

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 1. maj - 30. juni 2017 (2 måneder)

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 - 30. juni 2017	9
Balance pr. 30. juni 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. juni

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 regnskabsperioden 1. maj - 30. juni 2017 (2 måneder) for Andelsboligforeningen Syven.

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

Årsrapporten omfatter kun 2 måneders drift, da generalforsamlingen har vedtaget at ændre regnskabsår fra 1/5 – 30/4 til 1/7 – 30/6.

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

Vi henleder også opmærksomheden på, at foreningen, som det fremgår af anvendt regnskabspraksis samt af administrator- og bestyrelsespåtegningen, har ændret regnskabsåret så dette fremover er 1/7 - 30/6. Indeværende omlægningsperiode 1. maj - 30. juni 2017 omfatter derfor kun 2 måneder. De anførte sammenligningstal omfatter perioden 1/5 2016 – 30/4 2017 (12 måneder).

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. Årsrapporten omfatter kun 2 måneders drift, da generalforsamlingen har vedtaget at ændre regnskabsår fra 1/5 – 30/4 til 1/7 – 30/6.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i den forløbne regnskabsperiode.

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 vurderer, 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 periodens 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 nominal 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 - 30. juni 2017 (2 måneder)

Note		2016/17	
		t.kr.	
		(12	
		mdr.)	
1	Boligafgift, leje mv.	654.949	4.051
2	Andre indtægter	-56	2
3	Vaskeri	10.856	-26
	Indtægter	<u>665.749</u>	<u>4.027</u>
4	Forsikring og ejendomsskatter	98.966	564
5	Forsyning	52.360	590
6	Renholdelse	102.608	514
7	Vedligeholdelse, løbende	56.808	151
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6.375	7.181
9	Administration	66.300	374
	Ejendommens omkostninger	<u>383.417</u>	<u>9.374</u>
	Resultat af ordinær drift	282.332	-5.347
10	Finansielle indtægter	0	6
11	Finansielle omkostninger	96.396	566
	Periodens resultat	<u>185.936</u>	<u>-5.907</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til "Andre reserver"		
	Overført fra reserveret til vedligeholdelse	-25.696.725	-5.165
	Reserveret til vedligeholdelse af altaner	2.769	16
		<u>-25.693.956</u>	<u>-5.149</u>
	Overført til "Overført resultat mv."		
	Overført fra reserveret til vedligeholdelse	25.696.725	5.165
	Betalte prioritetsafdrag	112.891	445
	Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar	-7.175	-43
	Overført restandel af periodens resultat	77.451	-6.325
		<u>25.879.892</u>	<u>-758</u>
	Disponeret i alt	<u>185.936</u>	<u>-5.907</u>



Balance pr. 30. juni 2017

Note			30/4 2017 t.kr.
	Aktiver		
12	Ejendom m.m.	8.949.215	8.719
	Anlægsaktiver i alt	8.949.215	8.719
	Øvrige tilgodehavender	0	7
	Vand- og varmeregnskab, netto	39.809	0
13	Forudbetalte omkostninger	132.046	153
	Tilgodehavender	171.855	160
	Likvider	3.593.276	10.278
	Omsætningsaktiver i alt	3.765.131	10.438
	Aktiver i alt	12.714.346	19.157



Balance pr. 30. juni 2017

Note		30/4 2017 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	1.087.910
	Overført resultat mv.	-31.956.583
	Egenkapital før andre reserver	<u>-30.868.673</u>
	Andre Reserver	
	Reserveret til vedligeholdelse	25.000.000
	Reserveret til vedligeholdelse af altaner	27.580
	Andre Reserver i alt	<u>25.027.580</u>
14	Egenkapital	<u>-5.841.093</u>
15	Prioritetsgæld	17.259.091
	Mellemregning med beboere, netto	864.792
	Vand- og varmeregnskab, netto	0
16	Anden gæld	<u>431.556</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.555.439</u>
	Passiver i alt	<u>12.714.346</u>
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
18	Andelshavernes hæftelsesforhold	
19	Nøgleoplysninger og nøgletal	
20	Andelskroneværdi	



Noter

		2016/17 t.kr. (12 mdr.)
Note 1. Boligafgift, leje mv.		
Boligafgift	650.570	3.983
Altan vedligeholdelse	2.769	16
Baderum mv.	400	44
Kælderleje, andelshavere	1.210	8
	<u>654.949</u>	<u>4.051</u>
Note 2. Andre indtægter		
Kabelbidrag	-56	0
Diverse indtægter	0	2
	<u>-56</u>	<u>2</u>
Note 3. Vaskeri		
Vaskeriindtægter	24.258	116
Vaskerikort	0	-9
Leasing af inventar	-3.910	-25
Forbrug af materialer	-10.584	-17
EI	1.092	-34
Vedligeholdelse	0	-41
Andre udgifter	0	-16
	<u>10.856</u>	<u>-26</u>
Note 4. Forsikring og ejendomsskatter		
Ejendomsskat	74.900	422
Forsikringer	24.066	142
	<u>98.966</u>	<u>564</u>



2016/17
t.kr.
(12 mdr.)

