



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

A/B Charlotte Amalie Have

c/o Real Administration A/S

Ro's Torv 1, 2.

4000 Roskilde

(CVR-nr. 34 54 04 11)

Årsrapport for 2020/21

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab for 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Nøgleoplysningsskema	21

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Charlotte Amalie Have c/o Real Administration Ro's Torv 1, 2. 4000 Roskilde
	Matr.nr.: 24B Jersie By
	CVR-nr.: 34 54 04 11
	Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Administrator	Real Administration A/S Ro's Torv 1, 2. 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 2020/21 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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2020/21.

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 2021

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelsen

Rikke Sandberg
formand

Jesper Ølsgaard

Kenneth Sass Bjaarnø

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4

Til medlemmerne i A/B Charlotte Amalie Have

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Charlotte Amalie Have for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

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 2021

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Lars Ankersen
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. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk.

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.

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.

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 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 15. 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. 1392 af 14. juni 2021 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

Note	Ej revideret		
	Budget 2021 kr.	Realiseret 2020/21 kr.	Realiseret 2019/20 kr.
Indtægter			
Boligafgift	1.396.320	1.396.320	1.396.320
Antennebidrag	38.360	37.118	39.250
Gebyrer	2.500	2.400	2.600
Indtægter i alt	1.437.180	1.435.838	1.438.170
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og forsikringer	81.000	75.554	75.640
2 Forbrugsafgifter	65.000	62.936	54.694
3 Renholdelse	49.000	46.406	34.156
4 Vedligeholdelse, løbende	460.500	225.564	70.481
5 Administrationsomkostninger	115.000	118.493	137.753
6 Øvrige foreningsomkostninger	6.900	6.177	6.108
Omkostninger i alt	777.400	535.130	378.832
Resultat før finansielle poster	659.780	900.708	1.059.338
7 Finansielle omkostninger	335.000	333.431	595.992
Finansielle poster, netto	-335.000	-333.431	-595.992
Årets resultat	324.780	567.277	463.346
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdels af ejd."	0	221.500	30.000
Dækket af henlæggelse	-100.000	-100.000	-53.000
Betalte prioritetsafdrag	460.000	457.958	450.756
Overført restandel af årets resultat	-35.220	-12.181	35.590
Disponeret i alt	324.780	567.277	463.346

Balance pr. 30. juni

11

Note	AKTIVER	2020/21 kr.	2019/20 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	7.296	20.259
10	Periodeafgrænsningsposter	21.763	12.021
	Tilgodehavender i alt	29.059	32.280
11	Likvide beholdninger	828.008	722.565
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	857.067	754.845
	AKTIVER I ALT	28.131.542	28.029.320

Balance pr. 30. juni

12

Note PASSIVER	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Andelsindskud	5.947.672	5.947.672
Overført resultat m.v.	5.731.550	5.285.773
	11.679.222	11.233.445
Andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	268.650	147.150
	268.650	147.150
EGENKAPITAL I ALT	11.947.872	11.380.595
12 Prioritetsgæld	16.147.170	16.605.128
13 Anden gæld	36.500	43.597
GÆLDFORPLIGTELSER I ALT	16.183.670	16.648.725
PASSIVER I ALT	28.131.542	28.029.320
14 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Beregning af andelsværdi Nøgleoplysningsskema		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

13

	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt
Saldo primo	5.947.672		5.285.773	147.150	11.380.595
Dækket af henlæggelse				-100.000	-100.000
Reserveret til vedlige- holdelse				221.500	221.500
Betalte prioritetsafdrag			457.958		457.958
Rest af årets resultat			-12.181		-12.181
Saldo ultimo	5.947.672	0	5.731.550	268.650	11.947.872

Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2021 kr.	2020/21 kr.	2019/20 kr.
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	60.000	58.107	58.045
Forsikringer	21.000	17.447	17.595
	81.000	75.554	75.640
2 Forbrugsafgifter			
Renovation	45.000	46.760	37.200
Elforbrug fællesarealer	20.000	16.176	17.494
	65.000	62.936	54.694
3 Renholdelse			
Grundejerforening	35.000	34.156	34.156
Snerydning	10.000	8.250	0
Ukrudtsbekæmpelse	4.000	4.000	0
	49.000	46.406	34.156
4 Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	0	5.018	0
VVS	0	2.825	1.341
Reparation af mur, tag og skure	179.000	0	0
Opsætning af målere	0	0	52.689
Varmeanlæg	45.000	44.627	8.125
Ventilation	0	0	1.250
Legeplads	42.500	0	0
Fællesarealer, materialer, småanskaffelser	8.000	1.094	7.076
Varmtvandsbeholdere	166.000	169.743	0
Diverse vedligeholdelse	20.000	2.257	0
	460.500	225.564	70.481

Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget	2020/21	2019/20
	2021		
	kr.	kr.	kr.
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	40.000	38.888	38.738
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	22.500	18.250
Revisor ekstra rådgivning	0	3.875	0
Varme- og vandregnskabshonorar	14.000	10.112	26.589
Forsikring	0	3.895	0
Gebyrer m.v.	3.000	2.051	0
Kontorartikler	0	0	3.241
IT-udgifter	200	70	190
Signalforsyning	38.800	37.102	38.245
Valuarvurdering	0	0	12.500
	115.000	118.493	137.753
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar, kontorhold, porto mv.	6.900	6.177	6.108
	6.900	6.177	6.108
7 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	330.000	326.773	335.789
Renter af bankkonti	5.000	6.658	2.184
Afskrivning låneomkostninger (restafskrivning)	0	0	258.019
	335.000	333.431	595.992

Regnskabsmæssige noter

16

<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</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 seneste offentlige vurdering udgør kr. 25.000.000.		
9 Andre tilgodehavender		
Mellemregning fraflyttere	5.250	0
Vand- og varmeregnskab, uafsluttet	2.046	20.259
	<u>7.296</u>	<u>20.259</u>
10 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	9.878	0
Forudbetalt TV-pakker	11.885	12.021
	<u>21.763</u>	<u>12.021</u>
11 Likvide beholdninger		
Danske Bank	827.613	721.281
Kassebeholdning	395	1.284
	<u>828.008</u>	<u>722.565</u>

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>			<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
12 Prioritetsgæld				
	<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag</u>
Realkredit Danmark Kontantlån, 1,50%	100,00	28 år	326.773	457.958
			<u>326.773</u>	<u>457.958</u>
	<u>Amortiseret kurstab</u>	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit Danmark	0	16.147.170	16.147.170	16.333.424
	<u>0</u>	<u>16.147.170</u>	<u>16.147.170</u>	<u>16.333.424</u>
13 Anden gæld				
Varmeregnskab, uafsluttet			0	14.120
Afsat SEAS			4.000	3.468
Afsat bestyrelseshonorar			6.000	6.000
Afsat revisor			22.500	18.000
Afsat ukrudtsbekæmpelse			4.000	0
Afsat Dandomain			0	100
ABC ApS			0	1.341
Real Administration			0	568
			<u>36.500</u>	<u>43.597</u>

Note14 **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. foreningens vedtægter.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse udgør kr. 3 mio 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på de efterfølgende sider.

Note15 **Beregning af andelsværdi**

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.679.222
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Ejendom, bogført værdi	-27.274.475
Ejendom, handelsværdi jf. valuarvurdering	36.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.147.170
Prioritetsgæld, kursværdi	-16.333.424
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse	-6.000.000
Modtaget støtte efter lov om byfornyelse, jf. tinglyst deklaration	0
Reguleret egenkapital	14.218.493

Værdi pr. indskudt andelskrone **2,39**

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **2,39**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29.10.2020). **2,31**

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	687.450	10.999.199
4	336.662	1.346.648	804.824	3.219.294
20	624.226	5.947.672		14.218.493

Note

Ejendommen er værdisat til handelsværdi i henhold til vurdering udarbejdet af Erik Jacobsen den 12.06.2020. Valuarvurderingen i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 3 anvendes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

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

Regnskabsår 2020/21	36.000.000
Regnskabsår 2019/20	36.000.000

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 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	23.880	3,15
4,50%	36.000.000	21.226	2,39
5,00%	32.400.000	19.104	1,78
5,50%	29.460.000	17.370	1,29

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

Nøgleoplysningsskema

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	6.272.207	3.698 2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	17,4%	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

Nøgleoplysningsskema

		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	823	

4) Indtægt divideret med andelsboligernes areal (B1)

Overskud pr. andels-m2		2020/21	2019/20	2018/19	Note
J1	Årets resultat	567.277	463.346	33.653	
J2	Gns. kr. pr. andels-m ²	334	273	20	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	14.214.936	8.381	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	15.326.603	9.037	7
K3	Teknisk andelsværdi	29.541.539	17.418	8

6) Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
7) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal (B1)
8) K1 plus K2

Vedligeholdelse		2020/21	2019/20	2018/19	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	133	42	94	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0	9
M5	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	133	42	94	

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

Finansielle forhold		2020/21	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	41%	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		2020/21	2019/20	2018/19	Note
R1	Årets afdrag	457.958	450.756	441.755	
R2	Gns. kr. pr. andels-m ²	270	266	260	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.”

Jesper Knudsen Ølsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Charlotte Amalie Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-575245275311

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-09-30 13:33:20 UTC

NEM ID 

Rikke Herner Sandberg

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Charlotte Amalie Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-737581531462

IP: 109.58.xxx.xxx

2021-09-30 22:32:02 UTC

NEM ID 

Maibritt Andersen

Administrator

På vegne af: Real Administration

Serienummer: CVR:31892872-RID:16088874

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-10-01 06:35:38 UTC

NEM ID 

Lars Ankersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsaut. revisionspart...

Serienummer: CVR:34589992-RID:75098750

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-10-01 09:54:45 UTC

NEM ID 

Kenneth Sass Bjaarnø

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Charlotte Amalie Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-411731803174

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-10-03 14:31:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SVO1T-LEQKC-003YF-MMTUB-7106H-K8TCE

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>