

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 2017/18



Indholdsfortegnelse

| | |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Oplysninger om andelsboligforeningen | 1 |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om assistance med opstilling af internt regnskab | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 | 9 |
| Balance pr. 30. juni 2018 | 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. juli - 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 regnskabsåret 2017/18 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. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i lov nr. 555 om ændring af lov om andelsboligforeninger § 1, nr. 7.

København, den 20. september 2018

Administrator

Bestyrelse

Lars Christensen

Jens Pallisgaard

Anders Nyhus Kløverpris

Flemming Gadsø

Sonja Lea Jørgensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syven for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 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 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 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 20. september 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

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

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



Anvendt regnskabspraksis

Det interne regnskab for Andelsboligforeningen Syven er aflagt i overensstemmelse med foreningens sædvanlige regnskabspraksis.

Formålet med det interne regnskab 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. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningslovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter 14 måneder som følge af ændring af regnskabsperiode sidste år.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

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 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. Materielle anlægsaktiver under udførelse indeholder forventet forbedringsdel af igangværende byggeprojekter.

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 nominal 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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelskroneværdi

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



Resultatopgørelse for 1. juli 2017 - 30. juni 2018

| Urevideret budget 2017/18 t.kr. | Note | | 2017/18 kr. | 1/5 2016 - 30/6 2017 (14 mdr.) t.kr. |
|-------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| 4.023 | 1 | Boligafgift, leje mv. | 4.227.140 | 4.706 |
| 0 | 2 | Andre indtægter | 1.700 | 2 |
| 50 | 3 | Vaskeri | 73.233 | -15 |
| 4.073 | | Indtægter | 4.302.073 | 4.693 |
| 600 | 4 | Forsikring og ejendomsskatter | 585.777 | 663 |
| 315 | 5 | Forsyning | 299.077 | 642 |
| 515 | 6 | Renholdelse | 498.583 | 616 |
| 400 | 7 | Vedligeholdelse, løbende | 374.796 | 208 |
| 0 | 8 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 5.007.349 | 7.187 |
| 396 | 9 | Administration | 337.127 | 440 |
| 2.226 | | Ejendommens omkostninger | 7.102.709 | 9.756 |
| 1.847 | | Resultat af ordinær drift | -2.800.636 | -5.063 |
| 0 | 10 | Finansielle indtægter | 0 | 6 |
| 550 | 11 | Finansielle omkostninger | 1.328.440 | 663 |
| 1.297 | | Årets resultat | -4.129.076 | -5.720 |
| Forslag til resultatdisponering | | | | |
| Overført til/fra "Andre reserver" | | | | |
| | | Overført til/fra reserveret til vedligeholdelse | 1.493.573 | -20.165 |
| | | Reserveret til vedligeholdelse af altaner | 24.674 | 19 |
| | | | 1.518.247 | -20.146 |
| Overført til/fra "Overført resultat mv." | | | | |
| | | Overført til/fra reserveret til vedligeholdelse | -1.493.573 | 20.165 |
| | | Låneomkostninger | -577.098 | 0 |
| | | Betalte prioritetsafdrag | 704.537 | 558 |
| | | Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar | 0 | -50 |
| | | Overført restandel af årets resultat | -4.281.189 | -6.247 |
| | | | -5.647.323 | 14.426 |
| | | Disponeret i alt | -4.129.076 | -5.720 |



Balance pr. 30. juni 2018

| Note | | 30/6 2017 t.kr. |
|------|------------------------------------------------|-----------------------|
| | Aktiver | |
| 12 | Ejendom m.m. | 7.427.025 |
| | Materielle anlægsaktiver | 7.427.025 |
| | Igangværende totalrenovering | 4.838.000 |
| | Igangværende gårdprojekt | 84.089 |
| 13 | Materiale anlægsaktiver under udførelse | 4.922.089 |
| | Anlægsaktiver i alt | 12.349.114 |
| | Vand- og varmeregnskab, netto | 0 |
| 14 | Forudbetalte omkostninger | 122.182 |
| | Tilgodehavender | 122.182 |
| | Likvider | 31.077.798 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 31.199.980 |
| | Aktiver i alt | 43.549.094 |



