

**Andelsboligforeningen
Kurland**

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 26 / 9 2016

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



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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

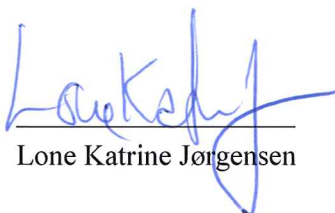
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. august 2016

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



Frank Kørvel



Briansam Engell

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. maj 2015 - 30. april 2016	8
Balance pr. 30. april 2016	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 Taastrup

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

E-mail: kbhn@ri.dk

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kurland

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kurland for regnskabsåret 2015/16, 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 vores 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015/16 medtaget budgettal for ovennævnte år. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 23. august 2016

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



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 samt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (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 aktiverens levetid og en restværdi på kr. 0.

Særlige installationer	10 år
Vaskeri	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 20 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 2015 - 30. april 2016

Urevideret budget 2015/16 t.kr.	Note			2014/15 t.kr.
6.387	1	Boligafgift, leje m.m.	6.470.632	6.349
10	2	Andre indtægter	6.331	11
6.397		Indtægter	6.476.963	6.360
80		Vaskeri	76.596	78
574	3	Administration	641.404	557
800	4	Vedligeholdelse	814.543	1.665
796	5	Renholdelse	899.897	731
1.263	6	Skatter, afgifter og forsikring	1.244.083	1.211
0	7	Andre udgifter	15.390	78
55		Indvendig vedligeholdelse, afsat	54.637	55
3.568		Ejendommens omkostninger	3.746.550	4.375
2.829		Resultat af ordinær drift	2.730.413	1.985
0	8	Finansielle indtægter	223	15
3.397	9	Finansielle omkostninger	4.440.179	2.548
191	10	Afskrivninger (inkl. forbedringer kr. 18.750)	191.689	307
-759		Resultat før skat	-1.901.232	-855
0		Skat	0	0
-759		Årets resultat	-1.901.232	-855

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 30. april 2016

Note			2014/15 t.kr.
	Aktiver		
10	Ejendom m.m.	48.085.683	48.284
	Materielle anlægsaktiver	48.085.683	48.284
	Gældsbreve	58.913	18
	Finansielle anlægsaktiver	58.913	18
	Anlægsaktiver i alt	48.144.596	48.302
	Individuelle forbedringer i lejligheder	115.156	118
	Øvrige tilgodehavender	11.000	86
	Varmeregnskab, netto	49.844	153
11	Forudbetalte omkostninger	374.339	354
	Tilgodehavender	550.339	711
	Likvider	7.591.897	6.646
	Omsætningsaktiver i alt	8.142.236	7.357
	Aktiver i alt	56.286.832	55.659

Balance pr. 30. april 2016

Note			2014/15 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	4.215.500	4.181
	Reserver	-12.736.620	-11.379
12	Egenkapital	-8.521.120	-7.198
13	Prioritetsgæld	62.984.329	61.291
	Deposita og fast forudbetalt husleje	134.060	138
	Langfristede gældsforpligtelser	63.118.389	61.429
	Mellemregning med beboere, netto	837.993	641
14	Indvendig vedligeholdelse	560.897	537
15	Anden gæld	290.673	250
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.689.563	1.428
	Gældsforpligtelser i alt	64.807.952	62.857
	Passiver i alt	56.286.832	55.659
16	Udvendig vedligeholdelse		
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
18	Andelshavernes hæftelsesforhold		
19	Nøgleoplysninger		
20	Andelskroneværdi		

Noter

2014/15
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

	Antal boliger		
Boligafgift	135	5.543.815	5.388
Beboelsesleje	20	632.578	660
Erhvervsleje	1	164.933	164
Lejernes henlæggelse til GI		120.048	125
Forbedringer, andelshavere (til salg af andel)		9.258	12
	156	6.470.632	6.349