Note 5. Forsyning

EI	10.000	66
Vand	0	254
Renovation	42.360	270
	<hr/>	<hr/>
	52.360	590

Note 6. Renholdelse

Trapperengøring	31.036	181
Vinduespolering	7.727	16
Øvrig renholdelse	5	7
Container	0	2
Snerydning, saltning mv.	0	9
Løn, ejendomsfunktionærer	48.337	295
ATP / AM-bidrag	568	3
Andre lønomkostninger	0	1
Regulering, feriepengeforpligtelse	14.935	0
	<hr/>	<hr/>
	102.608	514



2016/17
t.kr.
(12 mdr.)

Note 7. Vedligeholdelse

Låseservice	1.373	10
Tømrer og snedker	0	21
Rensning af faldstammer/kloak	0	4
Diverse (Heraf kr. 22.500 traktor)	37.847	23
Varmeanlæg	0	12
Glarmester	400	0
Byggeteknisk rådgivning	7.231	34
Elektriker	7.476	29
Blikkenslager / VVS	2.481	3
Serviceaftaler, diverse	0	15
	<hr/>	<hr/>
	56.808	151
	<hr/>	<hr/>

Note 8. Vedligeholdelse genopretning og renovering

Faldstammer og kloak	<hr/>	<hr/>
	6.375	7.181
	<hr/>	<hr/>
	6.375	7.181
	<hr/>	<hr/>



2016/17
t.kr.
(12 mdr.)

Note 9. Administration

Ejendomsadministration	24.310	143
Administration, ekstra	0	56
Varmeregnskabshonorar	0	0
Revisorhonorar	4.900	27
Advokat	0	31
Konsulent	18.750	0
Repræsentation	0	1
Diverse driftsomkostninger	0	0
Honorar til bestyrelsen	12.163	73
Generalforsamling	0	9
Møder	0	2
Kontorartikler og tryksager	760	5
Telefon og internet	1.604	10
Porto	2.072	6
Bankgebyrer m.m.	1.741	11
	<hr/>	<hr/>
	66.300	374
	<hr/>	<hr/>

Note 10. Finansielle indtægter

Renter, obligationer	0	3
Kursavance, obligationer	0	3
	<hr/>	<hr/>
	0	6
	<hr/>	<hr/>

Note 11. Finansielle omkostninger

Renter, bank	4.488	7
Prioritetsrenter	91.908	559
	<hr/>	<hr/>
	96.396	566
	<hr/>	<hr/>



30/4 2017
t.kr.

Note 12. Ejendom m.m.

	Ejendom	Kabler	I alt	
Saldo, primo	7.427.025	7.175	7.434.200	7.477
Igangværende totalre- novering	1.380.413	0	1.380.413	1.143
Igangværende gårdpro- jekt	141.777	0	141.777	142
Årets afskrivninger	0	7.175	7.175	43
	<u>8.949.215</u>	<u>0</u>	<u>8.949.215</u>	<u>8.719</u>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2016			<u>119.000.000</u>	<u>119.000</u>

De igangværende total- og gårdprojekter kr. 1.522.190 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 byggesageres afslutning vil der blive foretaget en fordeling af byggesummen mellem forbedring og vedligeholdelse.

Note 13. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	120.331	0
Administrationshonorar	0	24
Ejendomsskat m.m.	11.715	129
	<u>132.046</u>	<u>153</u>



30/4 2017
t.kr.

Note 14. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	1.087.910	540
Tilgang i regnskabsåret, vedtægtsændringer	0	548
	<u>1.087.910</u>	<u>1.088</u>

Reserver

Overført resultat m.v.