Balance pr. 30. juni 2018

| Note | | 30/6 2017 t.kr. |
|------|-------------------------------------------|-----------------------|
| | Passiver | |
| | Andelskapital | 1.087.910 |
| | Overført resultat mv. | -37.603.906 |
| | Egenkapital før andre reserver | -36.515.996 |
| | Andre Reserver | |
| | Reserveret til vedligeholdelse | 26.493.573 |
| | Reserveret til vedligeholdelse af altaner | 52.254 |
| | Andre Reserver i alt | 26.545.827 |
| 15 | Egenkapital | -9.970.169 |
| 16 | Prioritetsgæld | 51.834.554 |
| | Mellemregning med beboere, netto | 1.164.189 |
| | Vand- og varmeregnskab, netto | 237.551 |
| 17 | Anden gæld | 282.969 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 53.519.263 |
| | Passiver i alt | 43.549.094 |
| 18 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv. | |
| 19 | Andelshavernes hæftelsesforhold | |
| 20 | Nøgleoplysninger og nøgletal | |
| 21 | Andelskroneværdi | |



Noter

| Urevideret budget 2017/18 t.kr. | | 2017/18 kr. | 1/5 2016 - 30/6 2017 (14 mdr.) t.kr. |
|----------------------------------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------------------------|
| Note 1. Boligafgift, leje mv. | | | |
| 4.013 | Boligafgift | 4.192.805 | 4.634 |
| 0 | Altan vedligeholdelse | 24.674 | 19 |
| 2 | Baderum mv. | 2.400 | 44 |
| 8 | Kælderleje, andelshavere | 7.261 | 9 |
| 4.023 | | 4.227.140 | 4.706 |
| Note 2. Andre indtægter | | | |
| 0 | Diverse indtægter | 1.700 | 2 |
| 0 | | 1.700 | 2 |
| Note 3. Vaskeri | | | |
| 140 | Vaskeriindtægter | 137.449 | 140 |
| 0 | Vaskerikort | -518 | -9 |
| 0 | Leasing af inventar | -1.955 | -29 |
| -45 | Forbrug af materialer | -19.437 | -28 |
| -30 | El | -27.369 | -33 |
| -15 | Vedligeholdelse | -1.124 | -41 |
| 0 | Andre udgifter | -13.813 | -15 |
| 50 | | 73.233 | -15 |
| Note 4. Forsikring og ejendomsskatter | | | |
| 450 | Ejendomsskat | 438.287 | 497 |
| 150 | Forsikringer | 147.490 | 166 |
| 600 | | 585.777 | 663 |



| Urevideret | | | |
|-------------------|------------------------------------|----------------|-------------------|
| budget | | 2017/18 | 1/5 2016 - |
| 2017/18 | | kr. | 30/6 2017 |
| t.kr. | | | (14 mdr.) |
| | | | t.kr. |
| | Note 5. Forsyning | | |
| 60 | El | 44.390 | 75 |
| 0 | Vand | 0 | 255 |
| 255 | Renovation | 254.687 | 312 |
| 315 | | 299.077 | 642 |
| | Note 6. Renholdelse | | |
| 200 | Trapperengøring | 182.630 | 212 |
| 0 | Vinduespolering | 23.183 | 23 |
| 15 | Øvrig renholdelse | 149 | 7 |
| 0 | Container | 4.300 | 2 |
| 0 | Snerydning, saltning mv. | -4.875 | 9 |
| 300 | Løn, ejendomsfunktionærer | 300.263 | 343 |
| 0 | ATP / AM-bidrag | 3.408 | 4 |
| 0 | Andre lønomkostninger | 1.093 | 1 |
| 0 | Regulering, feriepengeforpligtelse | -11.568 | 15 |
| 515 | | 498.583 | 616 |



| Urevideret budget 2017/18 t.kr. | | 2017/18 kr. | 1/5 2016 - 30/6 2017 (14 mdr.) t.kr. |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|
| Note 7. Vedligeholdelse | | | |
| | Låseservice | 11.156 | 12 |
| | Tømrer og snedker | 2.688 | 21 |
| | Rensning af faldstammer/kloak | 11.001 | 4 |
| | Diverse (Heraf kr. 22.500 traktor) | 31.128 | 61 |
| | Varmeanlæg | 24.405 | 12 |
| | Glarmester | 400 | 0 |
| | Byggeteknisk rådgivning | 32.047 | 41 |
| | Elektriker | 81.891 | 37 |
| | Blikkenslager / VVS | 163.756 | 6 |
| | Murer | 1.124 | 0 |
| | Serviceaftaler, diverse | 15.200 | 14 |
| 400 | | 374.796 | 208 |
| Note 8. Vedligeholdelse genopretning og renovering | | | |
| 0 | Vedligeholdelsesandel, byggesager jf. note 13 | 4.922.089 | 0 |
| 0 | Faldstammer og kloak | 0 | 7.187 |
| 0 | Varmemålere | 85.260 | 0 |
| 0 | | 5.007.349 | 7.187 |



