



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN PRINSESSE CHARLOTTES GADE 23 - 29

ÅRSRAPPORT

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 17/1 2019

Maxi Michlenborg
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Årsregnskab 1. oktober - 30. september	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter	11-18
Andelskroneberegning.....	18

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29 Prs. Charlottes Gade 23 - 29 2200 København N CVR-nr.: 27 70 27 08 Stiftet: 1. april 2002 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Matr.nr.: 2698 m.fl. Udenbys Klædebo Kvarter
Bestyrelse	Sofie Holten, Formand Martin D. Nielsen Johannes Mannov Tina Termansen
Administrator	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for Andelsboligforeningen Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

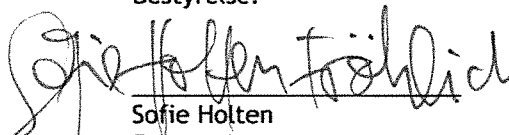
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

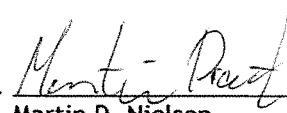
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

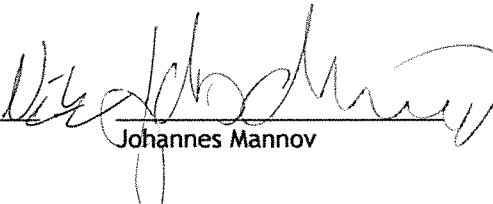
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. december 2018

Bestyrelse:


Sofie Holten
Formand


Martin D. Nielsen


Johannes Mannov

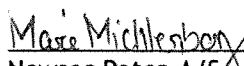

Tina Termansen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017/18. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018.

København, den 18. december 2018

Administrator:


Newsec Datea A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29 for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 foreningen 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 resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, 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, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

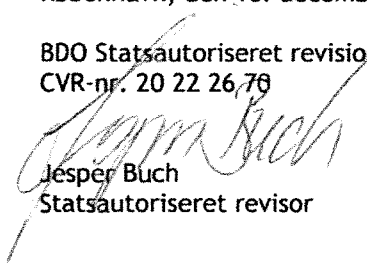
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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.

København, den 18. december 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Prinsesse Charlottes Gade 23 - 29 for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Andre indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger herom. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der vedrører lokaler, som er udlejet til lejere, der ikke er andelshavere. Der er ikke afsat udskudt skat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Solcelleanlæg.....	10 år	0-30% af kostpris

Øvrige driftsmidler og inventar indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

I henhold til Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter § 6.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 kr.	(ej revideret) Budget 2017/18 kr.
Boligaft.....		1.271.530	1.271.530	1.271.500
Lejeindtægt, boligleje.....		125.984	126.335	126.000
Øvrige indtægter.....	1	195.003	192.435	189.000
INDTÆGTER I ALT.....		1.592.517	1.590.300	1.586.500
Forsikring og ejendomsskatter.....	2	-153.599	-153.718	-156.000
Forsyning.....	3	-140.791	-138.259	-146.000
Renholdelse.....	4	-40.365	-33.847	-39.000
Fællesdrift.....	5	-23.950	-23.409	-25.000
Vedligeholdelse.....	6	-52.685	-13.948	-128.200
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	7	-821.589	0	0
Administration.....	8	-177.205	-139.465	-167.800
Afskrivninger solcelleanlæg.....	10	-41.910	-41.910	-41.900
OMKOSTNINGER I ALT.....		1.452.094	544.556	703.900
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		140.423	1.045.744	882.600
Finansielle udgifter.....	9	-407.682	-187.654	-183.500
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-407.682	-187.654	-183.500
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-267.259	858.090	699.100
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført afdrag på prioritetsgæld.....		737.373	729.109	741.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.004.632	128.981	-41.900
I ALT.....		-267.259	858.090	699.100

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....	10	18.974.931	18.974.931
Driftsmidler, Solcelleanlæg.....	10	160.650	202.560
Faldstamme og rørprojekt.....	11	0	0
Materielle anlægsaktiver.....		19.135.581	19.177.491
ANLÆGSAKTIVER.....		19.135.581	19.177.491
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	9.390
Varmeregnskab.....		24.261	20.063
Periodeafgrænsningsposter.....		79.730	79.421
Tilgodehavender.....		103.991	108.874
Likvide beholdninger.....		4.908.605	2.770.322
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.012.596	2.879.196
AKTIVER.....		24.148.177	22.056.687

