

**Andelsboligforeningen
Kurland**

Årsrapport for 2013/14

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 29/9 2014


BAK ApS
Odensegade 7, 1. sal
2100 København Ø

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. maj 2013 - 30. april 2014	7
Balance pr. 30. april 2014	8
Noter	10
Nøgleoplysninger	16
Andelskroneværdi	18

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Kurland

v/ Suzette Rosenqvist

Kurlandsgade 19, 2. th.

2300 København S

Matr.nr. 26M, 13D og 1847, Sundbyvester

CVR nr. 27 15 36 23

Regnskabsår 1. maj - 30. april

Administration

Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS.

Odensegade 7, 1.

2100 København Ø

Tlf.: 35 36 06 65

Revision

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

Boks 76

2630 Tåstrup

Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00

E-mail: kbhn@ri.dk

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen Kurland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014.

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 16,00.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

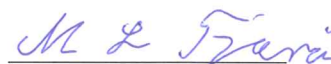
København, den 21. august 2014

Bestyrelse

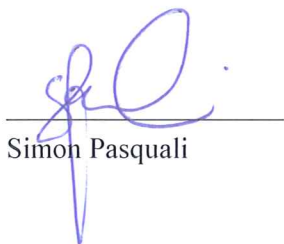
Suzette Rosenqvist



Dorthe Gonzalez



Michael Fjærå



Simon Pasquali

Bente Hansen

Administrator

BAK ApS
Odensegade 7, 1. sal
2100 København Ø

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kurland

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kurland for regnskabsåret 2013/14, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2013/14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

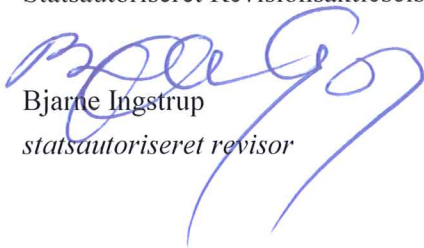
Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013/14 medtaget det godkendte resultatbudget for 2013/14. Disse sammenligningstal har, som det også af årsregnskabet fremgår, ikke været underlagt revision.

København, den 21. august 2014

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Bjarne Ingstrup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kurland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realistiske aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Lejeindtægten er opgjort ekskl. opkrævninger i henhold til BRL § 18B. Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed samt ophør af erhvervsudlejningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Særlige installationer	10 år
Vaskeri	10 år
Bredbånd	10 år
Dørtelefon	10 år
Vaskemaskiner	10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Reserver indeholder akkumuleret resultat, fortjeneste ved salg af andele og indvendig vedligeholdelse i forbindelse med salg af andele.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. maj 2013 - 30. april 2014

Urevideret budget 2013/14 t.kr.	Note			2012/13 t.kr.
6.223	1	Boligafgift, leje m.m.	6.218.717	6.117
12	2	Andre indtægter	9.741	13
6.235		Indtægter	6.228.458	6.130
96		Vaskeri	74.025	95
535	3	Administration	573.538	565
564	4	Vedligeholdelse	567.844	1.042
810	5	Renholdelse	767.886	852
1.161	6	Skatter, afgifter og forsikring	1.177.336	1.122
85	7	Andre udgifter	125.624	177
54		Indvendig vedligeholdelse, afsat	54.137	58
3.305		Ejendommens omkostninger	3.340.390	3.911
2.930		Resultat af ordinær drift	2.888.068	2.219
20	8	Finansielle indtægter	15.290	33
2.575	9	Finansielle omkostninger	2.563.495	3.508
309	10,11	Afskrivninger (inkl. forbedringer kr. 19.889)	309.044	312
66		Resultat før skat	30.819	-1.568
0		Skat	0	0
66		Årets resultat	30.819	-1.568

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 30. april 2014

Note			2012/13 t.kr.
	Aktiver		
10	Ejendom m.m.	48.355.876	48.529
11	Driftsmidler og inventar	242.241	384
	Anlægsaktiver i alt	48.598.117	48.913
	Individuelle forbedringer i lejligheder	135.801	165
	Øvrige tilgodehavender	6.520	34
	Varmeregnskab, netto	100.479	75
12	Forudbetalte omkostninger	346.972	331
	Tilgodehavender	589.772	605
	Likvider	6.739.692	5.348
	Omsætningsaktiver i alt	7.329.464	5.953
	Aktiver i alt	55.927.581	54.866

