gebyrer	2.500	2.600	2.800
Indtægter i alt	1.439.312	1.438.170	1.439.098
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og forsikringer	78.000	75.640	75.088
2 Forbrugsafgifter	68.000	54.694	67.003
3 Renholdelse	45.000	34.156	33.146
4 Vedligeholdelse, løbende	53.000	17.481	159.019
5 Administrationsomkostninger	114.695	137.753	118.078
6 Øvrige foreningsomkostninger	6.400	6.108	6.387
Omkostninger i alt	365.095	325.832	458.721
Resultat før finansielle poster	1.074.217	1.112.338	980.377
7 Finansielle omkostninger	600.019	595.992	915.374
Finansielle poster, netto	-600.019	-595.992	-915.374
Resultat før henlæggelser og afdrag	474.198	516.346	65.003
Henlæggelse til vedligeholdelse	30.000	30.000	50.000
Resultat før afdrag	444.198	486.346	15.003
Afdrag prioritetsgæld	-447.000	-450.756	-441.755
Årets resultat	-2.802	35.590	-426.752

Balance pr. 30. juni

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2019/20 kr.	2018/19 kr.
8 Ejendom	27.274.475	27.274.475
Materielle anlægsaktiver i alt	27.274.475	27.274.475
ANLÆGSAKTIVER I ALT	27.274.475	27.274.475
9 Andre tilgodehavender	20.259	50.812
10 Periodeafgrænsningsposter	12.021	30.328
Tilgodehavender i alt	32.280	81.140
11 Likvide beholdninger	722.565	473.909
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	754.845	555.049
AKTIVER I ALT	28.029.320	27.829.524

Balance pr. 30. juni

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Andelsindskud	5.947.672	5.947.672
12 Overført resultat m.v.	5.285.773	4.799.427
	<u>11.233.445</u>	<u>10.747.099</u>
Andre reserver		
13 Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	147.150	170.150
	<u>147.150</u>	<u>170.150</u>
EGENKAPITAL I ALT		
	<u>11.380.595</u>	<u>10.917.249</u>
14 Prioritetsgæld	16.605.128	16.797.865
15 Anden gæld	43.597	114.410
GÆLDFORPLIGTELSER I ALT		
	<u>16.648.725</u>	<u>16.912.275</u>
PASSIVER I ALT		
	<u>28.029.320</u>	<u>27.829.524</u>
16 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi Nøgleoplysningsskema		

Regnskabsmæssige noter

13

Note	Ej revideret		
	Budget 2019/20 kr.	2019/20 kr.	2018/19 kr.
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	60.000	58.045	57.845
Forsikringer	18.000	17.595	17.243
	78.000	75.640	75.088
2 Forbrugsafgifter			
Renovation	33.000	37.200	31.959
Elforbrug fællesarealer	35.000	17.494	35.044
	68.000	54.694	67.003
3 Renholdelse			
Grundejerforening	35.000	34.156	30.646
Snerydning	10.000	0	2.500
	45.000	34.156	33.146
4 Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	0	0	11.875
VVS	0	1.341	0
Tømrer	0	0	6.421
Opsætning af målere	53.000	52.689	0
Varmeanlæg	15.000	8.125	4.954
Ventilation	0	1.250	156.479
Legeplads	10.000	0	8.711
Fællesarealer, materialer, småanskaffelser	8.000	7.076	1.929
Diverse vedligeholdelse	20.000	0	0
Dækket af henlæggelse	-53.000	-53.000	-31.350
	53.000	17.481	159.019

Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget	2019/20	2018/19
	2019/20	2019/20	2018/19
	kr.	kr.	kr.
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	40.000	38.738	38.419
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	18.250	17.750
Varme- og vandregnskabshonorar	13.100	26.589	12.635
Gebyrer m.v.	2.700	3.241	4.508
IT-udgifter	200	190	120
Signalforsyning	40.695	38.245	44.646
Valuarvurdering	0	12.500	0
	114.695	137.753	118.078
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar, kontorhold, porto mv.	6.400	6.108	6.387
	6.400	6.108	6.387
7 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	342.000	335.789	549.716
Renter af bankkonti	0	2.184	0
Låneomkostninger (indfrielsesgebyr, RD-lån, gammelt lån)	0	0	750
Ekstra prioritetsrenter (differencerenter, gammelt lån)	0	0	104.006
Afskrivning låneomkostninger (restafskrivning)	258.019	258.019	260.902
	600.019	595.992	915.374

