



FØRENDE I FONDE
OG FORENINGER
Ri Statsaut. Revisorer

Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Andelsboligforeningen Kurland

Årsrapport for 2016/17

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 28/9 2017

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

dirigent





Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. maj 2016 - 30. april 2017	9
Balance pr. 30. april 2017	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	18
Andelskroneværdi	20

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Kurland

v/ Laura Mouritsen Jensen

Kurlandsgade 23, 4. 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

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

2630 Taastrup

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2016/17 for Andelsboligforeningen Kur-land.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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 24. august 2017

Administrator

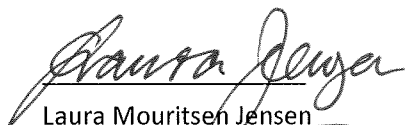
Boligforeningernes AdministrationsKontor ApS

Odensegade 7, 1. sal

2100 København Ø

Tlf. 35 36 06 65

Bestyrelse



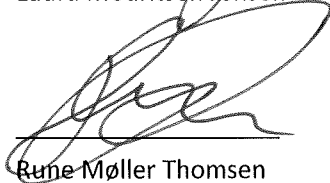
Laura Mouritsen Jensen



Jakob Kristoffersen



Casper Larsen



Rune Møller Thomsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kurland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kurland for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelsen. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 den øverste ledelse 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 24. august 2017

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Rasmussen', written over a horizontal line.

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kurland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven 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. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt at give de efter andelsboliglovens 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 aktivernes 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.

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 2016 - 30. april 2017

Urevideret budget 2016/17 t.kr.	Note			2015/16 t.kr.
6.652	1	Boligafgift, leje m.m.	6.659.427	6.471
6	2	Andre indtægter	2.507	6
6.658		Indtægter	6.661.934	6.477
80		Vaskeri	60.222	77
621	3	Administration	582.811	641
3.614	4	Vedligeholdelse	2.861.958	815
835	5	Renholdelse	779.317	900
1.320	6	Skatter, afgifter og forsikring	1.272.142	1.244
20	7	Andre udgifter	28.198	15
52		Indvendig vedligeholdelse, afsat	51.348	55
6.542		Ejendommens omkostninger	5.635.996	3.747
116		Resultat af ordinær drift	1.025.938	2.730
1.490	8	Finansielle omkostninger	1.496.624	4.439
191	9	Afskrivninger (inkl. forbedringer kr. 28.567)	201.506	192
-1.565		Resultat før skat	-672.192	-1.901
0		Skat	0	0
-1.565		Årets resultat	-672.192	-1.901

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



Balance pr. 30. april 2017

Note			2015/16 t.kr.
	Aktiver		
9	Ejendom m.m.	47.897.606	48.086
	Materielle anlægsaktiver	47.897.606	48.086
	Gældsbreve	53.185	59
	Finansielle anlægsaktiver	53.185	59
	Anlægsaktiver i alt	47.950.791	48.145
	Individuelle forbedringer i lejligheder	175.963	115
	Mellemregning handler	16.375	0
	Øvrige tilgodehavender	0	11
	Varmeregnskab, netto	39.384	50
10	Forudbetalte omkostninger	345.148	374
	Tilgodehavender	576.870	550
	Likvider	7.072.126	7.592
	Omsætningsaktiver i alt	7.648.996	8.142
	Aktiver i alt	55.599.787	56.287



Balance pr. 30. april 2017

Note		2015/16	t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	4.284.500	4.216
	Reserver	-12.069.874	-12.737
11	Egenkapital	-7.785.374	-8.521
12	Prioritetsgæld	62.520.274	62.984
	Deposita og fast forudbetalt husleje	127.360	134
	Mellemregning med beboere, netto	34.211	838
13	Indvendig vedligeholdelse	539.719	561
14	Anden gæld	163.597	291
	Gældsforpligtelser i alt	63.385.161	64.808
	Passiver i alt	55.599.787	56.287
15	Udvendig vedligeholdelse		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
17	Andelshavernes hæftelsesforhold		
18	Nøgleoplysninger		
19	Andelskroneværdi		



Noter

2015/16
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

	Antal boliger		
Boligafgift	137	5.763.172	5.544
Beboelsesleje	18	596.860	633
Erhvervsleje	1	164.334	165
Lejernes henlæggelse til GI		110.775	120
Kælderleje		15.238	0
Forbedringer, andelshavere (til salg af andel)		9.048	9
	156	6.659.427	6.471

Note 2. Andre indtægter

Påkravsgebyr	2.507	6
	2.507	6

Note 3. Administration

Administrationshonorar	261.404	259
Bestyrelses honorar	106.000	90
Revisorhonorar	25.625	25
Advokathonorar	2.625	0
Konsulenthonorar	48.606	90
Varmeregnskabshonorar	71.459	70
Kontorhold	527	6
Fotokopiering og edb	15.507	22
Telefon og porto	8.607	25
Drift, fælleslokaler m.m.	11.562	0
Møder og generalforsamling	13.246	24
Bankgebyrer m.m.	17.643	30
	582.811	641



2015/16

t.kr.