Note 2. Andre indtægter

Påkravsgebyr	6.331	11
	6.331	11

Note 3. Administration

Administrationshonorar	259.387	257
Bestyrelseshonorar	89.733	87
Revisorhonorar	25.000	37
Konsulenthonorar	90.267	34
Varmeregnskabshonorar	70.031	69
Kontorhold	6.451	3
Fotokopiering og edb	22.320	10
Telefon og porto	24.561	9
Drift, fælleslokaler m.m.	0	19
Møder og generalforsamling	23.943	8
Repræsentation	0	3
Bankgebyrer m.m.	29.711	21
	641.404	557

2014/15
t.kr.**Note 4. Vedligeholdelse**

Afløb, faldstammer og kloak	168.299	34
Altaner	20.718	0
Befæstede arealer	0	11
El, svagstrøm og dørtelefon	103.171	52
Facader og gavle	8.161	12
Haveanlæg m.m.	23.654	7
Indvendige døre og vægge	12.246	0
Kælder og loftsrum	9.945	22
Køkken	5.076	0
Låseservice	18.811	18
Småanskaffelser	1.133	0
Tag	0	22
Trapper	336.250	2
Varmeanlæg	47.176	57
Vinduer og yderdøre	15.506	39
WC, bad og haner	20.439	16
Bygning, indvendig	19.877	-2
Bygning, udvendig	150	0
Udenomsarealer	3.931	14
Kloakprojekt	0	1.361
	814.543	1.665

Note 5. Renholdelse

Rengøring	425.588	378
Renovation m.m.	345.717	353
Skadedyrsbekæmpelse	128.592	0
	899.897	731

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	658.964	618
Forsikringer	139.397	136
Vand	330.884	350
El m.m.	114.838	107
	1.244.083	1.211

2014/15
t.kr.**Note 7. Andre udgifter**

Tab, lejere	15.390	78
	15.390	78

Note 8. Finansielle indtægter

Renter, bank	223	15
	223	15

Note 9. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	2.419.116	2.548
Kurstab m.m., låneomlægning	2.021.063	0
	4.440.179	2.548

Note 10. Ejendom m.m.

	Ejendom	Installationer		
Saldo, primo	46.799.435	3.458.770		
Saldo, ultimo	46.799.435	3.458.770		
Afskrivninger, primo	0	2.075.268		
Årets afskrivninger	0	172.939		
Afskriv., ultimo	0	2.248.207		
	46.799.435	1.210.563		
	Vaskeri	Vaskemaskiner	I alt	
Saldo, primo	100.312	151.375	50.509.892	50.510
Saldo, ultimo	100.312	151.375	50.509.892	50.510
Afskrivninger, primo	90.279	60.552	2.226.099	2.028
Årets afskrivninger	10.033	15.138	198.110	198
Afskriv., ultimo	100.312	75.690	2.424.209	2.226
	0	75.685	48.085.683	48.284
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2015			114.000.000	114.000

2014/15
t.kr.**Note 11. Forudbetalte omkostninger**

Forsikringer	88.316	88
Administrationshonorar	43.491	43
Ejendomsskat m.m.	170.164	166
Vand	72.368	57
	<u>374.339</u>	<u>354</u>

Note 12. Egenkapital*Andelskapital*

Saldo, primo	4.181.000	4.146
Tilgang i regnskabsåret	34.500	35
	<u>4.215.500</u>	<u>4.181</u>

Reserver

Saldo, primo	-11.379.423	-10.948
Årets resultat	-1.901.232	-855
Fortjeneste, salg af andele	540.650	424
Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejemål	3.385	0
	<u>-12.736.620</u>	<u>-11.379</u>
	<u>-8.521.120</u>	<u>-7.198</u>

