

ANDELSBOLIGFORENINGEN SYVEN

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE



Side

Foreningsoplysninger

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

Erklæringer

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

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

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

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

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

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

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

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



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Syven Hollænderdybet 25 - 27, Kongedybet 15 - 23, Norgesgade 20 - 22 og Syvens Allé 2 - 10 2300 København S Ejendomme: 378, Amagerbros Kvarter CVR-nr.: 47 54 24 13 Stiftet: 12. oktober 1970 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Lars Christensen, formand Annette Mortensen, næstformand Jesper Frost Lianna Lisa Wohlgemuth Dorthe Schiøller
Administrator	Administration Danmark ApS Gammelsø 4 5000 Odense C
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. september 2023

Bestyrelse:

Lars Christensen
Formand

Annette Mortensen
Næstformand

Jesper Frost

Lianna Lisa Wohlgemuth

Dorthe Schiøller

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Syven skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023. 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 2023.

Odense, den 11. september 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 regnskabsbrugere 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 11. september 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Syven for 2022/23 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 indtægter og 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, 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, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

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.

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). 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 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 "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. 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 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.
Boligafgift m.m.....	1	5.526.866	5.393.217	5.397.846
Vaskeriindtægter.....		119.152	124.000	124.248
Øvrige indtægter.....		4.005	0	10.543
INDTÆGTER.....		5.650.023	5.517.217	5.532.637
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-678.671	-688.000	-674.198
Forbrugsafgifter.....	3	-377.844	-350.000	-294.322
Renholdelse.....	4	-482.323	-470.000	-466.394
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-353.516	-400.000	-271.003
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-187.481	-1.000.000	-528.755
Administrationsomkostninger.....	7	-429.565	-445.000	-382.078
Vaskeriomkostninger.....	8	-93.496	-124.000	-89.178
OMKOSTNINGER.....		-2.602.896	-3.477.000	-2.705.928
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		3.047.127	2.040.217	2.826.709
Andre finansielle indtægter.....	9	7.693	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	10	-473.466	-465.000	-503.505
Finansielle poster.....		-465.773	-465.000	-503.505
ÅRETS RESULTAT.....		2.581.354	1.575.217	2.323.204
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		2.581.354	1.575.217	2.323.204
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.543.097	-1.543.000	-1.531.345
LIKVIDITETSRESULTAT.....		1.038.257	32.217	791.859



BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		29.579.221	29.579.221
Gårdprojekt (igangværende byggesag).....		62.500	0
Omfangsdræn (igangværende byggesag).....		736.986	0
Materielle anlægsaktiver.....	11	30.378.707	29.579.221
ANLÆGSAKTIVER.....		30.378.707	29.579.221
Andre tilgodehavender.....		52.457	0
Periodeafgrænsningsposter.....		8.768	16.425
Tilgodehavender.....		61.225	16.425
Likvide beholdninger.....	12	6.527.830	6.262.298
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.589.055	6.278.723
AKTIVER.....		36.967.762	35.857.944



BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital.....		1.087.910	1.087.910
Overført resultat.....		-62.168.969	-60.131.834
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-61.081.059	-59.043.924
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		27.051.266	22.462.942
Reserveret til vedligeholdelse af altaner.....		194.107	163.942
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		27.245.373	22.626.884
ANDRE RESERVER.....		27.245.373	22.626.884
EGENKAPITAL.....		-33.835.686	-36.417.040
Prioritetsgæld.....	13	67.601.581	69.156.518
Langfristede gældsforpligtelser.....		67.601.581	69.156.518
Prioritetsgæld.....	13	1.554.938	1.543.097
Mellemregning administrator.....		500	57.200
Mellemregninger beboere.....		723.934	844.482
Anden gæld.....	14	477.146	253.784
Varmeregnskab.....		333.613	340.689
Vandregnskab.....		111.736	79.214
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.201.867	3.118.466
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		70.803.448	72.274.984
PASSIVER.....		36.967.762	35.857.944
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		



EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital		
Primo.....	1.087.910	1.087.910
	1.087.910	1.087.910
Overført resultat mv.		
Primo.....	-60.131.834	-52.419.498
Overførsel til/fra andre reserver.....	-4.618.489	-10.007.215
Rest af årets resultat.....	2.581.354	2.294.879
	-62.168.969	-60.131.834
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-61.081.059	-59.043.924
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	22.462.942	12.455.727
Overførsel til/fra overført resultat.....	4.588.324	10.007.215
	27.051.266	22.462.942
Reserveret til vedligeholdelse af altaner		
Primo.....	163.942	135.617
Henlagt af årets overskud.....	30.165	28.325
	194.107	163.942
Andre reserver (ikke bunden).....	27.245.373	22.626.884
ANDRE RESERVER.....	27.245.373	22.626.884
EGENKAPITAL.....	-33.835.686	-36.417.040



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23	Regnskab 2021/22	Note
	kr.	kr.	kr.	
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	5.483.067	5.352.517	5.352.521	
Altan, vedligeholdelse (ingen stopdato).....	30.165	28.500	28.325	
Baderum mv.....	4.034	1.200	2.300	
Kælderleje, andelshavere.....	9.600	11.000	14.700	
	5.526.866	5.393.217	5.397.846	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	450.599	460.000	450.599	
Bygningsforsikring.....	228.072	228.000	223.599	
	678.671	688.000	674.198	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug.....	62.456	60.000	45.720	
Renovation.....	305.700	290.000	238.914	
Anden containerordning.....	9.688	0	9.688	
	377.844	350.000	294.322	
Renholdelse				4
Vicevært m.fl.....	436.123	400.000	397.569	
Vinduespolering.....	20.362	30.000	30.893	
Øvrig renholdelse.....	1.975	40.000	30.454	
Snerydning, grus og saltning.....	23.863	0	7.478	
	482.323	470.000	466.394	
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	7.146	0	50.656	
Renovering af kælder.....	20.800	0	0	
Tømrer og snedker.....	99.431	0	11.331	
Elektriker.....	4.371	0	50.748	
Maler.....	99	0	0	
Varmeanlæg.....	18.523	0	33.047	
Låseservice.....	12.971	0	21.810	
Rensning af faldstammer/kloak.....	6.278	0	0	
Garmester.....	10.261	0	1.970	
Byggeteknisk rådgivning.....	95.226	0	67.969	
Gårdanlæg.....	0	0	9.000	
Fordelingsmålere.....	8.975	0	3.485	
Forsikringsager.....	11.851	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	57.584	400.000	20.987	
	353.516	400.000	271.003	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022/23	Budget 2022/23	Regnskab 2021/22	Note
	kr.	kr.	kr.	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Faldstammer.....	105.000	0	0	
Renovering af gård.....	0	0	195.561	
Dørtelefoner og udskiftning af slutblik.....	0	1.000.000	333.194	
Røgalarmer.....	56.700	0	0	
Droneinspektion.....	25.781	0	0	
	187.481	1.000.000	528.755	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	177.825	171.000	166.645	
Revisoromkostninger.....	39.750	36.500	36.875	
Anden rådgivning.....	10.000	25.000	7.500	
Kontorartikler mv.....	460	0	1.040	
Porto/gebyrer/stempel.....	15.851	13.000	13.265	
Bredbånd.....	32.850	34.000	32.850	
Bestyrelseshonorar.....	75.000	75.000	75.000	
Valuarvurdering.....	0	25.000	-25.000	
Varmeregnskabshonorar.....	44.408	43.000	41.771	
Generalforsamling.....	17.037	0	14.795	
Møder.....	2.066	0	5.384	
Hjemmeside og programmer.....	711	0	577	
Beboerrum.....	12.857	0	0	
Gaver og blomster.....	750	0	0	
Selvrisiko, retshjælp.....	0	0	11.376	
Diverse omkostninger.....	0	22.500	0	
	429.565	445.000	382.078	
Vaskeriomkostninger				8
Forbrugsmaterialer.....	24.039	34.000	39.730	
Elforbrug.....	42.530	25.000	28.884	
Vandforbrug.....	0	50.000	0	
Serviceaftaler.....	17.280	0	16.777	
Andre omkostninger.....	9.647	15.000	3.787	
	93.496	124.000	89.178	
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	7.693	0	0	
	7.693	0	0	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			Note
	Regnskab 2022/23 kr.	Budget 2022/23 kr.	Regnskab 2021/22 kr.	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	0	10.000	39.571	
Prioritetsrenter.....	453.504	455.000	463.934	
Diverse renteomkostninger.....	19.962	0	0	
	473.466	465.000	503.505	
 Materielle anlægsaktiver				11
	Grunde og bygninger	Gårdprojekt (igangværende byggesag)	Omfangsdræn (igangværende byggesag)	
Kostpris 1. juli 2022.....	29.579.221	0	67.298	
Tilgang.....	0	62.500	669.688	
Kostpris 30. juni 2023.....	29.579.221	62.500	736.986	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	29.579.221	62.500	736.986	
 Likvide beholdninger				12
Nykredit Bank 5470 0001 094 800 (maks. t.kr. 400).....		6.527.830	6.262.298	
		6.527.830	6.262.298	



