

**Andelsboligforeningen
Kurland**

Årsrapport for 2014/15

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 28/9 2015

Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS
Odensegade 7, 1. sal
2100 København Ø
Tlf. 35 36 06 65



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. maj 2014 - 30. april 2015	8
Balance pr. 30. april 2015	9
Noter	11
Nøgleoplysninger	17
Andelskroneværdi	19

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Kurland

v/ Tina Vad Hansen

Kurlandsgade 29, 1. tv.

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Kurland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015.

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 26. august 2015

Administrator

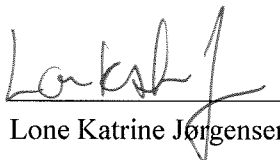
Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS

Odensegade 7, 1. sal
2100 København Ø
Tlf. 35 36 06 65

Bestyrelse



Tina Vad Hansen



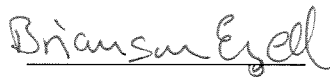
Lone Katrine Jørgensen



Casper Holm



Lasse Pedersen



Briansam Engell

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kurland

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kurland for regnskabsåret 2014/15, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og 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.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vores revision 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014/15 medtaget budgettal for ovennævnte år. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 26. august 2015

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kurland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i 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 realiserede aktiviteter.

Indtægter

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

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt (BRL § 18B), er modregnet i lejeindtægterne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 aktiverne 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.

Under reserver indregnes akkumuleret resultat, fortjeneste ved salg af andele og indvendig vedligeholdelse i forbindelse med salg af andele.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden. Beløbet er opført samlet og er således ikke opdelt i en kort- og langfristet del i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der er 21 lejemål udlejet til et ikke-medlem og udlejning til 1 erhvervslejemål. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelskroneværdi

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. maj 2014 - 30. april 2015

Urevideret budget 2014/15 t.kr.	Note			2013/14 t.kr.
6.275	1	Boligafgift, leje m.m.	6.348.792	6.219
10	2	Andre indtægter	10.936	10
6.285		Indtægter	6.359.728	6.229
80		Vaskeri	77.631	74
553	3	Administration	556.774	574
500	4	Vedligeholdelse	1.665.234	568
820	5	Renholdelse	730.968	768
1.215	6	Skatter, afgifter og forsikring	1.211.205	1.177
28	7	Andre udgifter	78.076	126
55		Indvendig vedligeholdelse, afsat	54.557	54
3.251		Ejendommens omkostninger	4.374.445	3.341
3.034		Resultat af ordinær drift	1.985.283	2.888
16	8	Finansielle indtægter	15.404	15
2.556	9	Finansielle omkostninger	2.547.809	2.563
309	10,11	Afskrivninger (inkl. forbedringer kr. 18.911)	308.066	309
185		Resultat før skat	-855.188	31
0		Skat	0	0
185		Årets resultat	-855.188	31

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 30. april 2015

Note			2013/14 t.kr.
	Aktiver		
10	Ejendom m.m.	48.182.937	48.356
11	Driftsmidler og inventar	100.856	242
	Materielle anlægsaktiver	48.283.793	48.598
	Gældsbreve	18.478	0
	Finansielle anlægsaktiver	18.478	0
	Anlægsaktiver i alt	48.302.271	48.598
	Individuelle forbedringer i lejligheder	116.890	136
	Øvrige tilgodehavender	86.435	7
	Varmeregnskab, netto	153.347	100
12	Forudbetalte omkostninger	353.920	347
	Tilgodehavender	710.592	590
	Likvider	6.645.655	6.740
	Omsætningsaktiver i alt	7.356.247	7.330
	Aktiver i alt	55.658.518	55.928

