

ANDELSBOLIGFORENINGEN SYVEN

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

Erklæringer

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
---	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-21
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	20-21
---------------------------	-------



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Syven c/o Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C CVR-nr.: 47 54 24 13 Stiftet: 1. januar 1970 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Bestyrelse	Lars Christensen, formand Annette Mortensen Anders Nyhus Kløverpris Trine Vestergaard Dorthe Schiøller
Administrator	Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Andelsboligforeningen Syven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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.

Odense, den 17. september 2021

Administrator:

Administration Danmark ApS

Odense, den 17. september 2021

Bestyrelse:

Lars Christensen
Formand

Annette Mortensen

Anders Nyhus Kløverpris

Trine Vestergaard

Dorthe Schiøller



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Syven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syven for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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 foreningen 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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:



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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 17. september 2021

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Syven for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

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

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen og altanerne mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.



ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Indenrigs- og Boligministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.



RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Boligafgift.....	1	5.391.815	5.388.617	5.345.516
Vaskeriindtægter.....	2	119.838	110.000	114.492
Øvrige indtægter.....	3	600	0	818
INDTÆGTER.....		5.512.253	5.498.617	5.460.826
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-669.390	-678.000	-625.519
Forbrugsafgifter.....	5	-352.407	-350.000	-388.425
Renholdelse.....	6	-437.231	-500.000	-342.668
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-282.591	-425.000	-214.388
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	8	-180.164	-900.000	-13.003.014
Administrationsomkostninger.....	9	-411.070	-475.000	-360.360
Vaskeriomkostninger.....	10	-66.352	-110.000	-66.929
OMKOSTNINGER.....		-2.399.205	-3.438.000	-15.001.303
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		3.113.048	2.060.617	-9.540.477
Andre finansielle omkostninger.....	11	-502.748	-480.000	-2.299.624
ÅRETS RESULTAT.....		2.610.300	1.580.617	-11.840.101
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Låneomkostninger.....		0	0	-1.456.264
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.519.683	1.520.000	1.412.050
Reserveret til vedligeholdelse af altaner.....		27.936	0	27.815
Overført restandel af årets resultat.....		1.062.681	60.617	-11.823.702
DISPONERET I ALT.....		2.610.300	1.580.617	-11.840.101



BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		29.579.221	29.579.221
Gårdprojekt.....		0	192.839
Materielle anlægsaktiver.....	12	29.579.221	29.772.060
ANLÆGSAKTIVER.....		29.579.221	29.772.060
Andre tilgodehavender.....		6.250	0
Periodeafgrænsningsposter.....		8.264	8.024
Tilgodehavender.....		14.514	8.024
Likvide beholdninger.....		5.189.953	5.014.097
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.204.467	5.022.121
AKTIVER.....		34.783.688	34.794.181



BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		1.087.910	1.087.910
Overført resultat.....		-52.419.498	-55.001.862
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-51.331.588	-53.913.952
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		12.455.727	12.455.727
Reserveret til vedligeholdelse af altaner.....		135.617	107.681
Andre reserver.....		12.591.344	12.563.408
EGENKAPITAL.....		-38.740.244	-41.350.544
Prioritetsgæld.....	13	72.230.960	73.750.643
Langfristede gældsforpligtelser.....		72.230.960	73.750.643
Mellemregning administrator.....		0	400
Mellemregninger.....		793.479	518.109
Anden gæld.....	14	216.096	1.633.756
Varmeregnskab.....		264.180	216.884
Vandregnskab.....		19.217	24.933
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.292.972	2.394.082
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		73.523.932	76.144.725
PASSIVER.....		34.783.688	34.794.181
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Andelshavernes hæftelsesforhold	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	Reserveret til vedligeholdelse af altaner	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	1.087.910	-55.001.862	-53.913.952	12.455.727	107.681	-41.350.544
Forslag til årets resultat-disponering.....		1.062.681	1.062.681		27.936	1.090.617
Afdrag på prioritetsgæld....		1.519.683	1.519.683			1.519.683
Egenkapital 30. juni 2021.	1.087.910	52.419.498	51.331.588	12.455.727	135.617	38.740.244



