

ANDELSBOLIGFORENINGEN PRINSESSE CHARLOTTES GADE 23-29

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-20
Andelsværdiberegning.....	19-20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Prinsesse Charlottes Gade 23-29 Prinsesse Charlottes Gade 23-29 2200 København N CVR-nr.: 27 70 27 08 Stiftet: 1. april 2002 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Bestyrelse	Johannes Mannov, formand Frederik Giese Martin D. Nielsen Max Morits Marius Enrico Tina Termansen
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Andelsboligforeningen Prinsesse Charlottes Gade 23-29.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 2020

Bestyrelse:

Johannes Mannov
Formand

Frederik Giese

Martin D. Nielsen

Max Morits Marius Enrico

Tina Termansen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Prinsesse Charlottes Gade 23-29 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020.

Kgs. Lyngby, den 18. december 2020

Administrator:

Newsec Property Asset
Management Denmark 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 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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, andelsboligforeningsloven 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 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Prinsesse Charlottes Gade 23-29 for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. 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 årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles 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 levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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
Driftsmidler, solcelleanlæg.....	10 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles 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 og tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 22, 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 andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.
Boligafgift.....	1	1.336.985	1.330.777	1.317.476
Lejeindtægter.....	2	71.550	70.806	63.922
Øvrige indtægter.....	3	196.488	188.988	195.797
INDTÆGTER.....		1.605.023	1.590.571	1.577.195
Forsikring og ejendomsskatter.....	4	-144.589	-149.500	-145.810
Forsyning.....	5	-156.144	-152.000	-140.895
Renholdelse.....	6	-62.725	-67.000	-67.077
Fælles drift.....	7	-20.782	-25.000	-18.866
Vedligeholdelse, løbende.....	8	-493.721	-330.821	-598.812
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	9	0	0	-2.415.178
Administrationsomkostninger.....	10	-177.276	-164.250	-148.194
Afskrivninger.....	11	-41.910	-41.900	-41.910
OMKOSTNINGER.....		-1.097.147	-930.471	-3.576.742
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		507.876	660.100	-1.999.547
Andre finansielle omkostninger.....	12	-219.212	-188.900	-195.454
RESULTAT FØR SKAT.....		288.664	471.200	-2.195.001
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		288.664	471.200	-2.195.001
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Betalte prioritetsafdrag.....		526.590	513.100	539.273
Overført restandel af årets resultat.....		-237.926	-41.900	-2.734.274
DISPONERET I ALT.....		288.664	471.200	-2.195.001

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		18.974.931	18.974.931
Driftsmidler, solcelleanlæg.....		76.830	118.740
Materielle anlægsaktiver.....	13	19.051.761	19.093.671
ANLÆGSAKTIVER.....		19.051.761	19.093.671
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		173	4.087
Periodeafgrænsningsposter.....		82.330	72.635
Varmeregnskab.....	14	13.785	20.417
Tilgodehavender.....		96.288	97.139
Likvide beholdninger		2.224.383	2.418.224
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.320.671	2.515.363
AKTIVER.....		21.372.432	21.609.034

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		826.720	826.720
Overført resultat.....		4.556.874	4.268.210
EGENKAPITAL.....	15	5.383.594	5.094.930
Prioritetsgæld.....	16	15.400.340	15.865.511
Deposita og forudbetalt leje.....		383.444	382.357
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	17	96.759	91.782
Langfristede gældsforpligtelser.....		15.880.543	16.339.650
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		5.062	13.428
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.234	41.623
Anden gæld.....	18	92.999	119.403
Kortfristede gældsforpligtelser.....		108.295	174.454
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.988.838	16.514.104
PASSIVER.....		21.372.432	21.609.034
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Ansvars- og besvigelsesforsikring	21		
Nøgleoplysninger	22		
Andelsværdiberegning	23		

