



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **A/B Charlotte Amalie Have**

**c/o Real Administration A/S**

**Jernbanegade 58**

**4000 Roskilde**

**(CVR-nr. 34 54 04 11)**

## **Årsrapport for 2018/19**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 29/10 2019

---

Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	<b>3</b>
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>7</b>
Resultatopgørelse	<b>10</b>
Balance	<b>11</b>
Noter	<b>13</b>
Nøgleoplysningsskema	<b>16</b>

**Foreningsoplysninger**

<b>Foreningen</b>	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 2018 - 30. juni 2019
<b>Administrator</b>	Real Administration A/S Jernbanegade 58 4000 Roskilde
<b>Bestyrelse</b>	Rikke Sandberg, formand Jesper Ølsgaard Kenneth Sass Bjaarnø
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2018/19.

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 23. september 2019

### 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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 23. september 2019

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab



Torben Schledermann Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. 640 af 30. maj 2018, 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

### 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. 640 af 30. maj 2018 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

10

Note	Ej revideret		
	Budget 2018/19 kr.	Realiseret 2018/19 kr.	Realiseret 2017/18 kr.
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift	1.396.320	1.396.320	1.396.320
Antennebidrag	40.689	39.978	37.320
Gebyrer	2.500	2.800	1.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.439.509</b>	<b>1.439.098</b>	<b>1.434.640</b>
<b>Omkostninger</b>			
1 Ejendomsskat og forsikringer	77.000	75.088	73.283
2 Forbrugsafgifter	73.000	67.003	66.876
3 Renholdelse	45.000	33.146	33.386
4 Vedligeholdelse, løbende	45.000	159.019	7.885
5 Administrationsomkostninger	114.245	118.078	112.251
6 Øvrige foreningsomkostninger	6.500	6.387	6.645
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>360.745</b>	<b>458.721</b>	<b>300.326</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.078.764</b>	<b>980.377</b>	<b>1.134.314</b>
7 Finansielle omkostninger	589.000	915.374	604.105
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-589.000</b>	<b>-915.374</b>	<b>-604.105</b>
<b>Resultat før henlæggelser og afdrag</b>	<b>489.764</b>	<b>65.003</b>	<b>530.209</b>
Henlæggelse til vedligeholdelse	50.000	50.000	50.000
<b>Resultat før afdrag</b>	<b>439.764</b>	<b>15.003</b>	<b>480.209</b>
Afdrag prioritetsgæld	-589.000	-441.755	-427.810
<b>Årets resultat</b>	<b>-149.236</b>	<b>-426.752</b>	<b>52.399</b>

Balance pr. 30. juni

11

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
8 Ejendom	27.274.475	27.274.475
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.274.475</u></b>	<b><u>27.274.475</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>27.274.475</u></b>	<b><u>27.274.475</u></b>
9 Andre tilgodehavender	50.812	19.984
10 Periodeafgrænsningsposter	30.328	17.630
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>81.140</u></b>	<b><u>37.614</u></b>
11 Likvide beholdninger	<u>473.909</u>	<u>514.894</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>555.049</u></b>	<b><u>552.508</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>27.829.524</u></b>	<b><u>27.826.983</u></b>

Balance pr. 30. juni

12

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Andelsindskud	5.947.672	5.947.672
12 Overført resultat m.v.	4.799.427	4.784.424
	<b><u>10.747.099</u></b>	<b><u>10.732.096</u></b>
<b>Andre reserver</b>		
13 Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	170.150	151.500
	<b><u>170.150</u></b>	<b><u>151.500</u></b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		
	<b><u>10.917.249</u></b>	<b><u>10.883.596</u></b>
14 Prioritetsgæld	16.797.865	16.872.349
15 Anden gæld	114.410	71.038
<b>GÆLDFORPLIGTELSER I ALT</b>		
	<b><u>16.912.275</u></b>	<b><u>16.943.387</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
	<b><u>27.829.524</u></b>	<b><u>27.826.983</u></b>
16 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi Nøgleoplysningsskema		

## Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2018/19 kr.	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>1 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	60.000	57.845	57.719
Forsikringer	17.000	17.243	15.564
	<b>77.000</b>	<b>75.088</b>	<b>73.283</b>
<b>2 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	33.000	31.959	31.378
Elforbrug fællesarealer	40.000	35.044	35.498
	<b>73.000</b>	<b>67.003</b>	<b>66.876</b>
<b>3 Renholdelse</b>			
Grundejerforening	30.000	30.646	27.136
Snerydning	15.000	2.500	6.250
	<b>45.000</b>	<b>33.146</b>	<b>33.386</b>
<b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Elektriker	0	11.875	0
Tømrer	0	6.421	0
VVS	0	0	2.525
Varmeanlæg	0	4.954	0
Ventilation	31.350	156.479	0
Legeplads	20.000	8.711	0
Fællesarealer, materialer, småanskaffelser	5.000	1.929	5.360
Diverse vedligeholdelser	20.000	0	0
Rensning og udbedring af tagrender	0	0	28.500
Dækket af henlæggelse	-31.350	-31.350	-28.500
	<b>45.000</b>	<b>159.019</b>	<b>7.885</b>

## Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2018/19 kr.	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>5 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	39.000	38.419	37.988
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.750	17.375
Varme- og vandregnskabshonorar	12.800	12.635	12.262
Gebyrer m.v.	4.000	4.508	6.882
IT-udgifter	250	120	244
Signalforsyning	40.695	44.646	37.500
	<b>114.245</b>	<b>118.078</b>	<b>112.251</b>
<b>6 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar, kontorhold, porto mv.	6.500	6.387	6.181
Mødeudgifter og generalforsamling	0	0	199
Repræsentation	0	0	265
	<b>6.500</b>	<b>6.387</b>	<b>6.645</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	589.000	549.716	604.105
Låneomkostninger (indfrielsesgebyr, RD-lån, gammelt lån)	0	750	0
Ekstra prioritetsrenter (differencerenter, gammelt lån)	0	104.006	0
Afskrivning låneomkostninger (30 år, nyt lån)	0	260.902	0
	<b>589.000</b>	<b>915.374</b>	<b>604.105</b>

