

Andelsboligforeningen Kurland

Årsrapport for 2017/18

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den **27/9** 2018


dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. maj 2017 - 30. april 2018	9
Balance pr. 30. april 2018	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	19
Andelskroneværdi	21

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

Til den 30. april 2018

Boligforeningernes AdministrationsKontor

Odensegade 7, 1.

2100 København Ø

Tlf.: 35 36 06 65

Fra den 1. maj 2018

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

2630 Taastrup



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2017/18 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i lov nr. 555 om ændring af lov om andelsboligforeninger § 1, nr. 7.

København, den 29. august 2018

Administrator

Bestyrelse

Laura Mouritsen Jensen
Jakob Biehl Kristoffersen
Charlotte Mortensen
Rune Møller Thomsen
Line Ingerslev Danneborg



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kurland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kurland for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 10, hvor ledelsen omtaler usikkerheden vedrørende det aktiverede beløb på ejendommen i forbindelse med den igangværende byggesag, herunder den mulige, afledte virkning på foreningens resultat og egenkapital. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerheden. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 29. august 2018

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

MNE-nr. mne28631



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. 640 af 30. maj 2018, 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 Grundejerns 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 bankrenter.



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
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 overført resultat m.v. 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 17 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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen 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 2017 - 30. april 2018

Urevideret budget 2017/18 t.kr.	Note			2016/17 t.kr.
6.679	1	Boligafgift, leje m.m.	6.864.878	6.659
2	2	Andre indtægter	15.336	3
6.681		Indtægter	6.880.214	6.662
70		Vaskeri	85.119	60
606	3	Administration	676.274	583
1.000	4	Vedligeholdelse	271.596	2.862
777	5	Renholdelse	790.076	779
1.239	6	Skatter, afgifter og forsikring	1.219.739	1.272
0	7	Andre udgifter	11.098	28
49		Indvendig vedligeholdelse, afsat	47.878	51
3.741		Ejendommens omkostninger	3.101.780	5.635
2.940		Resultat af ordinær drift	3.778.434	1.027
0	8	Finansielle indtægter	5.266	0
1.526	9	Finansielle omkostninger	1.476.394	1.497
201	10	Afskrivninger (inkl. forbedringer kr. 41.637)	214.576	202
1.213		Resultat før skat	2.092.730	-672
0		Skat	0	0
1.213		Årets resultat	2.092.730	-672

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



Balance pr. 30. april 2018

Note			30/4 2017 t.kr.
	Aktiver		
10	Ejendom m.m.	47.752.341	47.898
	Materielle anlægsaktiver	47.752.341	47.898
	Gældsbreve	0	53
	Finansielle anlægsaktiver	0	53
	Anlægsaktiver i alt	47.752.341	47.951
	Individuelle forbedringer i lejligheder	262.826	176
	Mellemregning handler	0	17
	Øvrige tilgodehavender	39.000	0
	Varmeregnskab, netto	27.925	39
11	Forudbetalte omkostninger	276.009	345
	Tilgodehavender	605.760	577
	Likvider	9.674.011	7.072
	Omsætningsaktiver i alt	10.279.771	7.649
	Aktiver i alt	58.032.112	55.600



Balance pr. 30. april 2018

Note		30/4 2017 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	4.319.500 4.285
	Overført resultat m.v.	-9.282.648 -12.070
12	Egenkapital	-4.963.148 -7.785
13	Prioritetsgæld	62.045.949 62.520
	Deposita og fast forudbetalt husleje	120.760 127
	Mellemregning med beboere, netto	97.994 34
14	Indvendig vedligeholdelse	518.176 540
15	Anden gæld	212.381 164
	Gældsforpligtelser i alt	62.995.260 63.385
	Passiver i alt	58.032.112 55.600
16	Udvendig vedligeholdelse	
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
18	Andelshavernes hæftelsesforhold	
19	Nøgleoplysninger	
20	Andelskroneværdi	



Noter

2016/17
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

Boligafgift	6.001.855	5.763
Beboelsesleje	535.910	597
Erhvervsleje	164.248	164
Lejernes henlæggelse til GI	105.994	111
Kælderleje	47.823	15
Forbedringer, andelshavere (3 andele til salg af andelene)	9.048	9
	<u>6.864.878</u>	<u>6.659</u>

Note 2. Andre indtægter

Påkravsgebyr	15.086	3
Diverse	250	0
	<u>15.336</u>	<u>3</u>

Note 3. Administration

Administrationshonorar, normalt	263.790	261
Administrationshonorar, ekstraarbejder ved overdragelse	48.750	0
Bestyrelseshonorar	71.500	106
Revisorhonorar	30.000	26
Advokathonorar	0	1
Konsulenthonorar (inkl. 2 valuarvurderinger)	100.982	49
Varmeregnskabshonorar	73.312	71
Kontorhold	4.377	1
Fotokopiering og edb	22.954	16
Telefon og porto	9.473	9
Drift, fælleslokaler m.m.	0	12
Møder og generalforsamling	16.101	13
Fester	1.095	0
Bankgebyrer m.m.	33.940	18
	<u>676.274</u>	<u>583</u>



2016/17

t.kr.