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andelskapital.....		782.600	782.600
Overført overskud.....		4.852.831	5.120.090
EGENKAPITAL.....	12	5.635.431	5.902.690
Gæld til realkreditinstitutter.....	13	16.404.784	14.723.783
Forudbetalt leje og deposita.....		374.835	374.671
Langfristede gældsforpligtelser.....		16.779.619	15.098.454
Leverandørgæld.....		506.307	4.525
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		1.049.467	916.982
Indvendig vedligeholdelse.....	14	86.804	81.855
Anden gæld.....	15	90.549	52.181
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.733.127	1.055.543
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.512.746	16.153.997
PASSIVER.....		24.148.177	22.056.687
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelskroneberegning	19		

NOTER

				Note
	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17	(ej revideret) Budget 2017/18	
Øvrige indtægter				1
Andelshavere, opkrævet særforbedringer altan.	182.237	182.237	189.000	
Lejere, opkrævet særforbedringer altan.....	6.750	6.750	0	
Overskudsproduktion, solanlæg.....	3.599	3.448	0	
Andre driftsindtægter.....	2.417	0	0	
	195.003	192.435	189.000	
Forsikring og ejendomsskatter				2
Skatter og afgifter.....	111.228	111.770	114.000	
Bygningsforsikring.....	42.371	41.948	42.000	
	153.599	153.718	156.000	
Forsyning				3
El-forbrug.....	12.679	14.574	15.000	
El forbrug, ledige lejemål.....	0	159	0	
Vandudgift.....	64.353	54.430	61.000	
Renovation via skattebillet.....	63.759	68.250	70.000	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	846	0	
	140.791	138.259	146.000	
Renholdelse				4
Snerydning, grus og saltning.....	5.375	5.375	10.000	
Fjernelse af graffiti.....	8.725	8.509	9.000	
Rengøring indvendigt.....	26.265	17.319	20.000	
Rengøringsartikler.....	0	2.644	0	
	40.365	33.847	39.000	
Fællesdrift				5
Ekstern vicevært service.....	9.000	9.000	10.000	
Drift af varmeinstallationer.....	8.137	7.909	8.000	
Diverse serviceabonnementer.....	6.813	6.500	7.000	
	23.950	23.409	25.000	

NOTER

	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 kr.	(ej revideret) Budget 2017/18 kr.	Note
Vedligeholdelse				6
Beplantninger.....	0	1.136	0	
Terræn, grund diverse. Terræn, grund ekstraordinær.....	270	0	0	
Tag.....	0	-531	0	
Trapper og ramper.....	9.813	0	0	
Bygning indvendig diverse.....	17.776	0	0	
Invendig vedligeholdelse. LL § 22.....	4.949	4.866	4.900	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	8.495	0	0	
Vandinstallationer (incl. sprinkler).....	4.278	2.771	0	
Varmeanlæg.....	634	2.567	0	
El-installationer.....	4.703	2.643	0	
Vaskerianlæg.....	1.767	496	0	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	0	123.300	
	52.685	13.948	128.200	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				7
Faldstamme og rørprojekt.....	821.589	0	0	
	821.589	0	0	
Administration				8
Ejendomsadministration.....	53.528	52.607	53.600	
Varmeregnskabshonorar.....	11.802	12.071	12.500	
Revisionshonorar.....	19.500	22.000	22.400	
Jura honorar.....	0	0	5.000	
Konsulentbistand.....	34.106	0	10.000	
Kontingenter.....	5.432	5.376	5.500	
Gårdlaug.....	30.778	30.028	35.000	
Fællesarbejde.....	-298	-4.522	0	
Godtgørelse til bestyrelsen.....	19.000	18.750	18.800	
Generalforsamling.....	214	0	0	
Fotokopiering og IT.....	40	888	0	
Gebyrer: PBS, Bank m.v.....	3.103	2.267	3.000	
Diverse driftomkostninger.....	0	0	2.000	
	177.205	139.465	167.800	
Finansielle udgifter				9
Renter prioritetsgæld bortset fra RD Lån 005....	109.031	111.290	109.000	
RD Lån 005.....	56.190	75.364	74.500	
Kurstab og låneomkost. v/låneoptagelse.....	242.461	1.000	0	
	407.682	187.654	183.500	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			10
	Grunde og bygninger	Driftsmateriel Solcelleanlæg	
Kostpris 1. oktober 2017.....	18.974.931	419.100	
Tilgang.....	0	0	
Kostpris 30. september 2018.....	18.974.931	419.100	
Afskrivninger 1. oktober 2017.....	0	216.540	
Årets afskrivninger	0	41.910	
Afskrivninger 30. september 2018.....	0	258.450	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....	18.974.931	160.650	
Offentlige ejendomsvurdering 2017.....	51.000.000		
Faldstamme og rørprojekt			11
Samlede udgifter.....	821.589	0	
Heraf vedligeholdelsesmæssig andel.....	-821.589	0	
	0	0	
Egenkapital			12
	Samlet andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	782.600	5.120.090	5.902.690
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.004.632	-1.004.632
Afdrag på prioritetsgæld.....		737.373	737.373
Egenkapital 30. september 2018.....	782.600	4.852.831	5.635.431

