

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 2019/20

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2020

dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. juli 2019 - 30. juni 2020	9
Balance pr. 30. juni 2020	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	19
Andelskroneværdi	22

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Syven

Matr.nr. 378 Amagerbro Kvarter

CVR-nr. 47 54 24 13

Regnskabsår 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Lars Christensen

Annette Mortensen

Anders Nyhus Kløverpris

Alex Dahlgaard Abrahamsen

Dorthe Schiøller

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 2019/20 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 14. september 2020

Administrator

Bestyrelse

Lars Christensen

Annette Mortensen

Anders Nyhus Kløverpris

Alex Dahlgaard Abrahamsen

Dorthe Schiøller



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syven for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 14. september 2020

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 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. Materiale anlægsaktiver under udførelse indeholder afholdte omkostninger på igangværende byggeprojekt.

I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.



Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 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 2019 - 30. juni 2020

Urevideret budget 2019/20 t.kr.	Note		2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
5.345	1	Boligafgift, leje mv.	5.345.516	5.132
0	2	Andre indtægter	818	2
0	3	Vaskeri	47.563	64
5.345		Indtægter	5.393.897	5.198
638	4	Forsikring og ejendomsskatter	625.519	600
320	5	Forsyning	388.425	418
380	6	Renholdelse	342.668	426
400	7	Vedligeholdelse, løbende	214.388	166
0	8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	13.003.014	21.520
500	9	Administration	360.360	356
2.238		Ejendommens omkostninger	14.934.374	23.486
3.107		Resultat af ordinær drift	-9.540.477	-18.288
1.220	10	Finansielle omkostninger	2.299.624	1.252
1.887		Årets resultat	-11.840.101	-19.540
Forslag til resultatdisponering				
Overført til/fra "Andre reserver"				
		Overført til/fra reserveret til vedligeholdelse	-3.477.143	-10.561
		Reserveret til vedligeholdelse af altaner	27.815	28
			-3.449.328	-10.533
Overført til/fra "Overført resultat mv."				
		Overført til/fra reserveret til vedligeholdelse	3.477.143	10.561
		Låneomkostninger	-1.456.264	0
		Betalte prioritetsafdrag	1.412.050	1.302
		Overført restandel af årets resultat	-11.823.702	-20.870
			-8.390.773	-9.007
		Disponeret i alt	-11.840.101	-19.540



Balance pr. 30. juni 2020

Note		30/6 2019 t.kr.
	Aktiver	
11	Ejendom m.m.	7.427
	Materielle anlægsaktiver	7.427
	Igangværende totalrenovering	14.838
	Igangværende gårdprojekt	84
12	Materielle anlægsaktiver under udførelse	14.922
	Anlægsaktiver i alt	22.349
13	Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger	8
	Tilgodehavender	8
	Likvide beholdninger	2.702
	Omsætningsaktiver i alt	2.710
	Aktiver i alt	25.059



Balance pr. 30. juni 2020

Note		30/6 2019 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	1.087.910 1.088
	Overført resultat mv.	-55.001.862 -46.611
	Egenkapital før andre reserver	-53.913.952 -45.523
	Andre reserver	
	Reserveret til vedligeholdelse	12.455.727 15.933
	Reserveret til vedligeholdelse af altaner	107.681 80
	Andre reserver i alt	12.563.408 16.013
14	Egenkapital	-41.350.544 -29.510
15	Prioritetsgæld	73.750.643 50.532
	Mellemregning med beboere, netto	518.109 606
	Mellemregning, administrator	400 3
	Vand- og varmeregnskab, netto	241.817 276
16	Anden gæld	1.633.754 3.152
	Gældsforpligtelser i alt	76.144.723 54.569
	Passiver i alt	34.794.180 25.059
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
18	Andelshavernes hæftelsesforhold	
19	Nøgleoplysninger og nøgletal	
20	Andelskroneværdi	



Noter

Urevideret budget 2019/20 t.kr.		2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje mv.			
5.309	Boligafgift	5.309.001	5.095
28	Altan vedligeholdelse	27.815	28
2	Baderum mv.	1.800	2
6	Kælderleje, andelshavere	6.900	7
5.345		5.345.516	5.132
Note 2. Andre indtægter			
0	Diverse indtægter	818	2
0		818	2
Note 3. Vaskeri			
140	Vaskeriindtægter	114.492	127
0	Vaskerikort	150	0
-45	Forbrug af materialer	-13.090	-8
-30	El	-24.624	-39
-50	Vand	0	0
-15	Vedligeholdelse	-17.061	-7
0	Andre omkostninger	-12.304	-9
0		47.563	64
Note 4. Forsikring og ejendomsskatter			
460	Ejendomsskat	450.599	450
178	Forsikringer	174.920	150
638		625.519	600