Saldo, primo	-57.836.475	-45.834
Tilgang andelskapital, vedtægtsændringer	0	-548
Årets resultat	185.936	-5.907
Overført til andre reserver, netto	25.693.956	5.149
	<u>-31.956.583</u>	<u>-47.140</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-30.868.673</u>	<u>-46.052</u>

Andre reserver

Reserveret til imødegåelse vedligeholdelse

Saldo, primo	50.696.725	45.165
Årets regulering	-25.696.725	-5.165
	<u>25.000.000</u>	<u>40.000</u>

Reserveret til vedligeholdelse af altaner

Saldo, primo	24.811	9
Årets regulering	2.769	16
	<u>27.580</u>	<u>25</u>

Andre reserver i alt

	<u>25.027.580</u>	<u>40.025</u>
--	-------------------	---------------

Egenkapital i alt

	<u>-5.841.093</u>	<u>-6.027</u>
--	-------------------	---------------



30/4 2017
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.	9.504.517	9.633.379	9.698
Nykredit 3% obligationslån med afdrag, restløbetid 26 år, hovedstol t.kr. 8.357, rentesats: 3,00 % p.a.	7.625.712	7.625.712	7.674
	<u>17.130.229</u>	<u>17.259.091</u>	<u>17.372</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden, regnskabsperioden		<u>112.891</u>	<u>445</u>
Langfristet andel af gælden		<u>16.800.537</u>	<u>16.911</u>

Note 16. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	12.054	10
Feriepenge, inkl. beregnet andel	58.637	44
Revisorhonorar	34.250	29
Gæld i øvrigt	326.615	217
	<u>431.556</u>	<u>300</u>

Note 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 17.259 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 8.949.

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. juni 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	<u>123</u>	<u>10.787</u>

		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?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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	25.027.580	2.320	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		10	
			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		362	
H2	Erhvervslejeindtægter		0	
H3	Boliglejeindtægter		0	
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>2 måneder</i>
J	Periodens overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-1	-548	17
			Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi		19.126	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		1.371	
K3	Teknisk andelsværdi		20.497	



		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>2 måneder</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	26	14	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-overing (gns. kr. pr. m ²)	96	666	1
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	121	680	6
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-107
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			93
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>2 måneder</i>
R	Periodens afdrag pr. andels-m ²	40	41	10

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	1.360
Foreslået andelsværdi	18.964
Reserver uden for andelsværdien	2.301
	kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	359
	I pct.
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger+finansielle poster, netto + afdrag):	
Vedligeholdelsesomkostninger	11
Øvrige omkostninger	54
Finansielle poster, netto	16
Afdrag	19
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		-30.868.673
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 30. juni 2017	246.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-8.949.215	237.050.785
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-17.130.229</u>	
Nominel værdi af prioritetsgæld	17.259.091	128.862
Reguleret egenkapital		<u>206.310.974</u>
206.310.974 / 10.879,1 m ² =		<u>18.963,97</u>

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

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. juni 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. 18.963,97 pr. m². Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. frivillige henlæggelser kr. 18.963,97 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	1.031.640
3, 15, 124, 133, 135, 137	58,60	6	35.160	1.111.289
2, 4, 11, 14, 123, 134, 136, 138	63,70	8	50.960	1.208.005
32, 34, 38, 57, 61, 87, 103, 107	66,70	8	53.360	1.264.897
53, 54, 100, 101	67,00	4	26.800	1.270.586
31	67,30	1	6.730	1.276.275
23, 25, 27, 29, 64, 66, 68, 70, 77, 113, 120	68,80	11	75.680	1.304.721
44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99	69,60	17	118.320	1.319.893
55, 82, 102	70,60	3	21.180	1.338.857
30	76,40	1	7.640	1.448.848
22, 24, 26, 28, 65, 67, 69, 71, 78, 112, 119	78,40	11	86.240	1.486.776
43, 90, 91	88,50	3	26.550	1.678.312
10, 20, 131, 141	115,60	4	46.240	2.192.235
63, 88	116,20	2	23.240	2.203.614
42, 111	116,40	2	23.280	2.207.407
1	117,20	1	11.720	2.222.578
58, 59, 83, 84, 85	121,00	5	60.500	2.294.641
36, 41, 105, 110	121,10	4	48.440	2.296.537
5, 7, 9, 13, 16, 19, 125, 127, 128, 130, 139, 140	122,30	12	146.760	2.319.294
74, 81, 121	143,70	3	43.110	2.725.123
21, 73, 75, 76, 79, 80, 114, 115, 117	147,20	9	132.480	2.791.497
Afrunding	0,00	0	0	-1
I alt	<u>10.879,10</u>	<u>123</u>	<u>1.087.910</u>	<u>206.310.974</u>