

**ANDELSBOLIGFORENINGEN SYVEN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

---

**Dirigent**

**Foreningsoplysninger**

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

**Erklæringer**

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

Administratørerklæring.....	4
-----------------------------	---

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

**Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

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

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

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

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

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

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



## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Syven Hollænderdybet 25-27, Kongedybet 15-23, Norgesgade 20-22 og Syvens Allé 2-10 2300 København S  Ejendomme: 0378, Amagerbros Kvarter  CVR-nr.: 47 54 24 13 Stiftet: 1. januar 1970 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Bestyrelse</b>	Lars Christensen, formand Annette Mortensen Anders Nyhus Kløverpris Trine Vestergaard Dorthe Schiøller
<b>Administrator</b>	Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C
<b>Revision</b>	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Syven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt forenings vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. september 2022

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Lars Christensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Annette Mortensen

\_\_\_\_\_  
Anders Nyhus Kløverpris

\_\_\_\_\_  
Trine Vestergaard

\_\_\_\_\_  
Dorthe Schiøller

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Syven skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022.

København, den 13. september 2022

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Administration Danmark ApS



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Syven*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syven for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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, andelsboligloven 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 13. september 2022

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Syven for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. 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.

### 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 samt renter af bankgæld.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 salgskostninger 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.





## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, 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 "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

### Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI



		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.
Boligafgift.....	1	5.397.846	5.392.717	5.391.815
Vaskeriindtægter.....		124.248	0	119.838
Øvrige indtægter.....		10.543	0	600
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>5.532.637</b>	<b>5.392.717</b>	<b>5.512.253</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-674.198	-684.000	-669.390
Forbrugsafgifter.....	3	-294.322	-373.000	-352.407
Renholdelse.....	4	-466.394	-450.000	-437.231
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-287.780	-400.000	-282.591
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-528.755	-850.000	-180.164
Administrationsomkostninger.....	7	-382.078	-515.000	-411.070
Vaskeriomkostninger.....	8	-72.401	0	-66.352
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-2.705.928</b>	<b>-3.272.000</b>	<b>-2.399.205</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>2.826.709</b>	<b>2.120.717</b>	<b>3.113.048</b>
Andre finansielle omkostninger.....	9	-503.505	-500.000	-502.748
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>2.323.204</b>	<b>1.620.717</b>	<b>2.610.300</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		2.323.204	1.620.717	2.610.300
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.531.345	-1.530.000	-1.519.683
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>791.859</b>	<b>90.717</b>	<b>1.090.617</b>



## BALANCE 30. JUNI

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Grunde og bygninger.....		29.579.221	29.579.221
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>10</b>	<b>29.579.221</b>	<b>29.579.221</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.579.221</b>	<b>29.579.221</b>
Andre tilgodehavender.....		0	6.250
Periodeafgrænsningsposter.....		16.425	8.264
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>16.425</b>	<b>14.514</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>6.262.298</b>	<b>5.189.953</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.278.723</b>	<b>5.204.467</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.857.944</b>	<b>34.783.688</b>



## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital.....		1.087.910	1.087.910
Overført resultat.....		-60.131.834	-52.419.498
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>-59.043.924</b>	<b>-51.331.588</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		22.462.942	12.455.727
Reserveret til vedligeholdelse af altaner.....		163.942	135.617
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		22.626.884	12.591.344
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>22.626.884</b>	<b>12.591.344</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-36.417.040</b>	<b>-38.740.244</b>
Prioritetsgæld.....	11	69.156.518	70.699.615
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>69.156.518</b>	<b>70.699.615</b>
Prioritetsgæld.....	11	1.543.097	1.531.345
Mellemregning administrator.....		57.200	0
Mellemregninger beboere.....		844.482	793.479
Anden gæld.....	12	253.784	216.096
Varmeregnskab.....		340.689	264.180
Vandregnskab.....		79.214	19.217
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.118.466</b>	<b>2.824.317</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>72.274.984</b>	<b>73.523.932</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.857.944</b>	<b>34.783.688</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	13		
<b>Andelshavernes hæftelsesforhold</b>	14		
<b>Nøgleoplysninger</b>	15		
<b>Andelsværdiberegning</b>	16		



## EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelskapital</b>		
Primo.....	1.087.910	1.087.910
	<b>1.087.910</b>	<b>1.087.910</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-52.419.498	-55.001.862
Overførsel til/fra andre poster.....	-10.007.215	0
Rest af årets resultat.....	2.294.879	2.582.364
	<b>-60.131.834</b>	<b>-52.419.498</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>-59.043.924</b>	<b>-51.331.588</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	12.455.727	12.455.727
Overførsel til/fra andre poster.....	10.007.215	0
	<b>22.462.942</b>	<b>12.455.727</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af altaner</b>		
Primo.....	135.617	107.681
Henlagt af årets overskud.....	28.325	27.936
	<b>163.942</b>	<b>135.617</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>22.626.884</b>	<b>12.591.344</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>22.626.884</b>	<b>12.591.344</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-36.417.040</b>	<b>-38.740.244</b>

**NOTER**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2021/22</b>	<b>Budget 2021/22</b>	<b>Regnskab 2020/21</b>	<b>Note</b>
	kr.	kr.	kr.	
<b>Boligafgift</b>				<b>1</b>
Boligafgift.....	5.352.521	5.352.517	5.352.519	
Altan vedligeholdelse.....	28.325	28.000	27.936	
Baderum mv.....	2.300	1.200	4.050	
Kælderleje, andelshavere.....	14.700	11.000	7.310	
	<b>5.397.846</b>	<b>5.392.717</b>	<b>5.391.815</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>2</b>
Ejendomsskat.....	450.599	460.000	450.599	
Bygningsforsikring.....	223.599	224.000	218.791	
	<b>674.198</b>	<b>684.000</b>	<b>669.390</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>3</b>
Elforbrug.....	45.720	60.000	47.155	
Renovation.....	238.914	313.000	297.502	
Anden containerordning.....	9.688	0	7.750	
	<b>294.322</b>	<b>373.000</b>	<b>352.407</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>4</b>
Vicevært m.fl.....	397.569	390.000	403.822	
Vinduespolering.....	30.893	20.000	0	
Øvrig renholdelse.....	30.454	40.000	21.407	
Snerydning, grus og saltning.....	7.478	0	12.002	
	<b>466.394</b>	<b>450.000</b>	<b>437.231</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>5</b>
Blikkenslager.....	50.656	0	6.715	
Tømrer og snedker.....	11.331	0	39.663	
Elektriker.....	50.748	0	103.785	
Varme anlæg.....	33.047	0	21.904	
Låseservice.....	21.810	0	23.969	
Rensning af faldstammer/kloak.....	0	0	8.344	
Garmester.....	1.970	0	4.278	
Byggeteknisk rådgivning.....	67.969	0	6.800	
Serviceaftaler.....	16.777	0	16.288	
Gård anlæg.....	9.000	0	33.750	
Fordelingsmålere.....	3.485	0	5.325	
Diverse vedligeholdelse.....	20.987	400.000	11.770	
	<b>287.780</b>	<b>400.000</b>	<b>282.591</b>	

**NOTER**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2021/22 kr.</b>	<b>Budget 2021/22 kr.</b>	<b>Regnskab 2020/21 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>6</b>
Renovering af gård.....	195.561	0	180.164	
Dørtelefoner og udskiftning af slutblik.....	333.194	850.000	0	
	<b>528.755</b>	<b>850.000</b>	<b>180.164</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>7</b>
Administration.....	166.645	167.000	161.791	
Revisoromkostninger.....	36.875	35.000	35.750	
Anden rådgivning.....	7.500	25.000	0	
Kontorartikler mv.....	1.040	0	2.481	
Porto/gebyrer/stempel.....	13.265	13.000	11.721	
Bredbånd.....	32.850	34.000	33.274	
Bestyrelseshonorar.....	75.000	75.000	75.000	
Valuarvurdering.....	-25.000	25.000	25.000	
Varmeregnskabs honorar.....	41.771	41.000	40.029	
Generalforsamling.....	14.795	0	18.010	
Møder.....	5.384	0	2.495	
Jubilæumsfest.....	0	100.000	0	
Hjemmeside og programmer.....	577	0	507	
Beboerrum.....	0	0	4.094	
Gaver og blomster.....	0	0	918	
Selvrisiko, retshjælp.....	11.376	0	0	
	<b>382.078</b>	<b>515.000</b>	<b>411.070</b>	
<b>Vaskeriomkostninger</b>				<b>8</b>
Forbrugsmaterialer.....	39.730	0	37.971	
Elforbrug.....	28.884	0	16.793	
Reparation og vedligeholdelse.....	0	0	3.300	
Andre omkostninger.....	3.787	0	8.288	
	<b>72.401</b>	<b>0</b>	<b>66.352</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>9</b>
Renteomkostninger bank.....	39.571	25.000	22.711	
Prioritetsrenter.....	463.934	475.000	480.037	
	<b>503.505</b>	<b>500.000</b>	<b>502.748</b>	