Urevideret			
budget		2019/20	2018/19
2019/20		kr.	t.kr.
t.kr.			
Note 5. Forsyning			
60	El (incl. strøm til byggesag)	114.226	163
260	Renovation	274.199	255
320		388.425	418
Note 6. Renholdelse			
0	Løn, ejendomsfunktionærer	0	247
360	Ejendomsservice	341.944	92
0	Trapperengøring	0	125
20	Øvrig renholdelse	0	2
0	Container	0	4
0	ATP / AM-bidrag	0	2
0	Andre lønomkostninger	224	1
0	Regulering, feriepengeforpligtelse	0	-47
0	Forplejning mv.	500	0
380		342.668	426



Urevideret budget 2019/20 t.kr.		2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
	Note 7. Vedligeholdelse		
	Låseservice	17.721	16
	Tømrer og snedker	3.658	15
	Rensning af faldstammer/kloak	0	2
	Varmeanlæg	24.200	41
	Byggeteknisk rådgivning	6.650	7
	Elektriker	30.487	34
	Blikkenslager / VVS	14.712	41
	Renovering af kælder	81.051	0
	Serviceaftaler	15.853	8
	Diverse vedligeholdelse	20.056	2
400		214.388	166
	Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
0	Vedligeholdelsesandel, byggesager jf. note 12	13.003.014	21.520
0		13.003.014	21.520



Urevideret			
budget		2019/20	2018/19
2019/20		kr.	t.kr.
t.kr.			
Note 9. Administration			
157	Ejendomsadministration	157.079	153
38	Varmeregnskabshonorar	39.021	36
35	Revisorhonorar	35.000	35
25	Advokat	0	0
22	Valuarvurdering	18.750	19
0	Kontingenter	0	1
0	Beboerrum m.m.	1.138	0
75	Honorar til bestyrelsen	66.950	75
0	Generalforsamling	19.367	7
0	Møder	808	1
0	Kontorartikler og tryksager	4.057	5
0	Hjemmeside og programmer	59	0
0	Telefon og internet	5.097	7
20	Porto	4.011	7
100	Fester	0	0
0	Bankgebyrer m.m.	9.023	10
28	Diverse driftsomkostninger, budget	0	0
500		360.360	356
Note 10. Finansielle omkostninger			
0	Renter, bank	376	0
1.220	Prioritetsrenter	842.984	1.252
0	Omkostninger m.m., låneomlægning	1.456.264	0
1.220		2.299.624	1.252



30/6 2019
t.kr.

Note 11. Ejendom m.m.

	Ejendom	
Saldo, primo	7.427.025	7.427
Tilgang, (forbedringsdel af byggeprojekt - totalrenovering)	22.152.196	0
	29.579.221	7.427
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2019	119.000.000	119.000

Note 12. Materielle anlægsaktiver under udførelse

Igangværende totalrenovering

Saldo primo	14.838.000	4.838
Tilgang	20.317.210	31.520
Overført til vedligeholdelse *)	-13.003.014	-21.520
Forbedringsdel, overført til ejendom m.m.	-22.152.196	0
	0	14.838

Igangværende gårdprojekt

Saldo primo	84.089	84
Tilgang	108.750	0
	192.839	84

*) Beløbet er skønnet af foreningens administrator.

Det igangværende gårdprojekt i alt kr. 192.839 pr. 30. juni 2020 er aktiveret fuldt ud på ejendommen. Ved byggesagens afslutning vil der blive foretaget en fordeling af byggesummen mellem forbedring og vedligeholdelse.

Note 13. Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger

Serviceabonnementer	8.024	8
	8.024	8



30/6 2019

t.kr.