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	1.329.566	1.320.885	1.317.476	
Boligafgift, loftsrum.....	7.419	9.892	0	
	1.336.985	1.330.777	1.317.476	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, bolig.....	71.550	82.279	79.984	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	0	-11.473	-16.062	
	71.550	70.806	63.922	
Øvrige indtægter				3
Andelshavere, opkrævet særforbedringer altan.	182.237	182.238	182.237	
Lejere, opkrævet særforbedringer altan.....	6.750	6.750	6.750	
Overskudsproduktion, solanlæg.....	4.375	0	5.248	
Andre driftsindtægter.....	3.126	0	1.562	
	196.488	188.988	195.797	
Forsikring og ejendomsskatter				4
Ejendomsskat.....	111.228	116.000	111.228	
Bygningsforsikring.....	33.361	33.500	34.582	
	144.589	149.500	145.810	
Forsyning				5
Andel varmeregnskab, ej fordelbar.....	0	0	719	
Varmeregnskab, ledige lejemål.....	0	0	2.735	
Elforbrug.....	15.174	26.000	25.750	
Vandudgift.....	67.563	60.000	46.020	
Renovation via skattebillet.....	73.407	66.000	65.671	
	156.144	152.000	140.895	
Renholdelse				6
Snerydning, grus og saltning.....	5.375	10.000	5.375	
Fjernelse af graffiti.....	9.230	9.000	8.923	
Rengøring indvendig.....	48.120	48.000	52.779	
	62.725	67.000	67.077	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
Fælles drift				7
Ekstern viceværtsservice.....	10.500	10.000	5.250	
Drift af varmeinstallationer.....	7.750	8.000	7.803	
Diverse serviceabonnementer.....	2.532	7.000	5.813	
	20.782	25.000	18.866	
Vedligeholdelse, løbende				8
Beplantninger.....	7.655	0	4.180	
Terræn, grund diverse.....	22.400	0	0	
Belysning på terræn.....	0	0	1.636	
Udv. vinduer/døre.....	1.440	0	272.653	
Porte.....	0	0	31.250	
Tag.....	13.193	0	2.813	
Indvendige vægge.....	0	0	15.875	
Trapper og ramper.....	386.550	0	895	
Bygning indvendig diverse.....	447	0	50.473	
Indvendig vedligeholdelse §22.....	4.977	5.000	4.977	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	6.250	0	66.862	
Varmeanlæg.....	31.863	0	8.732	
Ventilationsanlæg.....	0	0	11.435	
Elinstallationer.....	18.316	0	115.107	
Hårde hvidevarer.....	0	0	6.834	
Inventar diverse.....	630	0	0	
Selvrisko, forsikringsskade.....	0	0	5.090	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	325.821	0	
	493.721	330.821	598.812	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				9
Faldstamme og rørprojekt.....	0	0	2.415.178	
	0	0	2.415.178	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
Administrationsomkostninger				10
Administration.....	55.779	56.000	54.688	
Anden administration.....	750	1.000	1.250	
Valuarvurdering.....	22.500	0	0	
Varmeregnskabshonorar.....	12.759	12.500	12.156	
Revision.....	19.500	20.000	19.500	
Honorar, korrigeret regnskab.....	3.125	0	0	
Konsulentbistand.....	10.290	10.000	10.371	
Kontingenter.....	5.712	6.000	5.488	
Gårdlaug.....	32.024	32.000	31.550	
Diverse driftsomkostninger.....	0	2.000	0	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	19.250	19.250	
Generalforsamling.....	0	500	175	
Møder.....	77	0	0	
Kontorartikler mv.....	100	500	120	
Fotokopiering og EDB.....	672	1.000	671	
Fællesarbejde, forplejning.....	-8.507	0	-10.403	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	3.245	3.500	3.162	
Tab på debitorer u/lm, realiseret.....	0	0	216	
	177.276	164.250	148.194	
Afskrivninger				11
Afskrivning solcelleanlæg.....	41.910	41.900	41.910	
	41.910	41.900	41.910	
Andre finansielle omkostninger				12
Prioritetsrenter.....	153.213	188.900	195.454	
Kurstab og låneomkostninger.....	65.999	0	0	
	219.212	188.900	195.454	
Materielle anlægsaktiver				13
		Grunde og bygninger	Driftsmidler, solcelleanlæg	
Kostpris 1. oktober 2019.....		18.974.931	419.100	
Kostpris 30. september 2020.....		18.974.931	419.100	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....		0	300.360	
Årets afskrivninger.....		0	41.910	
Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....		0	342.270	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		18.974.931	76.830	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Varmeregnskab			14
Indbetalt a conto varme.....	-139.125	-140.617	
Afholdte varmeudgifter.....	152.910	161.034	
	13.785	20.417	

