

Andelsboligforeningen Syven

Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Årsrapport for 2016/17

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2017

dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. maj 2016 - 30. april 2017	9
Balance pr. 30. april 2017	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	19
Andelskroneværdi	22

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Syven

v/ Lars Christensen

Kongedybet 23, st. tv.

2300 København S

Matr.nr. 378 Amagerbro Kvarter

CVR-nr. 47 54 24 13

Regnskabsår 1. maj - 30. april

Administration

Administration Danmark ApS

Gammelsø 4

5000 Odense C

Tlf.: 70 20 59 57

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

2630 Taastrup



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2016/17 for Andelsboligforeningen Syven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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 23. oktober 2017

Administrator

Bestyrelse

Lars Christensen

Jens Pallisgaard

Victor Gørtz Smestad

Flemming Gadsø

Ole Pedersen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syven for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 12, hvor ledelsen omtaler usikkerheden vedrørende det aktive rede beløb på ejendommen i forbindelse med den igangværende byggesag, herunder den mulige, afledte virkning på foreningens resultat og egenkapital. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

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.

København, den 23. oktober 2017

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Rasmussen'.

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Syven er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven samt 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.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt at give de efter andelsboligforeningsloven krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.m. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.



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 et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Driftsmidler og inventar 5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, fortjeneste ved salg af andele samt resterende overførsel af året resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.



Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelskroneværdi

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. maj 2016 - 30. april 2017

Urevideret budget 2016/17 t.kr.	Note		2015/16 t.kr.
3.999	1	Boligafgift, leje mv.	3.814
0	2	Andre indtægter	3
<u>3.999</u>		<u>Indtægter</u>	<u>3.817</u>
0	3	Vaskeri	-35
548	4	Forsikring og ejendomsskatter	473
625	5	Forsyning	575
515	6	Renholdelse	523
880	7	Vedligeholdelse, løbende	278
0	8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.030
423	9	Administration	404
0		Andre udgifter	-4
<u>2.991</u>		<u>Ejendommens omkostninger</u>	<u>3.244</u>
1.008		Resultat af ordinær drift	573
0	10	Finansielle indtægter	13
565	11	Finansielle omkostninger	587
<u>443</u>		<u>Årets resultat</u>	<u>-1</u>
		Forslag til resultatdisponering	
		Overført til/fra "Andre reserver"	
		Overført til reserveret til vedligeholdelse	5.165
		Reserveret til vedligeholdelse af altaner	8
		<u>5.547.863</u>	<u>5.173</u>
		Overført til "Overført resultat mv."	
		Overført til reserveret til vedligeholdelse	-5.165
		Betalte prioritetsafdrag	434
		Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar	-45
		Overført restandel af årets resultat	-398
		<u>-11.454.463</u>	<u>-5.174</u>
		Disponeret i alt	-1



Balance pr. 30. april 2017

Note		30/4 2016 t.kr.
	Aktiver	
12	Ejendom m.m.	8.718.890
	Materielle anlægsaktiver	8.718.890
	Obligationer	0
	Finansielle anlægsaktiver	0
	Anlægsaktiver i alt	8.718.890
	Øvrige tilgodehavender	7.035
13	Forudbetalte omkostninger	153.285
	Tilgodehavender	160.320
	Likvider	10.277.916
	Omsætningsaktiver i alt	10.438.236
	Aktiver i alt	19.157.126



Balance pr. 30. april 2017

Note		30/4 2016 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	1.087.910 539
	Overført resultat mv.	-57.836.475 -45.832
	Egenkapital før andre reserver	<u>-56.748.565</u> <u>-45.293</u>
	Andre Reserver	
	Reserveret til vedligeholdelse	50.696.725 45.165
	Reserveret til vedligeholdelse af altaner	24.811 8
	Andre Reserver i alt	<u>50.721.536</u> <u>45.173</u>
14	Egenkapital	<u>-6.027.029</u> <u>-120</u>
15	Prioritetsgæld	17.371.981 17.817
	Mellemregning med beboere, netto	7.267.124 3.881
	Vand- og varmeregnskab, netto	245.379 197
16	Anden gæld	<u>299.671</u> <u>254</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.184.155</u> <u>22.149</u>
	Passiver i alt	<u>19.157.126</u> <u>22.029</u>
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
18	Andelshavernes hæftelsesforhold	
19	Nøgleoplysninger og nøgletal	
20	Andelskroneværdi	