Regnskabsmæssige noter

15

<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
8 Ejendom		
Anskaffelsessum primo	27.274.475	27.274.475
Anskaffelsessum ultimo	<u>27.274.475</u>	<u>27.274.475</u>
Bogført værdi ultimo	<u>27.274.475</u>	<u>27.274.475</u>
Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering 1. oktober 2019 udgør kr. 25.000.000.		
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender for forkerte betalinger	0	1.470
Mellemregning fraflyttere	0	734
Vandregnskab, uafsluttet	20.259	26.703
Vandregnskab, afsluttet	0	21.905
	<u>20.259</u>	<u>50.812</u>
10 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt TV-pakker	12.021	12.733
Forudbetalt forsikring	0	17.595
	<u>12.021</u>	<u>30.328</u>
11 Likvide beholdninger		
Danske Bank	721.281	473.909
Kassebeholdning	1.284	0
	<u>722.565</u>	<u>473.909</u>
12 Overført resultat m.v.		
Saldo primo	4.799.427	4.784.424
Årets resultat	35.590	-426.752
Årets afdrag prioritetsgæld	450.756	441.755
	<u>5.285.773</u>	<u>4.799.427</u>

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>			<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
13 Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom				
Saldo primo			170.150	151.500
Indbetalinger i året			30.000	50.000
Anvendt i året			-53.000	-31.350
			<u>147.150</u>	<u>170.150</u>
 14 Prioritetsgæld				
	<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag</u>
Realkredit Danmark Kontantlån, 1,50%	100,00	16.605.128	335.789	450.756
			<u>335.789</u>	<u>450.756</u>
	<u>Amortiseret kurstab</u>	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit Danmark (1,5%)	0	16.605.128	16.605.128	16.803.008
	<u>0</u>	<u>16.605.128</u>	<u>16.605.128</u>	<u>16.803.008</u>
 15 Anden gæld				
Varmeregnskab, uafsluttet			14.120	28.410
Varmeregnskab, afsluttet			0	52.072
Vand, nr. 59			0	2.394
Afsat SEAS			3.468	5.289
Afsat bestyrelses honorar			6.000	6.000
Afsat revisor			18.000	17.625
Skyldig snerydning			0	2.500
Afsat Dandomain			100	120
ABC ApS			1.341	0
Real Administration			568	0
			<u>43.597</u>	<u>114.410</u>

Regnskabsmæssige noter

Note

16 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev i ejendom, nominelt	<u>17.132.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>27.274.475</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>300.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>27.274.475</u>

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt og prorata for prioritetsgæld efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herfor, jf. foreningen vedtægter.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse udgør 3 mio kr. pr. skade pr. år. Der er ingen selvrisiko.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Tilbagebetalingsforpligtelser vedrørende modtagne tilskud

Der er modtaget støtte på kr. 2.036.400 i forbindelse med etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt i forbindelse med salg af foreningens ejendom eller sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på de efterfølgende sider.

Note**17 Beregning af andelsværdi (Valuarvurdering)**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdien) samt vedtægterne:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.233.445
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Valuarvurdering	36.000.000
Bogført værdi	-27.274.475
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.605.128
Prioritetsgæld, kursværdi	-16.803.008
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse	-6.000.000
Reguleret egenkapital	<u>13.761.090</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 12. juni 2020.

Værdi pr. indskudt andelskrone **2,31**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29.10.2019). **1,81**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi pr. andelstype kr.	Andelsværdi i alt kr.
16	287.564	4.601.024	665.335	10.645.359
4	336.662	1.346.648	778.933	3.115.731
20	624.226	5.947.672	1.444.268	13.761.090

Note

Ejendommen er værdisat til dagsværdi i henhold til vurdering udarbejdet af Erik Jacobsen den 12.6.2020. Valuarvurderingen er tidsubegrænsnet.