Egenkapital **15**

	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	826.720	4.268.210	5.094.930
Forslag til årets resultatdisponering.....		-237.926	-237.926
Afdrag på prioritetsgæld.....		526.590	526.590
Egenkapital 30. september 2020.....	826.720	4.556.874	5.383.594

Prioritetsgæld **16**

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
RD 3.835.000.....	0	86.391	38.173	3.748.609	3.782.941
RD 3.994.000.....	3.274.498	130.995	36.228	3.143.503	3.215.436
RD 3.900.000.....	3.797.682	24.102	25.038	0	0
RD 9.100.000.....	8.793.331	285.102	53.774	8.508.228	8.565.621
	15.865.511	526.590	153.213	15.400.340	15.563.998

RD lån med hove stol kr. 3.835.000 er et kontantlån. Med en retløbetid på 29 år og 3 mdr. med en aktuel rente på 0,7476%

RD lån med hovedstol kr. 3.994.000 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 22 år og 6 mdr. med en aktuel rente på 0,5432 %. Næste rentetilpasning er 1. april 2023. Lånet er inkonvertibelt.

RD lån med hovedstol kr. 3.900.000 er et kontantlån. Lånet er indfriet i året.

RD lån med hovedstol kr. 9.100.000 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 27 år og 6 mdr. med en aktuel rente på 0,0392 %. Næste rentetilpasning er den 1. april 2022. Lånet er inkonvertibelt. FlexLife lån med mulighed for afdragsfrihed og ændring af låneprofil.

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

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Indvendig vedligeholdelse for lejere			17
Indvendig vedligeholdelse primo.....	91.782	86.805	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	4.977	4.977	
	96.759	91.782	
 Anden gæld			18
Skyldigt bestyrelseshonorar.....	19.250	26.650	
Skyldigt bestyrelseshonorar tidligere år.....	11.350	0	
Skyldig revision.....	19.500	19.500	
Skyldig el.....	1.912	1.405	
Skyldig Gårdlavet Charlotttegården.....	8.126	0	
Skyldig vedl. varmerør.....	30.071	0	
Skyldig byggestyringshonorar.....	0	71.848	
Diverse omkostningskreditorer.....	2.790	0	
	92.999	119.403	
 Eventualposter mv.			19
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 foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			20
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.400 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 18.975 tkr.			
 Ansvars- og besvigelsesforsikring			21
Foreningen har tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse udgør 2.500.000 kr. for bestyrelses- og ledelsesansvarsforsikring og for underslæb 200.000 kr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

22

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-09-2020	30-9-2019	30-9-2018
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	28	2.077	1.946
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	110	181
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	30	2.187	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	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	53.200.000	24.326	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.309.405	1.970	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

22

		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	645
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	35

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-137	-1.088	139

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	16.917
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.581
K3	Teknisk andelsværdi	23.498

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	282	226
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	386	1.135	0
M3	Vedligeholdelse i alt	411	1.417	226

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	16 %
---	--	------

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	379	267	254

NOTER

Note

23

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 5.383.594.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 13).....	18.974.931
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	53.200.000
3. Kontantejendomsværdi.....	51.000.000

Ejendommen blev den 16. oktober 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 53.200.000 pr. 30. september 2019. Vurderingen er således indhentet før den 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af en fastholdt vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 30. september 2020.....	5.383.594
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	53.200.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>18.974.931</u>
	34.225.069
Bogført værdi prioritetsgæld.....	15.400.340
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>15.563.998</u>
	-163.658
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse og kursreguleringer.....	-4.309.405
Foreningens formue pr. 30. september 2020.....	35.135.600

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:

$$\frac{35.135.600}{826.720} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 42,5000, svarende til 17.000,00 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 400,00 kr. pr. m².

Det samlede andelsboligareal udgør 2.066,80 m², mens der i BBR-registeret er registreret et samlet areal på 2.077,00 m². Forskellen skyldes, at hos BBR kan man kun registrere kvadratmeterne i hele kvadratmeter og at loftsarealer indgår med 50% i andelsboligarealet.