Noter

Urevideret budget 2016/17 t.kr.			2015/16 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje mv.			
3.991	Boligafgift	3.983.103	3.748
0	Altan vedligeholdelse	16.561	8
0	Baderum mv.	44.075	50
8	Kælderleje, andelshavere	7.630	8
<u>3.999</u>		<u>4.051.369</u>	<u>3.814</u>
Note 2. Andre indtægter			
0	Kabelbidrag	-198	1
0	Diverse indtægter	1.870	2
<u>0</u>		<u>1.672</u>	<u>3</u>
Note 3. Vaskeri			
0	Vaskeriindtægter	-115.721	-138
0	Vaskerikort	8.513	2
0	Leasing af inventar	25.415	23
0	Forbrug af materialer	17.328	32
0	El	33.604	31
0	Vedligeholdelse	40.563	10
0	Afskrivninger	0	2
0	Andre udgifter	16.275	3
<u>0</u>		<u>25.977</u>	<u>-35</u>
Note 4. Forsikring og ejendomsskat-			
ter			
420	Ejendomsskat	422.071	342
128	Forsikringer	141.515	131
<u>548</u>		<u>563.586</u>	<u>473</u>



Urevideret budget 2016/17 t.kr.			2015/16 t.kr.
	Note 5. Forsyning		
45	El	65.697	40
300	Vand	254.577	288
280	Renovation	269.748	247
<hr/>		<hr/>	<hr/>
625		590.022	575
<hr/>		<hr/>	<hr/>
	Note 6. Renholdelse		
200	Trapperengøring	180.562	195
0	Vinduespolering	15.605	15
15	Øvrig renholdelse	6.682	1
0	Container	2.150	17
0	Snerydning, saltning mv.	8.815	0
300	Løn, ejendomsfunktionærer	295.399	282
0	ATP / AM-bidrag	3.408	3
0	Andre lønomkostninger	986	1
0	Regulering, feriepengeforpligtelse	0	8
0	Forplejning mv.	0	1
<hr/>		<hr/>	<hr/>
515		513.607	523
<hr/>		<hr/>	<hr/>



Urevideret
budget
2016/17
t.kr.

2015/16
t.kr.

Note 7. Vedligeholdelse			
	Låseservice	10.379	24
	Tømrer og snedker	20.753	0
	Rensning af faldstammer/kloak	3.613	27
	Gårdanlæg	0	11
	Diverse	22.828	8
	Varmeanlæg	11.995	29
	Byggeteknisk rådgivning	34.100	52
	Elektriker	29.130	40
	Blikkenslager / VVS	3.278	68
	Murer	0	19
	Serviceaftaler, diverse	14.758	0
		<hr/>	<hr/>
	880	150.834	278
		<hr/>	<hr/>
Note 8. Vedligeholdelse genopretning og renovering			
0	Facade	0	586
0	Faldstammer og kloak	7.181.087	444
		<hr/>	<hr/>
0		7.181.087	1.030
		<hr/>	<hr/>



Urevideret budget 2016/17 t.kr.			2015/16 t.kr.
	Note 9. Administration		
145	Ejendomsadministration	143.043	155
0	Administration, ekstra	56.250	5
50	Varmeregnskabshonorar	0	0
55	Revisorhonorar	27.350	63
20	Advokat	31.250	43
25	Konsulent	0	19
0	Repræsentation	1.289	1
38	Diverse driftsomkostninger	2	0
75	Honorar til bestyrelsen	72.900	76
0	Generalforsamling	9.237	5
0	Møder	2.376	2
0	Kontorartikler og tryksager	4.964	4
0	Hjemmeside og programmer	45	1
0	Telefon og internet	9.082	10
15	Porto	6.016	8
0	Fester	0	1
0	Bankgebyrer m.m.	10.046	11
<u>423</u>		<u>373.850</u>	<u>404</u>
	Note 10. Finansielle indtægter		
0	Renter, obligationer	2.571	13
0	Kursavance, obligationer	3.028	0
<u>0</u>		<u>5.599</u>	<u>13</u>
	Note 11. Finansielle omkostninger		
0	Renter, bank	7.478	0
565	Prioritetsrenter	558.799	573
0	Kurstab, obligationer	0	14
<u>565</u>		<u>566.277</u>	<u>587</u>



30/4 2016
t.kr.