| Urevideret budget 2017/18 t.kr. | | 2017/18 kr. | 1/5 2016 - 30/6 2017 (14 mdr.) t.kr. |
|------------------------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|
| Note 9. Administration | | | |
| 148 | Ejendomsadministration | 148.062 | 167 |
| 0 | Administration, ekstra | 0 | 56 |
| 40 | Varmeregnskabshonorar | 35.763 | 0 |
| 0 | Revisorhonorar | 35.000 | 32 |
| 20 | Advokat | 0 | 31 |
| 20 | Konsulent | 18.750 | 19 |
| 0 | Repræsentation | 450 | 1 |
| 38 | Diverse driftsomkostninger | 156 | 0 |
| 75 | Honorar til bestyrelsen | 65.000 | 85 |
| 35 | Generalforsamling | 4.557 | 9 |
| 0 | Møder | 588 | 2 |
| 0 | Kontorartikler og tryksager | 7.545 | 6 |
| 0 | Hjemmeside og programmer | 45 | 0 |
| 0 | Telefon og internet | 6.167 | 11 |
| 20 | Porto | 4.693 | 8 |
| 0 | Bankgebyrer m.m. | 10.351 | 13 |
| 396 | | 337.127 | 440 |
| Note 10. Finansielle indtægter | | | |
| 0 | Renter, obligationer | 0 | 3 |
| 0 | Kursavance, obligationer | 0 | 3 |
| 0 | | 0 | 6 |
| Note 11. Finansielle omkostninger | | | |
| 0 | Renter, bank | 3.323 | 12 |
| 550 | Prioritetsrenter | 748.019 | 651 |
| 0 | Omkostninger ved låneomlægning | 577.098 | 0 |
| 550 | | 1.328.440 | 663 |



30/6 2017
t.kr.

Note 12. Ejendom m.m.

| | Ejendom | Kabler | I alt | |
|----------------------------------------------------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|
| Saldo, primo | 7.427.025 | 0 | 7.427.025 | 7.477 |
| Årets afskrivninger | 0 | 0 | 0 | -50 |
| | <u>7.427.025</u> | <u>0</u> | <u>7.427.025</u> | <u>7.427</u> |
| Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2017 | | | <u>119.000.000</u> | <u>119.000</u> |

Note 13. Materiale anlægsaktiver under udførelse

Foreningens administrator og valuar har foretaget en fordeling af byggesummen mellem forbedring og vedligeholdelse. Der var pr. 30/6 2016 afholdt kr. 9.676.000 vedrørende totalrenoveringsprojektet. Heraf er 50% aktiveret (kr. 4.838.000) på materiale anlægsaktiver under udførelse, og kr. 4.838.000 er omkostningsført. Herudover var der pr. 30/6 2016 afholdt kr. 168.177 vedrørende gårdprojektet. Heraf er 50% aktiveret (kr. 84.089) på materiale anlægsaktiver under udførelse, og kr. 84.089 er omkostningsført.

Note 14. Forudbetalte omkostninger

| | | |
|-------------------|----------------|------------|
| Forsikringer | 122.182 | 120 |
| Ejendomsskat m.m. | 0 | 12 |
| | <u>122.182</u> | <u>132</u> |



30/6 2017

t.kr.

Note 15. Egenkapital*Andelskapital*

| | | |
|----------------------------------------------|------------------|--------------|
| Saldo, primo | 1.087.910 | 540 |
| Tilgang i regnskabsperioden, vedtægtsændring | 0 | 548 |
| | 1.087.910 | 1.088 |

*Reserver***Overført resultat m.v.**

| | | |
|------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Saldo, primo | -31.956.583 | -45.835 |
| Tilgang andelskapital i regnskabsperioden, vedtægtsændring | 0 | -548 |
| Periodens resultat | -4.129.076 | -5.720 |
| Overført til andre reserver, netto | -1.518.247 | 20.146 |
| | -37.603.906 | -31.957 |

Egenkapital før andre reserver**-36.515.996** **-30.869***Andre reserver***Reserveret til vedligeholdelse generelt**

| | | |
|----------------------|-------------------|---------------|
| Saldo, primo | 25.000.000 | 45.165 |
| Periodens regulering | 1.493.573 | -20.165 |
| | 26.493.573 | 25.000 |

Reserveret til vedligeholdelse af altaner

| | | |
|----------------------|---------------|-----------|
| Saldo, primo | 27.580 | 8 |
| Periodens regulering | 24.674 | 20 |
| | 52.254 | 28 |

Andre reserver i alt**26.545.827** **25.028****Egenkapital i alt****-9.970.169** **-5.841**



30/6 2017
t.kr.

