

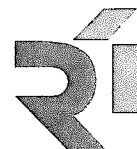


FØRENDE I FONDE
OG FORENINGER
Ri Statsaut. Revisorer

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 2018/19



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. juli 2018 - 30. juni 2019	8
Balance pr. 30. juni 2019	9
Noter	11
Nøgleoplysninger	18
Andelskroneværdi	21

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Syven

Matr.nr. 378 Amagerbro Kvarter
CVR-nr. 47 54 24 13
Regnskabsår 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Lars Christensen
Jens Pallisgaard
Anders Nyhus Kløverpris
Alex Abrahamsen
Sonja Lea Jørgensen

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 2018/19 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6c, stk. 3 og 4.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. august 2019

Administrator

Bestyrelse

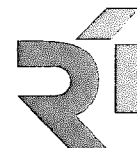
Lars Christensen

Alex Abrahamsen

Jens Rallisgaard

Sonja Lea Jørgensen

Anders Nyhus Kløverpris



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syven for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

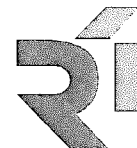


Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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.

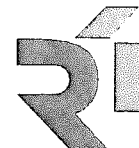


Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 29. august 2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syven er aflagt i overensstemmelse med foreningens sædvanlige regnskabspraksis.

Formålet med årsregnskabet 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. 300 af 26. marts 2019, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 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.

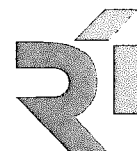
Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 til-



strækkelig 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.

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 nominal værdi.

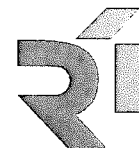
Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

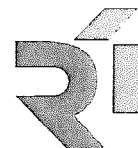
Andelskroneværdi

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



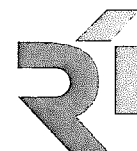
Resultatopgørelse for 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Urevideret budget 2018/19 t.kr.	Note		2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
5.132	1	Boligafgift, leje mv.	5.132.027	4.227
0	2	Andre indtægter	2.085	2
50	3	Vaskeri	63.704	73
5.182		Indtægter	5.197.816	4.302
600	4	Forsikring og ejendomsskatter	600.282	586
315	5	Forsyning	418.398	299
550	6	Renholdelse	425.687	499
400	7	Vedligeholdelse, løbende	165.787	375
0	8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	21.520.141	5.007
396	9	Administration	355.631	337
2.261		Ejendommens omkostninger	23.485.926	7.103
2.921		Resultat af ordinær drift	-18.288.110	-2.801
1.290	10	Finansielle omkostninger	1.252.164	1.328
1.631		Årets resultat	-19.540.274	-4.129
		Forslag til resultatdisponering		
		Overført til/fra "Andre reserver"		
		Overført til/fra reserveret til vedligeholdelse	-10.560.703	1.494
		Reserveret til vedligeholdelse af altaner	27.612	24
			-10.533.091	1.518
		Overført til/fra "Overført resultat mv."		
		Overført til/fra reserveret til vedligeholdelse	10.560.703	-1.494
		Låneomkostninger	0	-577
		Betalte prioritetsafdrag	1.302.192	705
		Overført restandel af årets resultat	-20.870.078	-4.281
			-9.007.183	-5.647
		Disponeret i alt	-19.540.274	-4.129



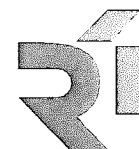
Balance pr. 30. juni 2019

Note		30/6 2018 t.kr.	
	Aktiver		
11	Ejendom m.m.	7.427.025	7.427
	Materielle anlægsaktiver	7.427.025	7.427
	Igangværende totalrenovering	14.838.000	4.838
	Igangværende gårdprojekt	84.089	84
12	Materielle anlægsaktiver under udførelse	14.922.089	4.922
	Anlægsaktiver i alt	22.349.114	12.349
13	Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger	7.828	122
	Tilgodehavender	7.304	122
	Likvide beholdninger	2.702.316	31.078
	Omsætningsaktiver i alt	2.709.620	31.200
	Aktiver i alt	25.058.734	43.549



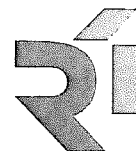
Balance pr. 30. juni 2019

Note		30/6 2018 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	1.087.910 1.088
	Overført resultat mv.	-46.611.089 -37.604
	Egenkapital før andre reserver	-45.523.179 -36.516
	Andre reserver	
	Reserveret til vedligeholdelse	15.932.870 26.494
	Reserveret til vedligeholdelse af altaner	79.866 52
	Andre reserver i alt	16.012.736 26.546
14	Egenkapital	-29.510.443 -9.970
15	Prioritetsgæld	50.532.361 51.835
	Mellemregning med beboere, netto	606.228 1.164
	Mellemregning, administrator	3.125 0
	Vand- og varmeregnskab, netto	275.184 237
16	Anden gæld	3.152.279 283
	Gældsforpligtelser i alt	54.569.177 53.519
	Passiver i alt	25.058.734 43.549
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
18	Andelshavernes hæftelsesforhold	
19	Nøgleoplysninger og nøgletal	
20	Andelskroneværdi	