Note 14. Egenkapital*Andelskapital*

Saldo, primo	1.087.910	1.088
	<u>1.087.910</u>	<u>1.088</u>

*Reserver***Overført resultat m.v.**

Saldo, primo	-46.611.089	-37.604
Periodens resultat	-11.840.101	-19.540
Overført til/fra andre reserver, netto	3.449.328	10.533
	<u>-55.001.862</u>	<u>-46.611</u>

Egenkapital før andre reserver

	<u>-53.913.952</u>	<u>-45.523</u>
--	--------------------	----------------

*Andre reserver***Reserveret til vedligeholdelse generelt**

Saldo, primo	15.932.870	26.494
Periodens regulering	-3.477.143	-10.561
	<u>12.455.727</u>	<u>15.933</u>

Reserveret til vedligeholdelse af altaner

Saldo, primo	79.866	52
Periodens regulering	27.815	28
	<u>107.681</u>	<u>80</u>

Andre reserver i alt

	<u>12.563.408</u>	<u>16.013</u>
--	-------------------	---------------

Egenkapital i alt

	<u>-41.350.544</u>	<u>-29.510</u>
--	--------------------	----------------



30/6 2019
t.kr.

Note 15. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit 2% kontantlån, hovedstol t.kr. 10.231, indfriet	0	0	9.105
Nykredit 2% kontantlån, hovedstol t.kr. 29.085, indfriet	0	0	28.034
Nykredit 2% kontantlån, hovedstol t.kr. 13.723, indfriet	0	0	13.393
Nykredit 0,5% kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 50.855, rentesats: 0,77 % p.a., restløbetid 29,75 år	49.972.227	50.103.643	0
Nykredit F5 tilpasningslån, afdragsfri til 11/12 2029, hovedstol t.kr. 23.647, rentesats: -0,53 % p.a., næste rentetilpasning 1/1 2024, rentetil- passes hvert 5. år, restløbetid 28,5 år	23.281.430	23.647.000	0
	73.253.657	73.750.643	50.532
Samlede afdrag på prioritetsgælden		1.412.050	1.302
Langfristet andel af gælden		72.230.960	49.204

Note 16. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	27.075	33
Revisorhonorar	35.000	35
Kreditorer	54.059	3.030
Afsat byggeprojekt	1.487.264	0
Gæld i øvrigt	30.356	54
	1.633.754	3.152

Note 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 73.751 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 29.579. Valuarvurderingen pr. 30. juni 2020 udgør t. kr. 289.500.

Herudover er der tinglyst et afgiftspantebrev på t.kr. 2.184, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

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 2020	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:			
		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		289.500.000	26.838
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		12.563.408	1.165
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			4
			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			496
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)	-383	-1.811	-1.098



		Gns. kr. pr. andels-m²		
K1	Andelsværdi			19.126
K2	Gæld - omsætningsaktiver			6.593
K3	Teknisk andelsværdi			25.719
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>Indeværende periode</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	35	15	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-novering (gns. kr. pr. m ²)	464	1.990	1.205
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	499	2.005	1.225
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-158
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			74
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>Indeværende periode</i>
R	Periodens afdrag pr. andels-m ²	65	121	131

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m²
Offentlig ejendomsvurdering	10.938
Valuarvurdering	26.611
Anskaffelsessum (kostpris)	2.719
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.538
Foreslået andelsværdi	18.964
Reserver uden for andelsværdien	1.155
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	488



Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger+finansielle poster, netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	71
Øvrige omkostninger	9
Finansielle poster, netto	12
Afdrag	8
I alt	100
<hr/>	
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	98

Note 20. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi foreslås af bestyrelsen opgjort 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		-53.913.952
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 30. juni 2020	289.500.000	
Ejendommens bogførte værdi inkl. igangværende gårdprojekt	-29.772.060	259.727.940
Kursværdi af prioritetsgæld	-73.253.657	
Nominal værdi af prioritetsgæld	73.750.643	496.986
Reguleret egenkapital		206.310.974
<hr/>		
206.310.974 / 10.879,1 m ² =		18.963,97

Den pr. 1. juli 2020 gyldige valuarvurdering, der udgør kr. 289.500.000, kan fastholdes indtil en anden, højere valuarvurdering anvendes i en senere andelskroneværdiberegning.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 23. maj 2020 af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, v/ Wismann Property Consult A/S.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,40%. Afkastkravet på 3,40% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom. 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. 82.700. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på 541 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.

Der er vedtaget ændringer i lejelovgivningens bestemmelser om Boligreguleringslovens §5, stk. 2. Ændringerne, der er trådt i kraft fra 1. juli 2020, kan medføre ændringer i grundlaget for den fremtidige valuarvurdering af foreningens ejendom.

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. 20.118,79 pr. m².

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

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

Andelskroneværdien skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-drifts-afledte 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