Note 16. Prioritetsgæld

| | Kursværdi | Nominal værdi | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Nykredit 2% kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 10.231, rentesats: 2,06 % p.a., restløbetid 26,75 år | 9.437.784 | 9.371.722 | 9.633 |
| Nykredit 3% obligationslån med afdrag, hovedstol t.kr. 8.357, rentesats: 3,00 % p.a., ind- friet | 0 | 0 | 7.626 |
| Nykredit 2% kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 29.085, rentesats: 2,15 % p.a., restløbetid 29,75 år | 29.229.989 | 28.739.832 | 0 |
| Nykredit 2% kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 13.723, rentesats: 2,18 % p.a., restløbetid 30 år | 14.012.786 | 13.723.000 | 0 |
| | 52.680.559 | 51.834.554 | 17.259 |
| Samlede afdrag på prioritetsgælden | | 704.537 | 558 |
| Langfristet andel af gælden | | 50.532.360 | 16.800 |

Note 17. Anden gæld

| | | |
|----------------------------------|----------------|------------|
| A-skat og ATP m.m. | 9.166 | 12 |
| Feriepenge, inkl. beregnet andel | 47.069 | 59 |
| Revisorhonorar | 35.000 | 34 |
| Gæld i øvrigt | 191.734 | 327 |
| | 282.969 | 432 |



Note 18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 51.835 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 7.427. Valuarvurderingen pr. 30. juni 2018 udgør t. kr. 251.100.

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 19. 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 Bank og Nykredit Realkredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 20. Nøgleoplysninger

| | | Antal pr. 30. juni 2018 | 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"/> |
| | | kr. | Gns. kr. pr. m² |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 251.100.000 | 23.278 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 26.545.827 | 2.461 |
| | | | % |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | | 11 |

Ja Nej

G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?

G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

| | | |
|----|-----------------------|-----|
| H1 | Boligafgift | 444 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 |



| | | <i>Forrige år</i> | <i>Sidste år</i> | <i>Indeværende periode</i> |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------------------------|
| J | Periodens overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år) | -1 | -530 | -383 |
| | | | | Gns. kr. pr. andels-m² |
| K1 | Andelsværdi | | | 19.126 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | | | 2.069 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | | | 21.195 |
| | | | | |
| | | <i>Forrige år</i> | <i>Sidste år</i> | <i>Indeværende periode</i> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²) | 26 | 19 | 35 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²) | 96 | 667 | 464 |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²) | 122 | 686 | 499 |
| | | | | |
| | | | | % |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | | | -621 |
| | Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen) | | | 78 |
| | | | | |
| | | <i>Forrige år</i> | <i>Sidste år</i> | <i>Indeværende periode</i> |
| R | Periodens afdrag pr. andels-m ² | 40 | 52 | 65 |

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. m² |
|-------------------------------------------------|------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 10.938 |
| Valuarvurdering | 23.081 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 683 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 2.052 |
| Foreslået andelsværdi | 18.964 |
| Reserver uden for andelsværdien | 2.440 |



| | kr. pr. m ² |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter | 385 |
| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger+finansielle poster, netto + afdrag): | I pct. |
| Vedligeholdelsesomkostninger | 60 |
| Øvrige omkostninger | 19 |
| Finansielle poster, netto | 14 |
| Afdrag | 7 |
| I alt | 100 |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | 97 |

Note 21. 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 | | -36.515.996 |
| Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 30. juni 2018 | 251.100.000 | |
| Ejendommens bogførte værdi | -7.427.025 | 243.672.975 |
| Kursværdi af prioritetsgæld | -52.680.559 | |
| Nominel værdi af prioritetsgæld | 51.834.554 | -846.005 |
| Reguleret egenkapital | | 206.310.974 |
| 206.310.974 / 10.879,1 m ² = | | 18.963,97 |

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 31. december 2019. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. juni 2018 i henhold til vurdering af 21. juni 2018 af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, v/ Wismann Property Consult A/S.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,10%. Ved indregning af potentiel forhøjelse af boliglejen vurderer valuaren afkastprocenten til 5,30%. 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. henlæggelser kr. 20.404,05 pr. m².

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 18.963,97 pr. m².

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

Den maksimale andelskroneværdi skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

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 | 10.879,10 | 123 | 1.087.910 | 206.310.974 |