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	5.352.519	5.352.517	5.309.001	
Altan vedligeholdelse.....	27.936	28.000	27.815	
Baderum mv.....	4.050	1.200	1.800	
Kælderleje, andelshavere.....	7.310	6.900	6.900	
	5.391.815	5.388.617	5.345.516	
Vaskeriindtægter				2
Vaskeriindtægter.....	119.838	110.000	114.492	
	119.838	110.000	114.492	
Øvrige indtægter				3
Salg af nøgler.....	600	0	818	
	600	0	818	
Ejendomsskat og forsikringer				4
Ejendomsskat.....	450.599	460.000	450.599	
Bygningsforsikring.....	218.791	218.000	174.920	
	669.390	678.000	625.519	
Forbrugsafgifter				5
Elforbrug.....	47.155	60.000	114.226	
Renovation.....	297.502	290.000	274.199	
Anden containerordning.....	7.750	0	0	
	352.407	350.000	388.425	
Renholdelse				6
Vicevært m.fl.....	403.822	480.000	341.944	
Øvrig renholdelse.....	21.407	20.000	0	
Snerydning, grus og saltning.....	12.002	0	0	
Andre lønomkostninger.....	0	0	224	
Forplejning.....	0	0	500	
	437.231	500.000	342.668	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				7
Blikkenslager.....	6.715	0	14.712	
Renovering af kælder.....	0	0	81.051	
Tømrer og snedker.....	39.663	0	3.658	
Elektriker.....	103.785	0	30.487	
Varme anlæg.....	21.904	0	24.200	
Låseservice.....	23.969	0	17.721	
Rensning af faldstammer/kloak.....	8.344	0	0	
Garmester.....	4.278	0	0	
Byggeteknisk rådgivning.....	6.800	25.000	6.650	
Serviceaftaler.....	16.288	0	15.853	
Gård anlæg.....	33.750	0	0	
Fordelingsmålere.....	5.325	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	11.770	400.000	20.056	
	282.591	425.000	214.388	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				8
Vedligeholdelsesandel.....	0	900.000	13.003.014	
Renovering af gård.....	180.164	0	0	
	180.164	900.000	13.003.014	
Administrationsomkostninger				9
Administration.....	161.791	162.000	157.079	
Revisoromkostninger.....	35.750	35.000	35.000	
Kontorartikler mv.....	2.481	0	4.057	
Porto/gebyrer/stempel.....	11.721	15.000	13.034	
Telefon og internet.....	33.274	0	5.097	
Bestyrelses honorar.....	75.000	75.000	66.950	
Valuarvurdering.....	25.000	20.000	18.750	
Varmeregnskabshonorar.....	40.029	40.000	39.021	
Generalforsamling.....	18.010	28.000	19.367	
Møder.....	2.495	0	808	
Jubilæumsfest.....	0	100.000	0	
Hjemmeside og programmer.....	507	0	59	
Beboerrum.....	4.094	0	1.138	
Gaver og blomster.....	918	0	0	
	411.070	475.000	360.360	
Vaskeriomkostninger				10
Forbrugsmaterialer.....	37.971	20.000	13.090	
Elforbrug.....	16.793	25.000	24.624	
Vandforbrug.....	0	50.000	0	
Reparation og vedligeholdelse.....	3.300	15.000	17.061	
Andre omkostninger.....	8.288	0	12.154	
	66.352	110.000	66.929	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2019/20 kr.	Note
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.		
Andre finansielle omkostninger				11
Renteomkostninger bank.....	22.711	0	376	
Prioritetsrenter.....	480.037	480.000	842.984	
Låneomkostninger.....	0	0	1.456.264	
	502.748	480.000	2.299.624	

Materielle anlægsaktiver

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2019/20 kr.	Note
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.		
				12
		Grunde og bygninger	Gårdprojekt	
Kostpris 1. juli 2020.....		29.579.221	192.839	
Afgang.....		0	-192.839	
Kostpris 30. juni 2021.....		29.579.221	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....		29.579.221	0	

Prioritetsgæld

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Nykredit A/S.....	50.103.643	1.519.683	532.105	48.583.960	46.752.895
2) Nykredit A/S.....	23.647.000	0	-52.068	23.647.000	23.378.988
	73.750.643	1.519.683	480.037	72.230.960	70.131.883

1) Nykredit 0,5 % kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 50.855, rentesats: 0,77% p.a., restløbetid 27,75 år.

2) Nykredit F5 tilpasningslån, afdragsfri til 11/12 2029, inkonvertibelt, hovedstol t.kr. 23.647, rentesats:-0,53 % p.a., næste rentetilpasning 1/1 2024, rentetilpasses hvert 5. år, restløbetid 27,5 år.

Næste års afdrag (kortfristet gæld) udgør t.kr. 1.531.



NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
	2021 kr.	2020 kr.	
Anden gæld			14
A-skat og AM-bidrag.....	28.835	27.075	
Skyldig revision.....	35.750	35.000	
Skyldige omkostninger.....	42.241	84.417	
Afsat byggeprojekt.....	0	1.487.264	
Skyldige renter.....	10.593	0	
Afsat 1. og 5. årsgennemgang.....	98.677	0	
	216.096	1.633.756	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 72.231, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 29.579. Valuarvurderingen pr. 30. juni 2021 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.