NOTER

		Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10</b>
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2021.....	29.579.221	
Kostpris 30. juni 2022.....	<b>29.579.221</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>	<b>29.579.221</b>	

**Prioritetsgæld**

11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Nykredit A/S.....	48.583.960	1.531.345	515.315	47.052.615	36.549.482
2) Nykredit A/S.....	23.647.000	0	-51.381	23.647.000	22.884.538
	<b>72.230.960</b>	<b>1.531.345</b>	<b>463.934</b>	<b>70.699.615</b>	<b>59.434.020</b>
				<b>2022</b>	<b>2021</b>
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	1.543.097	1.531.345
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	69.156.518	70.699.615
	<b>70.699.615</b>	<b>72.230.960</b>
Restgæld efter 5 år, afrundet.....	62.864.803	64.455.814

**Informationer om indregnede lån**

1) Nykredit 0,5 % kontantlån med afdrag, konvertibelt, 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 26,50 år.

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Anden gæld</b>		
A-skat og AM-bidrag.....	30.211	28.835
Skyldig revisor.....	44.375	35.750
Skyldige omkostninger.....	156.271	42.241
Skyldige renter.....	22.927	10.593
Afsat 1. og 5. årsgennemgang.....	0	98.677
	<b>253.784</b>	<b>216.096</b>

12



**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

13

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 70.700, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 29.579. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 289.500.000 i henhold til fastholdt valuarvurdering.

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

**Andelshavernes hæftelsesforhold**

14

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.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2022		30-6-2021	30-6-2020
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	122	10.787	10.787
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>122</b>	<b>10.787</b>	<b>10.787</b>

	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"/>
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	289.500.000	26.838	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.626.884	2.098	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8	

## Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	496
H2	0
H3	0

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	-1.098	242	215

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	19.666
K2	6.118
K3	25.784

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	20	26	27
M2	1.205	17	49
M3	1.225	43	76

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-144 %
	Alternativ friværdi	75 %

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	131	141	142



## NOTER

Note

16

### Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -59.043.924.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	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.

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.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2022.....		-59.043.924
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	289.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>29.579.221</u>	259.920.779
Bogført værdi prioritetsgæld.....	70.699.615	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>59.434.020</u>	11.265.595
Foreningens formue pr. 30. juni 2022.....		212.142.450
	<u>212.142.450</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	10.879,10	19.500,00

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 19.500,00 pr. m<sup>2</sup>.

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

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Boligernes areal	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
33, 35, 39, 56, 60, 86, 104, 108 .....	8	54,40	1.060.800	8.486.400
3, 15, 124, 133, 137.....	5	58,60	1.142.700	5.713.500
2, 4, 11, 14, 123, 134, 138.....	7	63,70	1.242.150	8.695.050
32, 34, 38, 57, 61, 87, 103, 107.....	8	66,70	1.300.650	10.405.200
53, 54, 100, 101.....	4	67,00	1.306.500	5.226.000
31 .....	1	67,30	1.312.350	1.312.350
23, 25, 27, 29, 64, 66, 68, 70, 77, 113, 120.....	11	68,80	1.341.600	14.757.600
44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99.....	17	69,60	1.357.200	23.072.400
55, 82, 102.....	3	70,60	1.376.700	4.130.100
30 .....	1	76,40	1.489.800	1.489.800
22, 24, 26, 28, 65, 67, 69, 71, 78, 112, 119.....	11	78,40	1.528.800	16.816.800
43, 90, 91.....	3	88,50	1.725.750	5.177.250
10, 20, 131, 141.....	4	115,60	2.254.200	9.016.800
63, 88.....	2	116,20	2.265.900	4.531.800
42, 111.....	2	116,40	2.269.800	4.539.600
1 .....	1	117,20	2.285.400	2.285.400
58, 59, 83, 84, 85.....	5	121,00	2.359.500	11.797.500
36, 41, 105, 110.....	4	121,10	2.361.450	9.445.800
5, 7, 9, 13, 16, 19, 125, 127, 128, 130, 136, 139, 140.....	13	122,30	2.384.850	31.003.050
74, 81, 121.....	3	143,70	2.802.150	8.406.450
21, 73, 75, 76, 79, 80, 114, 115, 117...	9	147,20	2.870.400	25.833.600
	<b>122</b>			<b>212.142.450</b>