

**Andelsboligforeningen  
Carla**

**Årsrapport for 2019  
(35. regnskabsår)**

**Administrator:**  
Jens Arentoft Ejendomsadministration  
Rolighedsvej 22  
1958 Frederiksberg C  
Telefon 35 36 36 10

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Bilag 4	20

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforening**

Andelsboligforeningen Carla  
Prinsesse Charlottes Gade 31-35  
2200 København N

CVR nr. 74 48 71 14  
Matr. nr.: 3308 Udenbys Klædebo Kvarter  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Andelshavere: 26 beboelsesandele  
Lejere: 1 erhverv

**Bestyrelse**

Christian Rothe (formand)  
Katinka Agger  
Kasper Kristensen  
Gökhan Kuvetli  
Max Lobermeyer

**Administrator**

Jens Arentoft Ejendomsadministration  
Rolighedsvej 22  
1958 Frederiksberg C  
Telefon 35 36 36 10

**Revision**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 39 16 36 36

**Bankforbindelser**

Nordea Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Carla.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### Administrator:

København, den 7. maj 2020

---

Jens Arentoft Ejendomsadministration

### Bestyrelsen:

København, den 7. maj 2020

---

Katinka Agger

---

Christian Rothe  
(formand)

---

Kasper Kristensen

---

Gökhan Kuvetli

---

Max Lobermeyer

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Carla

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Carla for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 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. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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.

## 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 7. maj 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



---

Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Prioritetsgælden indregnes i år til dagsværdi i form af kursværdi, hvor den tidligere var indregnet til nominel restgæld.

Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Effekten af ændringerne er at egenkapitalen er reduceret med kr. 185.464 pr. 1. januar 2019 og kr. 129.900 pr. 31. december 2019.

Andelsværdien og årets resultat er ikke påvirket af ændringerne.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **RESULTATOPGØRELSEN:**

#### **Indtægter:**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger:**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Skat af årets resultat:**

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv. Eventuel 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.

#### **Forslag til resultatdisponering:**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### **BALANCEN:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

### **Tilgodehavender:**

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

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital:**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under 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 kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

### **Øvrige gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

### **ØVRIGE NOTER:**

#### **Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

#### **Nøgleoplysninger:**

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.