2014/15
t.kr.**Note 13. Prioritetsgæld**

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit F10 tilpasningslån, variabel rente uden afdrag til og med 2019, rentetilpasses 1/1 2020, rentesats: 2,94% p.a., restløbetid 24 år	16.222.642	14.858.000	14.858
BRFkredit 2% kontantlån, fast rente med afdrag, rentesats: 2,20% p.a., hovedstol t.kr. 19.150, restløbetid 29 år,	18.281.312	18.807.329	0
BRFkredit F9 tilpasningslån, variabel rente uden afdrag til og med 2025, rentetilpasses 1/1 2025, rentesats: 1,26% p.a., restløbetid 30 år	29.161.006	29.319.000	0
BRFkredit 4%, indfriet	0	0	28.202
BRFkredit 3%, indfriet	0	0	18.231
	63.664.960	62.984.329	61.291
Samlede afdrag på prioritetsgælden		441.544	387

Note 14. Indvendig vedligeholdelse

Saldo, primo	536.679	503
Årets hensættelse	54.637	55
Anvendt	-27.034	-21
Overført til reserver, note 13	-3.385	0
	560.897	537

Note 15. Anden gæld

Revisorhonorar	25.000	37
Prioritetsrenter, periodiseret	130.898	183
Gæld i øvrigt	134.775	30
	290.673	250

Note 16. Udvendig vedligeholdelse

		<u>§ 18</u>	<u>§ 18B</u>
Saldo, primo		0	-1.193.662
Regulering ved frasalg		0	48.909
		0	-1.144.753
Årets henlæggelse	131.353		120.048
Anvendt vedligeholdelse: (934.161 x 1.615 m ² / 10.046 m ²)	<u>-150.176</u>		<u>-18.823</u>
		<u>0</u>	<u>-1.043.528</u>

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

Note 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 62.984 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør t.kr. 48.086.

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 18. 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 19. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 30. april 2016	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	135	8.431
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	20	1.357
B4	Erhvervslejemål	1	258
B5	Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	156	10.046

Ovenstående areal afviger fra det hos BBR registrerede erhvervsareal

		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. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurde- ringsprincip		157.000.000	15.628
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		15.400.000	1.533

		%
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	675
H2	Erhvervslejeindtægter	22
H3	Boliglejeindtægter	87

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	4	-102	-226

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.000
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.721
K3	Teknisk andelsværdi	16.721

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	57	30	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	136	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	57	166	81

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-35
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)	58

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	44	46	52

Note 20. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode 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. 15.400.000. Beløbet udgjorde sidste år kr. 15.600.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab			-8.521.120
Henlæggelse			-15.400.000
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 30. april 2016	157.000.000		
Ejendommens bogførte værdi	-48.085.683	108.914.317	
Kursværdi af prioritetsgæld	-63.664.960		
Nominel værdi af prioritetsgæld	62.984.329	-680.631	
Reguleret egenkapital			84.312.566
84.312.566 / 4.215.500 =			20,00

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 29. oktober 2017. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. april 2016 i henhold til vurdering af 31. maj 2016 af ejendomsmægler og valuar Carsten Højer fra Chr. Hjørtth Erhverv.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,5 %. 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.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 20,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 23,65.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 19,00.

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.



A/B Kurland

Bestyrelsen fremsætter forslag om regulering af boligafgiften med 2% pr. 1/1-2017.

Bestyrelsens forslag til regulering:

2

20160815/th

Kvm.	Nuværende boligafgift	Regulering 2%
44	2.474,47 kr.	49,49 kr.
45	2.530,70 kr.	50,61 kr.
49	2.755,65 kr.	55,11 kr.
50	2.811,90 kr.	56,24 kr.
58	3.261,80 kr.	65,24 kr.
59	3.318,03 kr.	66,36 kr.
60	3.374,28 kr.	67,49 kr.
62	3.486,75 kr.	69,74 kr.
63	3.542,98 kr.	70,86 kr.
66	3.711,70 kr.	74,23 kr.
67	3.767,94 kr.	75,36 kr.
69	3.880,41 kr.	77,61 kr.
70	3.936,66 kr.	78,73 kr.
71	3.992,89 kr.	79,86 kr.
72	4.049,13 kr.	80,98 kr.
75	4.217,84 kr.	84,36 kr.
78	4.386,56 kr.	87,73 kr.
100	5.623,80 kr.	112,48 kr.
112	6.298,65 kr.	125,97 kr.