NOTER

Note

Prioritetsgæld

13

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Nykredit.....	47.052.615	1.543.097	498.405	45.509.519	32.021.796
2) Nykredit.....	23.647.000	0	-44.901	23.647.000	23.032.507
	70.699.615	1.543.097	453.504	69.156.519	55.054.303
				2023	2022
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	1.554.938	1.543.097
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	67.601.581	69.156.518
	69.156.519	70.699.615
Restgæld efter 5 år.....	61.261.582	62.864.803

Informationer om indregnede lån

1) Nykredit konvertibelt 0,5% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 50.855, rentesats: 0,77% p.a., restløbetid 26,75 år.

2) Nykredit inkonvertibelt F5 tilpasningslån, afdragsfrit til 11/12 2029, hovedstol t.kr. 23.647, rentesats -0,47% p.a., næste rentetilpasning 1/1 2024, restløbetid 25,50 år.

Anden gæld

14

A-skat og AM-bidrag.....	0	30.211
Skyldig revisor.....	49.750	44.375
Skyldige omkostninger.....	427.396	156.271
Skyldige renter.....	0	22.927
	477.146	253.784

Eventualposter mv.

15

Andelshaverne hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nykredit har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 69.157, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 30.311. Ejendommens seneste vurdering udgør t.kr. 289.500 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.

17

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2023		30-6-2022	30-6-2021
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
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	I alt	122	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?	<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"/>	
		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	27.245.373		2.526
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		9	

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	520
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	242	215	239

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	19.666
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.953
K3 Teknisk andelsværdi	25.619

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	26	25	33
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	17	49	17
M3 Vedligeholdelse i alt	43	74	50

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-139 %
--	--------

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	141	142	143

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. -61.081.059.

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 11).....	30.378.707
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 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.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2023.....		-61.081.059
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	289.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.378.707</u>	259.121.293
Bogført værdi prioritetsgæld.....	69.156.519	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>55.054.303</u>	14.102.216
Foreningens formue pr. 30. juni 2023.....		212.142.450
	<u>212.142.450</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	10.879,10	19.500,00

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge anden kilde i følgende brøk:

$$\frac{212.142.450}{10.879,10} \times \text{areal}$$

Opmærksomheden henledes på, at de 44 altaner på foreningens ejendom er individuelle forbedringer for de berørte andelshavere og derfor ikke indgår i vurderingen. 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. 19.500,00 pr. m².

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 19.500,00 pr. m².



NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Boligernes areal, intern liste	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
	122			212.142.450

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Worsaae Lyng

Administrator

Serienummer: 5c720509-f2e1-4626-bfb2-e48b8b4ab863

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-09-12 07:46:38 UTC



Annette Mortensen

Næstformand



Dorthe Schiøller

Bestyrelsesmedlem



Lianna Lisa Wohlgemuth

Bestyrelsesmedlem



Jesper Frost

Bestyrelsesmedlem



Lars Christensen

Bestyrelsesformand



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Rasmussen
Statsautoriseret revisor

Afventer
underskrift 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>