## Resultatopgørelse for perioden

### 1. januar - 31. december

Note	2019 Budget <small>(ej revideret)</small>		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.422.148	Boligafgift	1.422.148	1.419.200
	53.712	Leje, erhverv	52.904	53.292
1	29.000	Øvrige indtægter	37.324	30.843
	<u>1.504.860</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.512.376</u>	<u>1.503.335</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	175.000	Prioritetsrenter	151.037	175.117
	0	Byfornyelsestilskud	-270	-1.453
	99.515	Grundskyld	99.515	99.515
	59.852	Dagrenovation	59.852	55.819
	23.014	Forsikringer	23.014	22.459
	25.000	Elforbrug	26.354	26.460
	5.000	Gas, vaskekælder	3.945	4.209
	65.000	Vandforbrug	61.192	65.040
	10.000	Foreningens andel af varme	7.271	3.650
2	87.000	Vicevært og renholdelse	88.337	85.245
	29.000	Gårdlaugsbidrag	29.358	28.223
3	515.529	Reparation og vedligeholdelse	433.078	264.840
4	0	Planlagt vedligeholdelse	0	523.965
	63.450	Administrationshonorar	63.450	63.450
	18.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	14.000	17.500
5	30.300	Andre honorarer	45.307	33.536
	0	Antenneregnskab, udgiftsført	0	965
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	6.153	4.022
	3.000	Kontor- og telefongodtgørelse	3.000	3.000
	15.000	Møde- og foreningsomkostninger	20.318	19.860
	6.200	ABF kontingent	5.684	5.626
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>1.234.860</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>1.140.595</u>	<u>1.501.048</u>
	<u>270.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>371.781</u>	<u>2.287</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	270.000	Afdrag på prioritetsgæld	269.436	267.843
	0	Overført resultat	102.345	-265.556
	<u>270.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>371.781</u>	<u>2.287</u>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2019	2018
Note		kr.	kr.
6	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	56.800.000	54.200.000
	Opskrivning til valuarvurdering	1.700.000	2.600.000
	<b>Ejendommens værdi</b>	<b>58.500.000</b>	<b>56.800.000</b>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2019, kr. 36.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>58.500.000</b>	<b>56.800.000</b>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	100	100
	Forudbetalte omkostninger	27.804	28.844
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>27.904</b>	<b>28.944</b>
	Nordea, driftskonto	3.130.071	811.702
	Foreningskasse	348	3.629
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.130.419</b>	<b>815.331</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.158.323</b>	<b>844.275</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>61.658.323</b>	<b>57.644.275</b>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
7	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>48.669.235</u>	<u>48.669.230</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	2.000.000	2.000.000
	Reserve til værdiregulering	<u>1.961.280</u>	<u>0</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>3.961.280</u>	<u>2.000.000</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>52.630.515</u>	<u>50.669.230</u>
8	Prioritetsgæld, kursværdi	6.722.095	6.878.874
	Forudbetalt boligafgift m.v.	2.976	0
	Deposita	15.000	15.386
	Uafregnede handler	2.227.465	12.105
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	203.690	
	Afholdte udgifter	<u>-184.233</u>	17.189
	Skyldige omkostninger	<u>40.815</u>	<u>51.491</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.027.808</u>	<u>6.975.045</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>61.658.323</u></u>	<u><u>57.644.275</u></u>
9	Yderligere belåning		
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Forsikringsforhold		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
14	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Note 1 - Øvrige indtægter:</b>		
Vaskeri	10.838	13.243
Ventelistegebyrer	21.600	13.600
Arbejdsweekender	1.500	4.000
Indtægtsført vedr. fraflytter, tidligere år	3.386	0
	<u>37.324</u>	<u>30.843</u>
<b>Note 2 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Viceværtsservice	86.010	85.245
Rengøring af fælleslokale	2.250	0
Rengøringsartikler	77	0
	<u>88.337</u>	<u>85.245</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, udskiftning af lamper	7.339	72.998
Glarmester, udskiftning af glas	1.692	0
Kloak, reparation af kloak	28.437	0
Låseservice, udskiftning af dørpumpe m.v.	5.031	2.772
Maler, reparation af loft efter vandskade	6.133	0
Murer, reparation af kældervægge og kældertrappe	74.596	13.106
Tømrer, nyt underlag på altan	12.072	18.704
Vaskeri, serviceaftale Coinmeter og maskiner	10.110	6.660
Vej, gårdanlæg, fællesrum m.v., inkl. køb af bistad	24.957	9.397
Vinduer, gennemgang og reparation	123.391	0
VVS, rensning af aftrækskanaler, udskiftning af rør m.v.	139.320	141.203
	<u>433.078</u>	<u>264.840</u>
<b>Note 4 - Planlagt vedligeholdelse:</b>		
Maler	0	523.965
	<u>0</u>	<u>523.965</u>
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
Bente Kjølhede, valuarvurdering	22.500	18.750
Ista, varmeregnskabshonorar	15.229	14.786
Jens Arentoft, låneomlægning	6.250	0
LS Byggerådgivning, tegninger vedr. ventilationssystem	1.328	0
	<u>45.307</u>	<u>33.536</u>

## Noter

---

### Note 6 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 3. marts 2020 af ejendomsmægler MDE og valuar Bente Kjølhede, Kjølhede, Strandvejen 138A, 2900 Hellerup.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,00%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,25% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 53.149.000 eller 64.839.000.

	kr.
<b>Note 7 - Egenkapital:</b>	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2019	600.000
	600.000
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2019	0
Regulering primo, regulering til kursværdi	-185.463
Årets kursregulering	55.563
	-129.900
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2019	50.254.693
Regulering primo, reserve fra andelsværdiberegning indregnet i regnskab	-2.000.000
Opskrivning til valuarvurdering	1.700.000
Kurstab og omkostninger ved omprioritering	-166.059
Årets afdrag prioritetsgæld	269.436
Overført resultat	102.345
Regulering af reserve til værdiregulering	-1.961.280
	48.199.135
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>48.669.235</b>