Valuarvurderingen for i år og de foregående år har været følgende:

Regnskabsår 2019/20	36.000.000
Ej brugt tidligere år	

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,5 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,5% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med t.kr. 3.600. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. andel henholdsvis med t.kr. 174 til t.kr. 781 (16 andele) og med t.kr 203 til t.kr. 914 (4 andele).

Følsomhedsberegning

Som følge af følsomheden i fastsættelsen af ejendommens værdi ved en valuarvurdering samt fastsættelse af andelskronen på baggrund heraf, er det nedenfor illustreret, hvordan en ændring af forretningen kan påvirke ejendommens værdi, den gennemsnitlige kvadratmeterpris samt andelskronen:

Forrentning	Værdi af ejendom	Gns. m2 pris	Andelskrone
4,00%	40.500.000	14.305	4,08
4,50%	36.000.000	11.651	3,32
5,00%	32.400.000	9.529	2,72
5,50%	29.460.000	7.795	2,22

Det er bestyrelsens vurdering, at værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom til kr. 36.000.000 er retvisende i forhold til markedsværdien for ejendommen.

Nøgleoplysningskema

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen		Antal	BBR areal m ²	Note
B1	Andelsboliger	20	1.696	
B6	I alt	20	1.696	

Fordelingstal	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet	Note
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		

D1	Foreningens stiftelsesår	2003	
D2	Ejendommens opførelsesår	2003	

Hæftelse	Ja	Nej	Note	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X	

Vurderingsprincip andelsværdi	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Note
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Ejendommens værdi og reserver	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	Note
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.000.000	21.226 1
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.147.150	3.624 2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	17,1%	3

1) Ejendommens værdi (F2) divideret med M² ultimo året i alt (B6)

2) Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6)

3) Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%

Tilskudsbestemmelser og tilbagekøbsklausul	Ja	Nej	Note
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

Nøgleoplysningskema

		Kr.	Gns. kr. pr. andels m ² pr. år	Note
Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H1	Boligafgift	1.396.320	823	4
H4	I alt	1.396.320		
4) Indtægt divideret med andelsboligernes areal (B1)				

Overskud pr. andels-m2		2019/20	2018/19	2017/18	Note
J1	Årets overskud (før afdrag)	486.346	15.003	480.209	
J2	Gns. kr. pr. andels-m ²	287	9	283	5
5) Årets resultat før afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)					

Teknisk andelsværdi		Kr.	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	Note
K1	Andelsværdi	13.761.090	8.114	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	15.893.880	9.371	7
K3	Teknisk andelsværdi	29.654.970	17.485	8
6) Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)				
7) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal (B1)				
8) K1 plus K2				

Vedligeholdelse		2019/20	2018/19	2017/18	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	10	94	5	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0	9
M5	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	10	94	5	
9) Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal (B6)					

Finansielle forhold		2019/20	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	39%	10
10) Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%			

Afdrag		2019/20	2018/19	2017/18	Note
R1	Årets afdrag	450.756	441.755	427.810	
R2	Gns. kr. pr. andels-m ²	266	260	252	11
11) Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)					

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Schledermann Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision

Serienummer: CVR:34589992-RID:84004921

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-09-30 12:15:30Z

NEM ID 

Maibritt Andersen

Administrator

På vegne af: Real Administration

Serienummer: CVR:31892872-RID:16088874

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-09-30 12:29:40Z

NEM ID 

Jesper Knudsen Ølsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Charlotte Amalie Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-575245275311

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-09-30 17:40:10Z

NEM ID 

Kenneth Sass Bjaarnø

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Charlotte Amalie Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-411731803174

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-09-30 17:49:04Z

NEM ID 

Rikke Herner Sandberg

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Charlotte Amalie Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-737581531462

IP: 109.58.xxx.xxx

2020-10-03 09:12:38Z

NEM ID 

Penneo dokument nr: 115C021K0E2BY0DHP8X63CFIK6EYWE7P7P1M-MED0E23

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Maibritt Andersen

Dirigent

På vegne af: Real Administration

Serienummer: CVR:31892872-RID:16088874

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-11-03 13:22:38Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>