Balance pr. 30. april 2014

Note			2012/13 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	4.146.000	4.046
	Reserver	-10.948.707	-11.779
13	Egenkapital	-6.802.707	-7.733
14	Prioritetsgæld	61.678.409	62.053
	Deposita og fast forudbetalt husleje	138.405	139
	Langfristede gældsforpligtelser	61.816.814	62.192
	Mellemregning med beboere, netto	190.423	-440
15	Indvendig vedligeholdelse	503.452	554
16	Anden gæld	219.599	293
	Kortfristede gældsforpligtelser	913.474	407
	Gældsforpligtelser i alt	62.730.288	62.599
	Passiver i alt	55.927.581	54.866
17	Udvendig vedligeholdelse		
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
19	Andelshavernes hæftelsesforhold		
20	Nøgleoplysninger		
21	Andelskroneværdi		

Noter

			2012/13 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.			
	Antal		
	Lejemål		
Boligafgift	133	5.240.668	5.067
Beboelsesleje	22	675.334	744
Erhvervsleje	1	161.681	152
Lejernes henlæggelse til GI		128.627	141
Forbedringer, andelshavere		12.407	13
	156	6.218.717	6.117
Note 2. Andre indtægter			
Påkravsgebyr		9.741	13
		9.741	13
Note 3. Administration			
Administrationshonorar		256.164	250
Bestyrelseshonorar		112.200	88
Revisionshonorar, beregnet		37.500	32
Advokathonorar		0	60
Konsulenthonorar		24.712	2
Varmeregnskabshonorar		66.605	65
Kontorhold		776	2
Fotokopiering og edb		16.178	14
Telefon og porto		7.952	15
Drift, fælleslokaler m.m.		23.480	4
Møder og generalforsamling		10.921	6
Fester		0	5
Repræsentation		3.709	6
Bankgebyrer m.m.		13.341	16
		573.538	565

2012/13
t.kr.**Note 4. Vedligeholdelse**

Afløb, faldstammer og kloak	127.151	34
El, svagstrøm og dørtelefon	0	217
Etageadskillelser	0	41
Haveanlæg m.m.	8.134	27
Byggesag, stigestreng og faldstammer m.m.	0	250
Indvendige døre og vægge	2.994	0
Kælder og loftsrum	15.698	0
Låseservice	8.150	13
Maler	9.080	2
Småanskaffelser	0	3
Tag	16.325	0
Trapper	262.628	348
Varmeanlæg	83.216	70
Vinduer og yderdøre	15.132	1
WC, bad og haner	18.692	33
Bygning, udvendig	644	3
	567.844	1.042

Note 5. Renholdelse

Løn	17.216	373
Regulering af feriepengeforpligtelse	-7.096	-33
Pension	0	33
ATP m.m.	180	3
Sociale bidrag	496	1
Personaleomkostninger	0	1
Rengøring	395.154	169
Renovation m.m.	325.354	289
Skadedyrsbekæmpelse	36.582	12
Diverse	0	4
	767.886	852

2012/13
t.kr.**Note 6. Skatter, afgifter og forsikring**

Ejendomsskat	581.310	545
Forsikringer	132.083	140
Vand	359.734	350
El m.m.	104.209	87
	1.177.336	1.122

Note 7. Andre udgifter

Tab, lejere	125.624	177
	125.624	177

Note 8. Finansielle indtægter

Renter, bank	15.290	33
	15.290	33

Note 9. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	2.563.494	2.796
Renter m.m., bank	1	2
Kurstab m.m., låneoptagelse	0	710
	2.563.495	3.508

Note 10. Ejendom m.m.

	Ejendom	Installationer	I alt	
Saldo, primo	46.799.435	3.458.770	50.258.205	50.258
Saldo, ultimo	46.799.435	3.458.770	50.258.205	50.258
Afskrivninger, primo	0	1.729.390	1.729.390	1.556
Årets afskrivninger	0	172.939	172.939	173
Afskriv., ultimo	0	1.902.329	1.902.329	1.729
	46.799.435	1.556.441	48.355.876	48.529
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2012			114.000.000	114.000

2012/13
t.kr.

Note 11. Driftsmidler og inventar

		Vaskeri	Bredbånd	
Kostpris, primo		100.312	962.160	
Kostpris, ultimo		100.312	962.160	
Afskrivninger, primo		70.217	769.728	
Årets afskrivninger		10.031	96.216	
Afskriv., ultimo		80.248	865.944	
		20.064	96.216	
	Dør- telefon	Vaske- maskiner	I alt	
Kostpris, primo	200.000	151.375	1.506.520	1.414
Kostpris, ultimo	200.000	151.375	1.506.520	1.414
Afskrivninger, primo	160.000	30.276	1.122.894	889
Årets afskrivninger	20.000	15.138	141.385	141
Afskriv., ultimo	180.000	45.414	1.264.279	1.030
	20.000	105.961	242.241	384