Balance pr. 30. april 2015

Note		2013/14 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	4.181.000 4.146
	Reserver	-11.379.423 -10.949
13	Egenkapital	-7.198.423 -6.803
14	Prioritetsgæld	61.291.273 61.678
	Deposita og fast forudbetalt husleje	137.860 139
	Langfristede gældsforpligtelser	61.429.133 61.817
	Mellemregning med beboere, netto	641.516 191
15	Indvendig vedligeholdelse	536.679 503
16	Anden gæld	249.613 220
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.427.808 914
	Gældsforpligtelser i alt	62.856.941 62.731
	Passiver i alt	55.658.518 55.928
17	Udvendig vedligeholdelse	
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
19	Andelshavernes hæftelsesforhold	
20	Nøgleoplysninger	
21	Andelskroneværdi	

Noter

2013/14
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

	Antal boliger		
Boligafgift	134	5.388.245	5.241
Beboelsesleje	21	660.476	675
Erhvervsleje	1	163.886	162
Lejernes henlæggelse til GI		124.616	129
Forbedringer, andelshavere (til salg af andel)		11.569	12
	156	6.348.792	6.219

Note 2. Andre indtægter

Påkravsgebyr	10.936	10
	10.936	10

Note 3. Administration

Administrationshonorar	257.044	256
Bestyrelseshonorar	86.976	112
Revisorhonorar	36.500	38
Konsulenthonorar	33.600	25
Varmeregnskabshonorar	68.981	67
Kontorhold	2.623	1
Fotokopiering og edb	10.068	16
Telefon og porto	9.364	8
Drift, fælleslokaler m.m.	19.225	23
Møder og generalforsamling	8.304	11
Repræsentation	3.385	4
Bankgebyrer m.m.	20.704	13
	556.774	574

2013/14

t.kr.

Note 4. Vedligeholdelse

Afløb, faldstammer og kloak	33.959	127
Befæstede arealer	10.563	0
El, svagstrøm og dørtelefon	52.371	0
Facader og gavle	12.327	0
Haveanlæg m.m.	7.081	8
Indvendige døre og vægge	0	3
Kælder og loftsrum	22.179	16
Låseservice	17.745	8
Maler	0	9
Tag	22.169	16
Trapper	1.750	263
Varmeanlæg	57.159	83
Vinduer og yderdøre	39.137	15
WC, bad og haner	16.055	19
Bygning, indvendig	-2.375	0
Bygning, udvendig	0	1
Udenomsarealer	13.686	0
Kloakprojekt	1.361.428	0
	1.665.234	568

Note 5. Renholdelse

Løn	0	17
Regulering af feriepengeforpligtelse	0	-7
Rengøring	377.531	395
Renovation m.m.	353.437	325
Skadedyrsbekæmpelse	0	38
	730.968	768

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	618.133	581
Forsikringer	136.248	132
Vand	349.631	360
El m.m.	107.193	104
	1.211.205	1.177

2013/14
t.kr.**Note 7. Andre udgifter**

Tab, lejere	78.076	126
	78.076	126

Note 8. Finansielle indtægter

Renter, bank	15.404	15
	15.404	15

Note 9. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	2.547.809	2.563
	2.547.809	2.563

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	1.902.329	1.902.329	1.729
Årets afskrivninger	0	172.939	172.939	173
Afskriv., ultimo	0	2.075.268	2.075.268	1.902
	46.799.435	1.383.502	48.182.937	48.356
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2014			114.000.000	114.000

Note 11. Driftsmidler og inventar

		Vaskeri	Bredbånd	
Kostpris, primo		100.312	962.160	
Kostpris, ultimo		100.312	962.160	
Afskrivninger, primo		80.248	865.944	
Årets afskrivninger		10.031	96.216	
Afskriv., ultimo		90.279	962.160	
		10.033	0	
	Dør- telefon	Vaske- maskiner	I alt	
Kostpris, primo	200.000	151.375	1.506.520	1.506
Kostpris, ultimo	200.000	151.375	1.506.520	1.506
Afskrivninger, primo	180.000	45.414	1.264.279	1.123
Årets afskrivninger	20.000	15.138	141.385	141
Afskriv., ultimo	200.000	60.552	1.405.664	1.264
	0	90.823	100.856	242

Note 12. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	88.388	86
Administrationshonorar	43.100	43
Ejendomsskat m.m.	165.772	159
Vand	56.660	59
	353.920	347