## Noter

### Note 8 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2019	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2019	Kursværdi 31/12 2019
a)	1.377.261	0	125.958	1.251.303	1.276.618
b)	5.316.150	-5.242.780	73.370	0	0
c)	0	5.411.000	70.108	5.340.892	5.445.477
	<u>6.693.411</u>	<u>168.220</u>	<u>269.436</u>	<u>6.592.195</u>	<u>6.722.095</u>

- a) NYK, fastforrentet kontantlån med afdrag og rentestøtte, 1,9476%, udløber i 2029  
 b) NYK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,2364%  
 c) NYK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1.6420%, udløber i 2049

### Note 9 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 2 indekslån i ejendommen for oprindeligt kr. 1.209.000. Til lånet ydes der fuld ydelsesstøtte.

### Note 10 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden tinglyst et ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 3.000.000 med pant i foreningens ejendom.

Derudover er der tinglyst 3 afgiftspantebreve på i alt kr. 1.858.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 58.500.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

### Note 11 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Alm Brand Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

kr.

### Note 12 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Egenkapital før reserver ifølge balancen	48.669.235
- oprindeligt indskud til forlodsfordeling	<u>-600.000</u>
Resterende andelsværdi, til fordeling efter BBR areal	<u>48.069.235</u>
BBR areal	<u>1.960</u>
Andelskronens værdi	$\frac{48.069.235}{1.960} = \underline{\underline{24.525,12}}$

## Noter

### Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 24.525,12.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 24.525,12.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 25.831,90.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 24.525,12:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Pr. Charlottes Gade 31, st. tv.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
02 - Pr. Charlottes Gade 31, st. th.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
04 - Pr. Charlottes Gade 31, 1.	110	40.000	2.737.763	2.737.763
05 - Pr. Charlottes Gade 31, 2. tv.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
06 - Pr. Charlottes Gade 31, 2. th.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
07 - Pr. Charlottes Gade 31, 3. tv.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
08 - Pr. Charlottes Gade 31, 3. th.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
09 - Pr. Charlottes Gade 31, 4.	110	40.000	2.737.763	2.737.763
11 - Pr. Charlottes Gade 33, st. tv.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
12 - Pr. Charlottes Gade 33, st. th.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
13 - Pr. Charlottes Gade 33, 1. tv.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
14 - Pr. Charlottes Gade 33, 1. th.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
15 - Pr. Charlottes Gade 33, 2.	110	40.000	2.737.763	2.737.763
17 - Pr. Charlottes Gade 33, 3. tv.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
18 - Pr. Charlottes Gade 33, 3. th.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
19 - Pr. Charlottes Gade 33, 4. tv.	55	20.000	1.368.881	1.368.882
21 - Pr. Charlottes Gade 35, st. tv.	86	20.000	2.129.160	2.129.160
22 - Pr. Charlottes Gade 35, st. th.	86	20.000	2.129.160	2.129.160
23 - Pr. Charlottes Gade 35, 1. tv.	86	20.000	2.129.160	2.129.160
24 - Pr. Charlottes Gade 35, 1. th.	86	20.000	2.129.160	2.129.160
25 - Pr. Charlottes Gade 35, 2. tv.	86	20.000	2.129.160	2.129.160
26 - Pr. Charlottes Gade 35, 2. th.	86	20.000	2.129.160	2.129.160
27 - Pr. Charlottes Gade 35, 3. tv.	86	20.000	2.129.160	2.129.160
28 - Pr. Charlottes Gade 35, 3. th.	86	20.000	2.129.160	2.129.160
29 - Pr. Charlottes Gade 35, 4. tv.	141	40.000	3.498.042	3.498.042
30 - Pr. Charlottes Gade 35, 4. th.	86	20.000	2.129.160	2.129.160
	<u>1.960</u>	<u>600.000</u>	<u>48.669.230</u>	<u>48.669.235</u>

## Noter

---

**Note 13 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:**

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **1** usolgt lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.



## Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.19		31.12.18 *	31.12.17 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	26	1.960	1.960	1.960
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	55	55	55
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	27	2.015	2.015	2.015

\* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Andelsværdien opgøres ved forlodsfordeling af det oprindelige indskud, hvorefter den resterende andelsværdi fordeles efter vægtet areal. Fordeling af boligafgift fastsættes af generalforsamlingen.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	58.500.000	29.032
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.961.280	1.966

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

## Note 14 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
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

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	726
H2	Erhvervslejeindtægter	31
H3	Boliglejeindtægter	0

		2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	261	1	190

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	24.831
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.995
K3	Teknisk andelsværdi	27.826

		2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	66	131	215
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	260	0
M3	Vedligeholdelse i alt	66	391	215

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

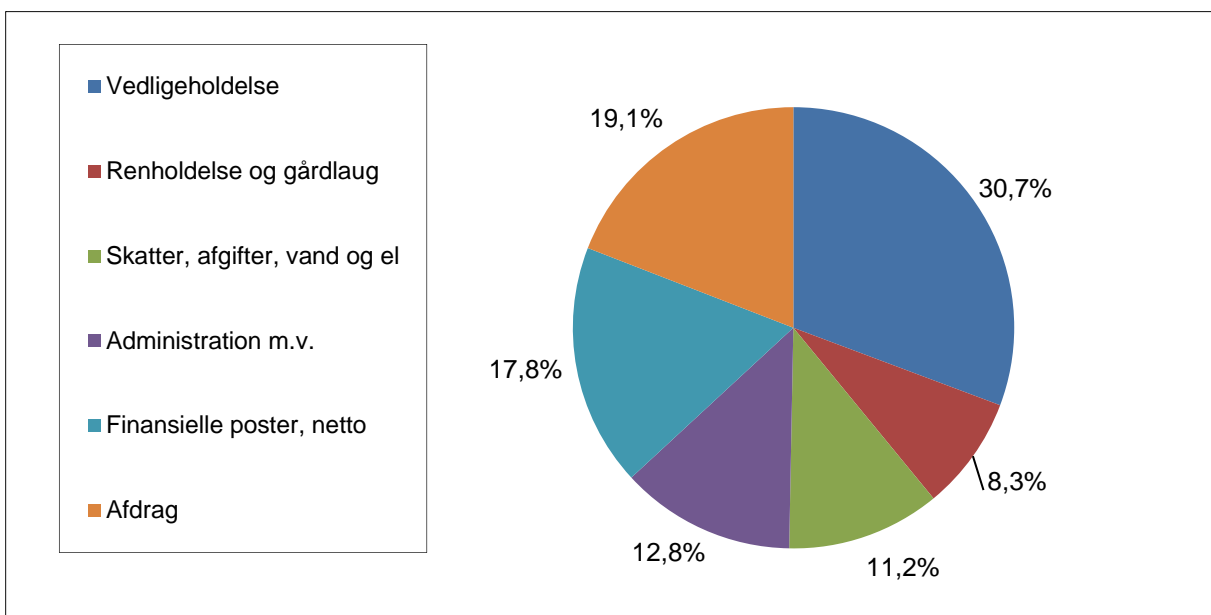
		2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	793	137	137

## Note 14 - Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	18.367	17.866
Valuarvurdering	29.847	29.032
Anskaffelsessum (kostpris)	ukendt	ukendt
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.995	2.913
Foreslået andelsværdi	24.831	24.153
Reserver uden for andelsværdi	2.021	1.966
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		726
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.091
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		30,7
Renholdelse og gårdlaug		8,3
Skatter, afgifter, vand og el		11,2
Administration m.v.		12,8
Finansielle poster, netto		17,8
Afdrag		19,1
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Carla**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2019**

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN**

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	58.500.000	29.032
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.961.280	1.966

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	726

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	24.831
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.995
K3	Teknisk andelsværdi	27.826

**Vedligeholdelse**

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85