Note 12. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	86.063	84
Administrationshonorar	42.710	44
Ejendomsskat m.m.	159.122	147
Vand	59.077	56
	346.972	331

2012/13
t.kr.**Note 13. Egenkapital***Andelskapital*

Saldo, primo	4.046.000	3.956
Tilgang i regnskabsåret	100.000	90
	4.146.000	4.046

Reserver

Saldo, primo	-11.778.524	-11.036
Årets resultat	30.819	-1.568
Fortjeneste, salg af andele	760.037	825
Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejemål	38.961	0
	-10.948.707	-11.779
	-6.802.707	-7.733

Note 14. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit var. %, F10 rentetilpasses 1/1 2020, uden afdrag til og med 2019, restløbetid 26 år	16.120.647	14.858.000	14.858
BRFkredit 4%, fast rente uden afdrag, restløbetid 3 år	30.761.332	28.202.000	28.202
BRFkredit 3%, fast rente med afdrag, restløbetid 29 år	19.223.512	18.618.409	18.993
	66.105.491	61.678.409	62.053
Samlede afdrag på prioritetsgælden		374.105	498

2012/13
t.kr.**Note 15. Indvendig vedligeholdelse**

Saldo, primo	554.464	506
Årets hensættelse	54.137	58
Anvendt	-66.188	-10
Overført til reserver, note 13	-38.961	0
	503.452	554

Note 16. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	0	28
Feriepenge, inkl. beregnet andel	0	36
Revisionshonorar, beregnet	37.500	32
Prioritetsrenter, periodiseret	182.099	182
Gæld i øvrigt	0	15
	219.599	293

Note 17. Udvendig vedligeholdelse

		§ 18	§ 18B
Saldo, primo		0	-1.546.317
Regulering ved frasalg		0	158.272
		0	-1.388.045
Årets henlæggelse	140.905		128.627
Anvendt vedligeholdelse: (606.496 x 1.754 m ² / 10.046 m ²)	-105.892		35.013
		0	-1.224.405

Anvendt vedligeholdelse består af udgifterne i note 4 fratrasket det ej fradragsberettigede jf. Grundejernes Investeringsfond.

Note 18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 61.678 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2014 udgør t.kr. 48.356.

I henhold til retspraksis vil salg af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer samt ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af tidligere udlejede erhvervslejemål samt alle foreningens beboelseslejemål solgt efter den 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 19. Andelshavernes hæftelsesforhold

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

Note 20. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 30. april 2014	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	133	8.292
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	22	1.496
B4	Erhvervslejemål	1	258
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6	I alt	156	10.046

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår	2003			
D2	Ejendommens opførelsesår	1936			

			Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til be- regning af andelsværdien	☐	☒	☐
			kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurde- ringsprincip		143.000.000	14.235
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		17.070.000	1.699
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			12
			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved for- eningens opløsning?		☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. okto- ber 2009)?		☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☐	☒
			Gns. kr. pr. andels-m ²	pr. år
H1	Boligafgift			649
H2	Erhvervslejeindtægter			22
H3	Boliglejeindtægter			83
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-193	-194	4

		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			8.001
K2	Gæld - omsætningsaktiver			6.681
K3	Teknisk andelsværdi			14.682
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	137	104	57
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	137	104	57
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	62	60	45

Note 21. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til ”Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber” samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i andelskroneberegningen med udgangspunkt i ejendommens handels- og kontantværdi, efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør kr. 17.070.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

-6.802.707 / 4.146.000 =

-1,64

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		-6.802.707
Henlæggelse		-17.070.000
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 30. april 2014	143.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-48.355.876	94.644.124
Kursværdi af prioritetsgæld	-66.105.491	
Nominel værdi af prioritetsgæld	61.678.409	-4.427.082
Reguleret egenkapital		66.344.335
66.344.335 / 4.146.000 =		16,00

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 29. oktober 2015. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Handelsvurderingen er foretaget på grundlag af en forrentningsprocent på 1,25%. Ved krav om en forrentningsprocent på 2% vil handelsvurderingen falde med ca. 56 mio. kr. jf. valuarens beregninger.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		-6.802.707
Henlæggelse		-17.070.000
Kontantværdi pr. 1. oktober 2012	114.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-48.355.876	65.644.124
Kursværdi af prioritetsgæld	-66.105.491	
Nominel værdi af prioritetsgæld	61.678.409	-4.427.082
Reguleret egenkapital		37.344.335
37.344.335 / 4.146.000 =		9,01

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 16,00. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 12,90.

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

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.