Noter

Urevideret budget 2018/19 t.kr.		2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje mv.			
5.095	Boligafgift	5.095.335	4.193
28	Altan vedligeholdelse	27.612	25
2	Baderum mv.	2.150	2
7	Kælderleje, andelshavere	6.930	7
5.132		5.132.027	4.227
Note 2. Andre indtægter			
0	Diverse indtægter	2.085	2
0		2.085	2
Note 3. Vaskeri			
110	Vaskeriindtægter	127.290	137
0	Vaskerikort	-1.035	-1
0	Leasing af inventar	0	-2
-45	Forbrug af materialer	-8.176	-19
0	El	-38.955	-27
0	Vedligeholdelse	-6.670	-1
-15	Andre udgifter	-8.750	-14
50		63.704	73
Note 4. Forsikring og ejendomsskatter			
450	Ejendomsskat	450.599	438
150	Forsikringer	149.683	148
600		600.282	586



Urevideret budget 2018/19 t.kr.		2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
	Note 5. Forsyning		
60	El (incl. strøm til byggesag)	162.540	44
255	Renovation	255.858	255
315		418.398	299
	Note 6. Renholdelse		
320	Løn, ejendomsfunktionærer	246.955	300
190	Trapperengøring	124.143	184
25	Vinduespolering	0	24
15	Øvrig renholdelse	1.501	0
0	Container	4.300	4
0	Snerydning, saltning mv.	0	-5
0	ATP / AM-bidrag	2.272	3
0	Andre lønomkostninger	1.277	1
0	Regulering, feriepengeforpligtelse	-47.069	-12
0	Ejendomsservice	92.308	0
550		425.687	499



Urevideret budget 2018/19 t.kr.		2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Note 7. Vedligeholdelse			
	Låseservice	16.199	11
	Tømrer og snedker	15.142	3
	Rensning af faldstammer/kloak	2.484	11
	Diverse	2.255	31
	Varmeanlæg	41.139	25
	Byggeteknisk rådgivning	6.500	32
	Elektriker	33.706	82
	Blikkenslager / VVS	40.533	164
	Murer	0	1
	Serviceaftaler, diverse	7.829	15
<hr/>	400	<hr/> 165.787	<hr/> 375
Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
0	Vedligeholdelsesandel, byggesager jf. note 12	21.520.141	4.922
0	Varmemålere	0	85
<hr/>	0	<hr/> 21.520.141	<hr/> 5.007



Urevideret		2018/19	2017/18
budget		kr.	t.kr.
2018/19			
t.kr.			
Note 9. Administration			
153	Ejendomsadministration	152.504	148
37	Varmeregnskabshonorar	36.856	36
35	Revisorhonorar	35.000	35
25	Advokat	0	0
19	Valuarvurdering	18.750	18
0	Kontingenter	1.100	0
32	Diverse driftsomkostninger, budget	0	0
75	Honorar til bestyrelsen	75.000	65
0	Generalforsamling	6.800	5
0	Møder	873	1
0	Kontorartikler og tryksager	4.669	8
0	Hjemmeside og programmer	50	0
0	Telefon og internet	6.743	6
20	Porto	7.472	5
0	Bankgebyrer m.m.	9.814	10
396		355.631	337
Note 10. Finansielle omkostninger			
0	Renter, bank	0	3
1.290	Prioritetsrenter	1.252.164	748
0	Omkostninger ved låneomlægning	0	577
1.290		1.252.164	1.328



30/6 2018

t.kr.

Note 11. Ejendom m.m.

	Ejendom	
Saldo, primo	7.427.025	7.427
Årets afskrivninger	0	0
	<u>7.427.025</u>	<u>7.427</u>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2018	<u>119.000.000</u>	<u>119.000</u>

Note 12. Materielle anlægsaktiver under udførelse

Igangværende totalreovering

Saldo primo	4.838.000	1.380
Forbedringer/tilgang	31.520.141	8.296
Overført til vedligeholdelse *)	-21.520.141	-4.838
	<u>14.838.000</u>	<u>4.838</u>

Igangværende gårdprojekt

Saldo primo	84.089	142
Forbedringer/tilgang	0	26
Overført til vedligeholdelse	0	-84
	<u>84.089</u>	<u>84</u>

Note 13. Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger

Forsikringer	0	122
Serviceabonnementer	7.828	0
	<u>7.828</u>	<u>122</u>

*) Beløbet er skønnet af foreningens administrator.



30/6 2018

t.kr.