NOTER

Note

23

Andelskroneberegning fortsat

Nr.	Areal	Areal andel	Indskud	Andelsværdi
1 Prinsesse Charlottes Gade 23, st. tv	55,30	55,30	22.120	940.100
2 Prinsesse Charlottes Gade 23, st. th	89,30	89,30	35.720	1.518.100
3 Prinsesse Charlottes Gade 23, 1.	110,60	110,60	44.240	1.880.200
4 Prinsesse Charlottes Gade 23, 2. tv.	55,30	55,30	22.120	940.100
5 Prinsesse Charlottes Gade 23, 2. th.	55,30	55,30	22.120	940.100
6 Prinsesse Charlottes Gade 23, 3.	110,60	110,60	44.240	1.880.200
7 Prinsesse Charlottes Gade 23, 4. tv.	76,30	76,30	30.520	1.297.100
8 Prinsesse Charlottes Gade 23, 4. th.	55,30	55,30	22.120	940.100
9 Prinsesse Charlottes Gade 25, st. th	55,30	55,30	22.120	940.100
10 Prinsesse Charlottes Gade 25, 1. tv.	55,30			
11 Prinsesse Charlottes Gade 25, 1. th.	55,30	55,30	22.120	940.100
12 Prinsesse Charlottes Gade 25, 2. tv.	55,30	55,30	22.120	940.100
13 Prinsesse Charlottes Gade 25, 2. th.	55,30	55,30	22.120	940.100
14 Prinsesse Charlottes Gade 25, 3. tv.	110,60	110,60	44.240	1.880.200
15 Prinsesse Charlottes Gade 25, 3. th.	55,30	55,30	22.120	940.100
16 Prinsesse Charlottes Gade 25, 4. th.	55,30	55,30	22.120	940.100
17 Prinsesse Charlottes Gade 27, st.	55,30			
18 Prinsesse Charlottes Gade 27, 1. tv.	55,30	55,30	22.120	940.100
20 Prinsesse Charlottes Gade 27, 2. th.	55,30	55,30	22.120	940.100
21 Prinsesse Charlottes Gade 27, 2. tv.	110,60	110,60	44.240	1.880.200
22 Prinsesse Charlottes Gade 27, 3. th.	55,30	55,30	22.120	940.100
23 Prinsesse Charlottes Gade 27, 4. tv.	55,30	55,30	22.120	940.100
25 Prinsesse Charlottes Gade 27, 4. th.	110,60	110,60	44.240	1.880.200
26 Prinsesses Charlottes Gade 29, st. t	76,30	76,30	30.520	1.297.100
27 Prinsesses Charlottes Gade 29, st. t	110,60	110,60	44.240	1.880.200
28 Prinsesses Charlottes Gade 29, 1. tv	110,60	110,60	44.240	1.880.200
29 Prinsesses Charlottes Gade 29, 2. tv	55,30	55,30	22.120	940.100
30 Prinsesses Charlottes Gade 29, 2. th	55,30	55,30	22.120	940.100
31 Prinsesses Charlottes Gade 29, 3.	110,60	110,60	44.240	1.880.200
32 Prinsesses Charlottes Gade 29, 4. th	55,30	55,30	22.120	940.100
	2.177,40	2.066,80	826.720	35.135.600

Frederik Giese

Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-671094818500

Tidspunkt for underskrift: 01-02-2021 kl.: 17:36:42

Underskrevet med NemID

Johannes Mannov

Bestyrelsesformand

NEM ID

PID: 9208-2002-2-600257734517

Tidspunkt for underskrift: 01-02-2021 kl.: 16:04:41

Underskrevet med NemID

Marie Michlenborg

Dirigent

NEM ID

RID: 79773634

Tidspunkt for underskrift: 29-01-2021 kl.: 14:12:46

Underskrevet med NemID

Martin Drost Nielsen

Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-530027196324

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2021 kl.: 09:46:05

Underskrevet med NemID

Tina Termansen

Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-618247242696

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2021 kl.: 08:33:44

Underskrevet med NemID