Note 12. Ejendom m.m.

	Ejendom	Kabler	I alt	
Saldo, primo	7.427.025	50.233	7.477.258	7.520
Igangværende totalre- novering	1.142.913	0	1.142.913	0
Igangværende gårdpro- jekt	141.777	0	141.777	0
Årets afskrivninger	0	43.058	43.058	43
	<u>8.711.715</u>	<u>7.175</u>	<u>8.718.890</u>	<u>7.477</u>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2016			<u>119.000.000</u>	<u>119.000</u>

De igangværende total- og gårdprojekter kr. 1.284.690 er aktiveret fuldt ud på ejendommen. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere, hvorvidt en andel af byggesummen skal anses for vedligeholdelse med driftsførsel til følge. Der er således usikkerhed forbundet med det aktiverede beløb samt den mulige afledte virkning på foreningens resultat og egenkapital.

Ved byggesagerens afslutning vil der blive foretaget en fordeling af byggesummen mellem forbedring og vedligeholdelse.

Note 13. Forudbetalte omkostninger

Administrationshonorar	24.310	
Ejendomsskat m.m.	128.975	
	<u>153.285</u>	<u>257</u>



30/4 2016
t.kr.

Note 14. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	539.440	539
Tilgang i regnskabsåret, vedtægtsændring	548.470	0
	<u>1.087.910</u>	<u>539</u>

Reserver

Overført resultat m.v.

Saldo, primo	-45.833.542	-40.658
Tilgang andelskapital i regnskabsåret, vedtægtsændring	-548.470	0
Årets resultat	-5.906.600	-1
Overført til andre reserver, netto	-5.547.863	-5.173
	<u>-57.836.475</u>	<u>-45.832</u>

Egenkapital før andre reserver	<u>-56.748.565</u>	<u>-45.293</u>
--------------------------------	--------------------	----------------

Andre reserver

Reserveret til imødegåelse vedligeholdelse

Saldo, primo	45.165.423	40.000
Årets regulering	5.531.302	5.165
	<u>50.696.725</u>	<u>45.165</u>

Reserveret til vedligeholdelse af altaner

Saldo, primo	8.250	0
Årets regulering	16.561	8
	<u>24.811</u>	<u>8</u>

Andre reserver i alt	<u>50.721.536</u>	<u>45.173</u>
----------------------	-------------------	---------------

Egenkapital i alt	<u>-6.027.029</u>	<u>-120</u>
-------------------	-------------------	-------------



30/4 2016
t.kr.

Note 15. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nykredit 2% kontantlån med afdrag, restløbetid 28 år, hovedstol t.kr. 10.231, rentesats: 2,06 % p.a.	9.568.809	9.697.958	9.953
Nykredit 3% obligationslån med afdrag, restløbetid 27 år, hovedstol t.kr. 8.357, rentesats: 3,00 % p.a.	7.674.023	7.674.023	7.864
	<u>17.242.832</u>	<u>17.371.981</u>	<u>17.817</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		<u>444.702</u>	<u>434</u>
Langfristet andel af gælden		<u>16.911.427</u>	<u>17.259</u>

Note 16. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.		10.012	10
Feriepenge, inkl. beregnet andel		43.702	44
Revisorhonorar		29.350	50
Gæld i øvrigt		216.607	150
		<u>299.671</u>	<u>254</u>

Note 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 17.372 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør t.kr. 8.719.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.390, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er underpantsat til sikkerhed for bankmellemværende.

Note 18. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og prorata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nykredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 19. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 30. april 2017	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	123	10.787
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	123	10.787

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Andelsværdi og boligafgift bliver beregnet ud fra intern areal opgørelse. Herudover betaler andelshavere med altan et fast vedligeholdelsesbidrag pr. altan. Andelshavere, der benytter fælles baderum, betaler et månedligt vandbidrag på kr. 50 herfor.				