Note 14. Egenkapital*Andelskapital*

Saldo, primo	1.087.910	1.088
	1.087.910	1.088

*Reserver***Overført resultat m.v.**

Saldo, primo	-37.603.906	-31.957
Periodens resultat	-19.540.274	-4.129
Overført til andre reserver, netto	10.533.091	-1.518
	-46.611.089	-37.604

Egenkapital før andre reserver**-45.523.179** **-36.516***Andre reserver***Reserveret til vedligeholdelse generelt**

Saldo, primo	26.493.573	25.000
Periodens regulering	-10.560.703	1.494
	15.932.870	26.494

Reserveret til vedligeholdelse af altaner

Saldo, primo	52.254	28
Periodens regulering	27.612	24
	79.866	52

Andre reserver i alt**16.012.736** **26.546****Egenkapital i alt****-29.510.443** **-9.970**



30/6 2018
t.kr.

Note 15. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit 2% kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 10.231, rentesats: 2,06 % p.a., restløbetid 25,75 år	9.166.574	9.104.636	9.372
Nykredit 2% kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 29.085, rentesats: 2,15 % p.a., restløbetid 28,75 år	28.591.898	28.034.390	28.740
Nykredit 2% kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 13.723, rentesats: 2,18 % p.a., restløbetid 29 år	13.712.711	13.393.335	13.723
	51.471.183	50.532.361	51.835
Samlede afdrag på prioritetsgælden		1.302.192	705
Langfristet andel af gælden		49.203.883	50.532

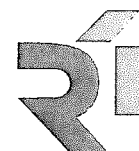
Note 16. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	32.579	9
Feriepenge, inkl. Beregnet andel	0	47
Revisorhonorar	35.000	35
Kreditorer vedligeholdelsesprojekt	2.814.762	0
Kreditorer diverse	214.683	0
Gæld i øvrigt	54.255	0
	3.152.279	283

Note 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 50.532 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 7.427. Valuarvurderingen pr. 30. juni 2019 udgør t. kr. 260.200.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.390, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er ikke underpantsat.



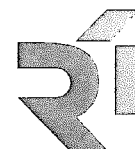
Note 18. Andelshavernes hæftelsesforhold

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

Note 19. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 30. juni 2019	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	122	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	122	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?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



	Anskaffelsespri- sen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	260.200.000		24.122
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.012.736		1.484
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			6
			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-m² pr. år	
H1	Boligafgift			484
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
			<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>
J	Periodens overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-530	-383	<i>Indeværende periode</i> -1.811
			Gns. kr. pr. andels-m²	
K1	Andelsværdi			19.126
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.808
K3	Teknisk andelsværdi			23.934



		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>Indeværende periode</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	19	35	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re- novering (gns. kr. pr. m ²)	667	464	1.990
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	686	499	2.010

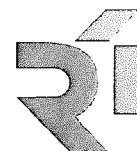
			<i>%</i>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		-635
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)		79

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>Indeværende periode</i>
R	Periodens afdrag pr. andels-m ²	52	65	121

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 arealopgørelse med i alt 10.879,10 m².

	<i>kr. pr. m²</i>
Offentlig ejendomsvurdering	10.938
Valuarvurdering	23.917
Anskaffelsessum (kostpris)	683
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.767
Foreslået andelsværdi	0
Reserver uden for andelsværdien	1.472
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	468
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger+finansielle poster, netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	83
Øvrige omkostninger	7
Finansielle poster, netto	5
Afdrag	5
I alt	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	98



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		-45.523.179
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 30. juni 2019	260.200.000	
Ejendommens bogførte værdi	-7.427.025	252.772.975
Kursværdi af prioritetsgæld	-51.471.183	
Nominel værdi af prioritetsgæld	50.532.361	-938.822
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 2020. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

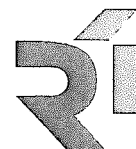
Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. juni 2019 i henhold til vurdering af 31. juni 2019 af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, v/ Wismann Property Consult A/S.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,72%. 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.

Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 10 år. En følsomhedsanalyse viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 1,0%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. t.kr. 70.600. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på 535 kr./m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på 1.500 kr./m².

I henhold til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar (Bek. nr. 978 af 28/6 2018), skal der ifølge Bilag 1, kapitel 3 om vurderingsrapporten, jf. afsnit o, være indeholdt en angivelse af værdiansættelsens følsomhed over for ændringer i lejeniveau. En sådan angivelse er ikke indeholdt i den foreliggende vurderingsrapport.

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.

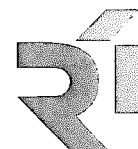


Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 18.963,97 pr. m². Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 20.435,85 pr. m².

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, 137	58,60	5	29.300	1.111.289
2, 4, 11, 14, 123, 134, 138	63,70	7	44.590	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, 136, 139, 140	122,30	13	158.990	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	122	1.087.910	206.310.974