2013/14
t.kr.**Note 13. Egenkapital***Andelskapital*

Saldo, primo	4.146.000	4.046
Tilgang i regnskabsåret	35.000	100
	4.181.000	4.146

Reserver

Saldo, primo	-10.948.707	-11.779
Årets resultat	-855.188	31
Fortjeneste, salg af andele	424.472	760
Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejemål	0	39
	-11.379.423	-10.949
	-7.198.423	-6.803

Note 14. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nykredit var. %, F10 rentetilpasses 1/1 2020, uden afdrag til og med 2019, restløbetid 25 år, rentesats: 2,96% p.a.	16.652.670	14.858.000	14.858
BRFkredit 4%, stående lån med fast rente uden afdrag, restløbetid 2 år, rentesats: 4% p.a.	30.280.487	28.202.000	28.202
BRFkredit 3%, kontantlån med fast rente og afdrag, restløbetid 28 år, rentesats: 3,44% p.a.	19.205.698	18.231.273	18.618
	66.138.855	61.291.273	61.678
Samlede afdrag på prioritetsgælden		387.136	374

2013/14

t.kr.

Note 15. Indvendig vedligeholdelse

Saldo, primo	503.452	554
Årets hensættelse	54.557	54
Anvendt	-21.330	-66
Overført til reserver, note 13	0	-39
	536.679	503

Note 16. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	211	0
Revisorhonorar	36.500	38
Prioritetsrenter, periodiseret	182.919	182
Gæld i øvrigt	29.983	0
	249.613	220

Note 17. Udvendig vedligeholdelse

	§ 18	§ 18B
Saldo, primo	0	-1.224.405
Regulering ved frasal	0	48.864
	0	-1.175.541
Årets henlæggelse	136.404	124.616
Anvendt vedligeholdelse: (1.665.234 x 1.684 m ² / 10.046 m ²)	-279.141	-142.737
	0	-1.193.662

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. 61.291 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2015 udgør t.kr. 48.183.

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 BRFkredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 20. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 30. april 2015	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	134	8.362
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	21	1.426
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 andelshaverne for mere, end deres indskud?	☐	☒
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 vurderingsprincip	149.000.000	14.832	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.600.000	1.553	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		10	
			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 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		91	
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-194	4	-102
		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi		8.750	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		6.637	
K3	Teknisk andelsværdi		15.387	
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	104	57	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	136
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	104	57	166

			%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		-30
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)		55
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	Forrige år 60	Sidste år 45 I år 46

Note 21. Andelskroneværdi

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

Bestyrelsen har i beregningen efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand m.m. vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør kr. 15.600.000. Beløbet udgjorde sidste år kr. 17.070.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		-7.198.423
Henlæggelse		-15.600.000
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 30. april 2015	149.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-48.182.937	100.817.063
Kursværdi af prioritetsgæld	-66.138.855	
Nominel værdi af prioritetsgæld	61.291.273	-4.847.582
Reguleret egenkapital		73.171.058
73.171.058 / 4.181.000 =		17,50

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 29. oktober 2016. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. april 2015 i henhold til vurdering af 22. maj 2015 af ejendomsmægler og valuar Chr. Hjorth Erhverv.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,6 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver handelsvurderingen alt andet lige.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		-7.198.423
Henlæggelse		-15.600.000
Kontantværdi pr. 1. oktober 2014	114.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-48.182.937	65.817.063
Kursværdi af prioritetsgæld	-66.138.855	
Nominel værdi af prioritetsgæld	61.291.273	-4.847.582
Reguleret egenkapital		38.171.058
38.171.058 / 4.181.000 =		<u>9,13</u>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 17,50. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 21,23.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 16,00.

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

Værdien skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre faktorer med indflydelse på værdien ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

28/9 - 2015

Vedtaget andelskrone

19,00

Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS

Odensegade 7, 1. sal

2100 København Ø

Tlf. 35 36 06 65