D1 Foreningens stiftelsesår 1970

D2 Ejendommens opførelsesår 1920

Ja Nej

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:



	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	246.000.000	22.805	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	50.721.536	4.702	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		21	
			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift		350	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-115	-1	-548
			Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi		16.748	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		1.367	
K3	Teknisk andelsværdi		18.115	



		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	31	26	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-overing (gns. kr. pr. m ²)	136	96	666
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	167	121	680
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-189
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			90
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	19	40	41

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabet det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold. Beregningen tager udgangspunkt i foreningens interne areal opgørelse med i alt 10.879,10 m².

	kr. pr. m ²
Offentlig ejendomsvurdering	10.938
Valuarvurdering	22.612
Anskaffelsessum (kostpris)	683
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.355
Foreslået andelsværdi	16.606
Reserver uden for andelsværdien	4.662
	kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	366
	I pct.
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger+finansielle poster, netto + afdrag):	
Vedligeholdelsesomkostninger	71
Øvrige omkostninger	20
Finansielle poster, netto	5
Afdrag	4
I alt	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	100



Note 20. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital før andre reserver ifølge årsregnskab		-56.748.565
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 30. april 2017	246.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-8.718.890	237.281.110
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-17.242.832</u>	
Nominel værdi af prioritetsgæld	17.371.981	129.149
Reguleret egenkapital		<u>180.661.694</u>
180.661.694 / 10.879,1 m ² =		<u>16.606,31</u>

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 31. oktober 2018. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. april 2017 i henhold til vurdering af 7. maj 2017 af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, v/ Wismann Property Consult A/S.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,13 %. Ved indregning af potentiel forhøjelse af boliglejen vurderer valuaren afkastprocenten til 4,87 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver handelsvurderingen alt andet lige.

Opmærksomheden henledes på, at altanerne på foreningens ejendom er individuelle forbedringer for de berørte andelshavere og derfor ikke indgår i handelsværdien. Ved salg af de pågældende andele skal der, udover iagttagelse af den vedtagne andelsværdi, tages hensyn til handelsværdien af de individuelle forbedringer.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 16.606,31 pr. m². Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. frivillige henlæggelser kr. 18.968,33 pr. m².

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 16.606,31 pr. m².

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre faktorer med indflydelse på værdien ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.



Note 20. Andelskroneværdi

Fordeling af andelsværdien pr. andelshaver.

Bolignr.	Boligernes Areal	Antal andele	Andels indskud	Andelsværdi (kr.)
33, 35, 39, 56, 60, 86, 104, 108	54,40	8	43.520	903.383
3, 15, 124, 133, 135, 137	58,60	6	35.160	973.130
2, 4, 11, 14, 123, 134, 136, 138	63,70	8	50.960	1.057.822
32, 34, 38, 57, 61, 87, 103, 107	66,70	8	53.360	1.107.641
53, 54, 100, 101	67,00	4	26.800	1.112.623
31	67,30	1	6.730	1.117.605
23, 25, 27, 29, 64, 66, 68, 70, 77, 113, 120	68,80	11	75.680	1.142.514
44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99	69,60	17	118.320	1.155.799
55, 82, 102	70,60	3	21.180	1.172.405
30	76,40	1	7.640	1.268.722
22, 24, 26, 28, 65, 67, 69, 71, 78, 112, 119	78,40	11	86.240	1.301.935
43, 90, 91	88,50	3	26.550	1.469.658
10, 20, 131, 141	115,60	4	46.240	1.919.689
63, 88	116,20	2	23.240	1.929.653
42, 111	116,40	2	23.280	1.932.974
1	117,20	1	11.720	1.946.259
58, 59, 83, 84, 85	121,00	5	60.500	2.009.363
36, 41, 105, 110	121,10	4	48.440	2.011.024
5, 7, 9, 13, 16, 19, 125, 127, 128, 130, 139, 140	122,30	12	146.760	2.030.952
74, 81, 121	143,70	3	43.110	2.386.327
21, 73, 75, 76, 79, 80, 114, 115, 117	147,20	9	132.480	2.444.449
Afrunding	0,00	0	0	-10
I alt	<u>10.879,10</u>	<u>123</u>	<u>1.087.910</u>	<u>180.661.694</u>