## Regnskabsmæssige noter

15

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>8 Ejendom</b>		
Anskaffelsessum primo	27.274.475	27.274.475
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<u>27.274.475</u>	<u>27.274.475</u>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<u>27.274.475</u>	<u>27.274.475</u>
Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering 1. oktober 2018 udgør kr. 25.000.000.		
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender for forkerte betalinger	1.470	0
Mellemregning fraflyttere	734	5.250
Vandregnskab, uafsluttet	26.703	14.734
Vandregnskab, afsluttet	21.905	0
	<u>50.812</u>	<u>19.984</u>
<b>10 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt TV-pakker	12.733	17.630
Forudbetalt forsikring	17.595	0
	<u>30.328</u>	<u>17.630</u>
<b>11 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank	473.909	512.869
Kassebeholdning	0	2.025
	<u>473.909</u>	<u>514.894</u>
<b>12 Overført resultat m.v.</b>		
Saldo primo	4.784.424	4.304.215
Årets resultat	-426.752	52.399
Årets afdrag prioritetsgæld	441.755	427.810
	<u>4.799.427</u>	<u>4.784.424</u>



## Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>			<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>13 Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom</b>				
Saldo primo			151.500	130.000
Indbetalinger i året			50.000	18.650
Hensat til ventilatorer			0	31.350
Anvendt i året			-31.350	-28.500
			<u>170.150</u>	<u>151.500</u>
<b>14 Prioritetsgæld</b>				
	<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag</u>
Realkredit Danmark (indfriet 2019) Kontantlån, 2,50%	100,00	0,0	491.693	365.640
Realkredit Danmark Kontantlån, 1,50%	100,00	30	58.023	76.115
			<u>549.716</u>	<u>441.755</u>
	<u>Amortiseret kurstab</u>	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit Danmark (indfriet 2019) (2,5%)	0	0	0	0
Realkredit Danmark (1,5%)	0	17.055.884	17.055.884	17.262.613
Aktiverede låneomkostninger	0	-258.019	-258.019	-258.019
	<u>0</u>	<u>16.797.865</u>	<u>16.797.865</u>	<u>17.004.594</u>

## Regnskabsmæssige noter

17

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>15 Anden gæld</b>		
Varmeregnskab, uafsluttet	28.410	15.530
Varmeregnskab, afsluttet	52.072	11.960
Vandregnskab, afsluttet	0	9.758
Vand, nr. 59	2.394	2.394
Afsat SEAS	5.289	7.896
Afsat bestyrelseshonorar	6.000	6.000
Afsat revisor	17.625	17.500
Skyldig snerydning	2.500	0
Afsat Dandomain	120	0
	<b><u>114.410</u></b>	<b><u>71.038</u></b>

Note**16 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

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

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

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

**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.

**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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på de efterfølgende sider.

## 17 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a (kostpris) samt vedtægterne: 19

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver 10.747.099  
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:

Reguleret egenkapital **10.747.099**

Værdi pr. indskudt andelskrone **1,81**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23.10.2018). **1,80**

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	519.612	8.313.784
4	336.662	1.346.648	608.329	2.433.315
20	624.226	5.947.672	1.127.941	10.747.099

## Nøgleoplysningskema

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Note
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.274.475	16.082 1
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	170.150	100 2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0,6%	3

1) Ejendommens værdi (F2) divideret med M<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  
2) Andre reserver (F3) divideret med m<sup>2</sup> 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

## Nøgleoplysningsskema

		Kr.	Gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> pr. år	Note
<b>Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
H1	Boligafgift	1.396.320	823	4
H4	<b>I alt</b>	<b>1.396.320</b>		

4) Indtægt divideret med andelsboligernes areal (B1)

<b>Overskud pr. andels-m2</b>		2018/19	2017/18	2016/17	Note
J1	Årets overskud (før afdrag)	15.003	480.209	443.483	
J2	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	9	283	261	5

5) Årets resultat før afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)

<b>Teknisk andelsværdi</b>		Kr.	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	Note
K1	Andelsværdi	10.747.099	6.337	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	16.357.226	9.645	7
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>27.104.325</b>	<b>15.981</b>	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

<b>Vedligeholdelse</b>		2018/19	2017/18	2016/17	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	94	5	5	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0	9
M5	<b>Vedligehold, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>94</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	

9) Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal (B6)

<b>Finansielle forhold</b>		2018/19	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	38%	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%

<b>Afdrag</b>		2018/19	2017/18	2016/17	Note
R1	Årets afdrag	441.755	427.810	416.268	
R2	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	260	252	245	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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Kenneth Sass Bjaarnø

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Charlotte Amalie Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-411731803174

IP: 188.183.xxx.xxx

2019-11-05 18:49:06Z

NEM ID 

## Rikke Herner Sandberg

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Charlotte Amale Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-737581531462

IP: 80.63.xxx.xxx

2019-11-06 07:06:43Z

NEM ID 

## Maibritt Andersen

### Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:16088874

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-11-06 07:24:28Z

NEM ID 

## Jesper Knudsen Ølsgaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Charlotte Amalie Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-575245275311

IP: 212.93.xxx.xxx

2019-11-06 10:25:14Z

NEM ID 

## Anja Pettersson

### Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-11-06 10:34:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ATL6Q-ET0BM-VLEN3-3NYT4-GDEV8-FXYJC

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](mailto: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>