NOTER

Note

Gæld til realkreditinstitutter

13

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
RD Lån 004.....	14.512.000	11.197.232	615.606	96.919	0	0
RD Lån 005.....	3.994.000	3.526.551	121.767	56.190	3.404.784	3.451.774
RD Lån 006.....	9.100.000	0	0	4.286	9.100.000	9.099.908
RD Lån 007.....	3.900.000	0	0	7.826	3.900.000	3.909.943
		14.723.783	737.373	165.221	16.404.784	16.461.625

RD Lån 004 var et rentetilpasningslån, der er indriet.

RD Lån 005 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 24 år og 6 mdr. med en aktuel rente på 0,5432 %. Næste rentetilpasning er 1/4 2023. Lånet er inkonvertibelt.

RD Lån 006 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 29 år og 6 mdr. med en aktuel rente på 0,0392%. Næste rentetilpasning er 1/4 2022. Lånet er inkonvertibelt. FlexLife lån med mulighed for afdragsfrihed og ændring af låneprofil.

RD Lån 007 er et kontantlån med en en restløbetid på 30 år, renten udgør 2,0572%.

Der er ikke indgået finansielle aftaler af nogen art (som f.eks. renteswaps) angående foreningens prioritetsgæld.

	2018 kr.	2017 kr.
Indvendig vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse primo.....	81.855	76.989
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	4.949	4.866
	86.804	81.855

14

Anden gæld		
Skyldig revision.....	19.500	22.000
Afsat el.....	2.005	2.200
Afsat bestyrelsesgodtgørelse.....	18.750	18.500
Afsat trappevask.....	3.188	6.481
Afsat fejning af fortov.....	4.500	3.000
Skyldige renter.....	12.112	0
Diverse skyldige omkostninger.....	30.494	0
	90.549	52.181

15

NOTER**Note****Eventualposter mv.****16****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra stiftelsen til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Der er i nærværende regnskab ikke afsat udskudt skat, da ophørsbeskatning forudsætter, at foreningen ikke længere oppebærer skattepligtige indtægter.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**17**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 16.405 tkr., er der afgivet pant i foreningens ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør den 30. september 2018 18.975 tkr. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. september 2017 51.000 tkr.

Der er tinglyst et ejerpantebrev på 1.000 tkr. Ejerpantebrevet ligger i behold.

Noter

Note

Nøgleoplysninger

18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-09-2018		30-9-2017	30-9-2016
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	27	1.946	1.946	1.946
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	181	181	181
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	Ialt	30	2.127	2.127	2.127

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				☒
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: En kombination af areal og altan				

D1	Foreningens stiftelsesår	2002		
D2	Ejendommens opførelsesår	1899		
			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			☒
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.764.944	23.867	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.021.104	3.771	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16		

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

Noter
Note
Nøgleoplysninger (fortsat)
18
2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	747
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	68

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	341	441	-137

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	15.081
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.937
K3	Teknisk andelsværdi	22.018

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	98	7	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	386
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	98	7	411

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	2%
---	---	----

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	382	375	379

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 5.635.432

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	18.974.931
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	51.000.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **kontantejendomsværdien 1. oktober 2017** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 30. september 2018.....	5.635.432
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2017.....	51.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>18.974.931</u>
	32.025.069
Kursværdi prioritetsgæld.....	16.461.625
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>16.404.784</u>
	-56.841
Regulering franske altaner, egenbetaling.....	-235.056
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse og kursreguleringer.....	-8.021.104
Foreningens formue pr. 30. september 2018.....	29.347.500

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{29.347.500 \times \text{andelsindskud}}{782.600}$$

Bestyrelsen indstiller at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 37,5000, svarende til 15.000,00 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør kr. 400 pr. m².

Det samlede andelsboligareal udgør 1.956,50 m², mens der i BBR-registeret er registreret et samlet areal på 1.946,00 m². Forskellen skyldes, at hos BBR kan man kun registrere kvadratmeterne i hele kvadratmeter.