Note 4. Vedligeholdelse

Afløb, faldstammer og kloak	384.025	168
Altaner	0	21
Byggesag, facaderenovering	2.271.796	0
El, svagstrøm og dørtelefon	37.008	103
Facader og gavle	0	8
Haveanlæg m.m.	13.795	24
Indvendige døre og vægge	38.625	12
Kælder og loftsrum	0	10
Køkken	6.334	5
Låseservice	17.554	19
Småanskaffelser	0	1
Tag	10.125	0
Trapper	0	336
Varmeanlæg	40.403	47
Vinduer og yderdøre	11.100	16
WC, bad og haner	11.212	20
Bygning, indvendig	19.178	21
Bygning, udvendig	803	0
Udenomsarealer	0	4
	2.861.958	815

Note 5. Renholdelse

Rengøring	436.977	426
Renovation m.m.	324.516	346
Skadedyrsbekæmpelse	17.774	128
Diverse	50	0
	779.317	900

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	675.521	659
Forsikringer	144.961	139
Vand	354.958	331
El m.m.	96.702	115
	1.272.142	1.244



2015/16
t.kr.

Note 7. Andre udgifter

Tab, lejere	28.198	15
	28.198	15

Note 8. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	1.490.569	2.419
Renter m.m., bank	6.055	0
Kurstab m.m., låneomlægning	0	2.020
	1.496.624	4.439

Note 9. Ejendom m.m.

	Ejendom	Installationer		
Saldo, primo	46.799.435	3.458.770		
Saldo, ultimo	46.799.435	3.458.770		
Afskrivninger, primo	0	2.248.207		
Årets afskrivninger	0	172.939		
Afskriv., ultimo	0	2.421.146		
	46.799.435	1.037.624		
	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	100.312	75.690	2.424.209	2.226
Årets afskrivninger	0	15.138	188.077	198
Afskriv., ultimo	100.312	90.828	2.612.286	2.424
	0	60.547	47.897.606	48.086
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2016			114.000.000	114.000



2015/16
t.kr.

Note 10. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	89.356	88
Administrationshonorar	43.719	43
Ejendomsskat m.m.	159.689	170
Vand	52.384	73
	345.148	374

Note 11. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	4.215.500	4.181
Tilgang i regnskabsåret	69.000	35
	4.284.500	4.216

Reserver

Saldo, primo	-12.736.620	-11.379
Årets resultat	-672.192	-1.901
Fortjeneste, salg af andele	1.287.800	541
Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejemål	51.138	3
	-12.069.874	-12.737
	-7.785.374	-8.521



2015/16
t.kr.

Note 12. 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 23 år	16.091.397	14.858.000	14.858
BRFkredit 2% kontantlån, fast rente med afdrag, rentesats: 2,20% p.a., hovedstol t.kr. 19.150, restløbetid 28 år,	18.425.702	18.343.274	18.807
BRFkredit F9 tilpasningslån, variabel rente uden afdrag til og med 2025, rentetilpasses 1/1 2025, rentesats: 1,26% p.a., restløbetid 29 år	29.319.000	29.319.000	29.319
	63.836.099	62.520.274	62.984
Samlede afdrag på prioritetsgælden		464.054	442
Langfristet andel af gælden		62.165.505	62.520

Note 13. Indvendig vedligeholdelse

Saldo, primo	560.897	537
Årets hensættelse	51.348	55
Anvendt	-21.388	-28
Overført til reserver, note 11	-51.138	-3
	539.719	561

Note 14. Anden gæld

Revisorhonorar	25.625	25
Prioritetsrenter, periodiseret	136.472	131
Gæld i øvrigt	1.500	135
	163.597	291

Note 15. Udvendig vedligeholdelse

		§ 18	§ 18B
Saldo, primo		0	-1.043.528
Regulering ved frasalg		0	89.169
		0	-954.359
Årets henlæggelse	121.114		110.775
Anvendt vedligeholdelse: (2.842.874 x 1.477 m ² / 10.046 m ²)	<u>-417.970</u>		<u>-296.856</u>
		<u>0</u>	<u>-1.140.440</u>

Anvendt vedligeholdelse består af udgifterne i note 4 fratrasket det ej fradragsberettigede jf. Grund-
ejernes Investeringsfond.

Note 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 62.520 er der givet pant i grunde og bygninger,
hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør t.kr. 47.898.

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 al-
le foreningens beboelseslejemål solgt efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som
følge heraf.

Note 17. 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 18. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 30. april 2017	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	137	8.569
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	18	1.219
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:				
		Anskaffelsespri- sen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐	



		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	166.000.000	16.524	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.311.195	2.320	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		14	
			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		688	
H2	Erhvervslejeindtægter		21	
H3	Boliglejeindtægter		75	
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-103	-227	-78
			Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi		10.000	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		6.504	
K3	Teknisk andelsværdi		16.504	
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	30	81	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	136	0	226
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	166	81	285



				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-32
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			61
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	45	52	54

Note 19. 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. 23.311.195. Beløbet udgjorde sidste år kr. 15.400.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		-7.785.374
Henlæggelse		-23.311.195
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 7. juni 2017	166.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-47.897.606	118.102.394
Kursværdi af prioritetsgæld	-63.836.099	
Nominal værdi af prioritetsgæld	62.520.274	-1.315.825
Reguleret egenkapital		85.690.000
85.690.000 / 4.284.500 =		20,00

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 31. oktober 2018. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. april 2017 i henhold til vurdering af 7. juni 2017 af ejendomsmægler og valuar Carsten Højer fra Chr. Hjorth Erhverv.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,55 %. 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. 25,44.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 20,00.

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.