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.

15

16

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2021		30-6-2020		30-6-2019	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	122	10.787	10.787	10.787	10.787
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0	0
B6	I alt	122	10.787	10.787	10.787	10.787

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				<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 andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	289.500.000		26.838
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.591.344		1.167
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4	

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	496
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-1.811	-1.098	242

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	19.532
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.334
K3 Teknisk andelsværdi	25.866

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	15	20	26
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.990	1.205	17
M3 Vedligeholdelse i alt	2.005	1.225	43

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-149 %
--	--------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	121	131	141

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -51.331.588.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	29.579.221
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	289.500.000
3. Kontantejendomsværdi.....	119.000.000

Ejendommen blev den 23. maj 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann v/Wismann Property Consult AS til en kontant handelspris på kr. 289.500.000 pr. 30. juni 2021.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2021.....		-51.331.588
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	289.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>29.579.221</u>	259.920.779
Bogført værdi prioritetsgæld.....	72.230.960	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>70.131.883</u>	2.099.077
Foreningens formue pr. 30. juni 2021.....		210.688.268
	<u>210.688.268</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	10.879,10	19.366,33

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 2021 i henhold til vurderingen af 23. maj 2020 af ejendomsmægler og valuar, Lars Wismann, v/Wismann Property Consult A/S.

Vurderingsrapportens 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 dagsværdien alt andet lige.

Dagsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 10 år. En følsomhedsberegning 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 kr. 541 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.500 pr. m².

Der er vedtaget ændrede opgørelsesmetoder for valuarvurdering af andelsboligforeninger for vurderinger foretaget efter 1. juli 2020. De ændrede lovregler kan medføre endog væsentlige ændringer i forhold til den fastholdte vurdering, ligesom den generelle markedsudvikling kan ændre vurderingen af foreningens ejendom væsentligt.

En ajourført valuarvurdering ville efter de pr. 1. juli 2020 gældende opgørelsesmetoder, og under hensyntagen til den generelle markedsudvikling, give en anden værdi end den fastholdte vurdering. En beslutning om ophør af fastholdelse af valuarvurderingen på kr. 289.500.000 bør basere sig på den forventede fremtidige udvikling i ejendommens værdi, idet et forventet fald alt andet lige vil betyde, at foreningen bør fastholde vurderingen.

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 indstiller, at andelskronen udgør kr. 19.366,33 pr. m².

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

Værdien skal dog reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.



NOTER

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele på baggrund af den interne fordeling.

Bolignr.	Boligernes areal	Antal andele	Andelsindskud	Andelsværdi pr. andel	Andelsværdi i alt
33, 35, 39, 56, 60, 86, 104, 108	54,40	8	43.520	1.053.528	8.428.227
3, 15, 124, 133, 137	58,60	5	29.300	1.134.867	5.674.335
2, 4, 11, 14, 123, 134, 138	63,70	7	44.590	1.233.635	8.635.447
32, 34, 38, 57, 61, 87, 103, 107	66,70	8	53.360	1.291.734	10.333.874
53, 54, 100, 101	67,00	4	26.800	1.297.544	5.190.176
31	67,30	1	6.730	1.303.354	1.303.354
23, 25, 27, 29, 64, 66, 68, 70, 77, 113, 120	68,80	11	75.680	1.332.404	14.656.439
44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99	69,60	17	118.320	1.347.897	22.914.242
55, 82, 102	70,60	3	21.180	1.367.263	4.101.789
30	76,40	1	7.640	1.479.588	1.479.588
22, 24, 26, 28, 65, 67, 69, 71, 78, 112, 119.	78,40	11	86.240	1.518.320	16.701.523
43, 90, 91	88,50	3	26.550	1.713.920	5.141.761
10, 20, 131, 141	115,60	4	46.240	2.238.748	8.954.991
63, 88	116,20	2	23.240	2.250.368	4.500.735
42, 111	116,40	2	23.280	2.254.241	4.508.482
1	117,20	1	11.720	2.269.734	2.269.734
58, 59, 83, 84, 85	121,00	5	60.500	2.343.326	11.716.630
36, 41, 105, 110	121,10	4	48.440	2.345.263	9.381.050
5, 7, 9, 13, 16, 19, 125, 127, 128, 130, 136, 139, 140	122,30	13	158.990	2.368.502	30.790.528
74, 81, 121	143,70	3	43.110	2.782.942	8.348.825
21, 73, 75, 76, 79, 80, 114, 115, 117	147,20	9	132.480	2.850.724	25.656.514
Afrunding	0	0	0	0	27
	10.879,10	122	1.087.910	37.777.900	210.688.268