Note 4. Vedligeholdelse

Afløb, faldstammer og kloak	33.207	384
Befæstede arealer	698	0
Byggesag, facaderenovering	0	2.272
El, svagstrøm og dørtelefon	29.647	37
Facader og gavle	10.313	0
Haveanlæg m.m.	18.921	14
Indvendige døre og vægge	26.125	39
Køkken	0	6
Låseservice	26.910	18
Portrum	9.750	0
Småanskaffelser	34.331	0
Tag	0	10
Varmeanlæg	52.043	40
Ventilation og køling	1.950	0
Vinduer og yderdøre	15.232	11
WC, bad og haner	12.469	11
Bygning, indvendig	0	19
Bygning, udvendig	0	1
	271.596	2.862

Note 5. Renholdelse

Rengøring	483.460	437
Renovation m.m.	306.308	325
Skadedyrsbekæmpelse	130	17
Diverse	178	0
	790.076	779

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	653.816	676
Forsikringer	143.566	145
Vand	318.003	355
El m.m.	104.354	96
	1.219.739	1.272



2016/17
t.kr.

Note 7. Andre udgifter

Tab, lejere

11.098	28
<u>11.098</u>	<u>28</u>

Note 8. Finansielle indtægter

Renter, bank

5.266	0
<u>5.266</u>	<u>0</u>

Note 9. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter

1.465.414 1.491

Renter m.m., bank

10.980	6
<u>1.476.394</u>	<u>1.497</u>



30/4 2017

t.kr.

Note 10. Ejendom m.m.

	Ejendom	Installatio- ner	
Saldo, primo	46.799.435	3.458.770	
Igangværende renoveringsarbejder	42.812	0	
Saldo, ultimo	46.842.247	3.458.770	
Afskrivninger, primo	0	2.421.146	
Årets afskrivninger	0	172.939	
Afskriv., ultimo	0	2.594.085	
	46.842.247	864.685	
	Vaskemaskiner	I alt	
Saldo, primo	151.375	50.409.580	50.410
Igangværende renoveringsarbejder	0	42.812	0
Saldo, ultimo	151.375	50.452.392	50.410
Afskrivninger, primo	90.828	2.511.974	2.324
Årets afskrivninger	15.138	188.077	188
Afskriv., ultimo	105.966	2.700.051	2.512
	45.409	47.752.341	47.898
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2017		114.000.000	114.000

De igangværende renoveringsarbejder kr. 42.812 er aktiveret fuldt ud på ejendommen. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere, hvorvidt en andel af byggesummen skal anses for vedligeholdelse med driftsførsel til følge. Der er således usikkerhed forbundet med det aktiverede beløb samt den mulige afledte virkning på foreningens resultat og egenkapital.

Ved byggesagens afslutning vil der blive foretaget en fordeling af byggesummen mellem forbedring og vedligeholdelse.



30/4 2017

t.kr.

Note 11. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	60.705	89
Administrationshonorar	0	44
Ejendomsskat m.m.	160.562	160
Vand	54.742	52
	<u>276.009</u>	<u>345</u>

Note 12. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	4.284.500	4.216
Tilgang i regnskabsåret	35.000	69
	<u>4.319.500</u>	<u>4.285</u>

Overført resultat m.v.

Saldo, primo	-12.069.874	-12.737
Årets resultat	2.092.730	-672
Fortjeneste, salg af andele	639.572	1.288
Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejemål	54.924	51
	<u>-9.282.648</u>	<u>-12.070</u>
	<u>-4.963.148</u>	<u>-7.785</u>



30/4 2017

t.kr.

Note 13. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit F10 tilpasningslån, variabel rente uden afdrag til og med 2019, rentetilpasses 1/1 2020, rentesats: 2,89% p.a., restløbetid 21,75 år	15.578.842	14.858.000	14.858
BRFkredit 2% kontantlån, fast rente med afdrag, rentesats: 2,20% p.a., hovedstol t.kr. 19.150, restløbetid 27,17 år	18.306.583	17.868.949	18.343
BRFkredit F9 tilpasningslån, variabel rente uden afdrag til og med 2025, rentetilpasses 1/1 2025, rentesats: 1,26% p.a., restløbetid 27,67 år	30.356.339	29.319.000	29.319
	<u>64.241.764</u>	<u>62.045.949</u>	<u>62.520</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		<u>474.326</u>	<u>464</u>
Langfristet andel af gælden		<u>61.561.124</u>	<u>62.166</u>

Note 14. Indvendig vedligeholdelse

Saldo, primo	539.719	561
Årets hensættelse	47.878	51
Anvendt	-14.497	-21
Overført til overført resultat m.v., note 12	-54.924	-51
	<u>518.176</u>	<u>540</u>

Note 15. Anden gæld

Revisorhonorar	30.000	26
Prioritetsrenter, periodiseret	99.181	136
Gæld i øvrigt	83.200	2
	<u>212.381</u>	<u>164</u>



Note 16. Udvendig vedligeholdelse

		§ 18	§ 18B
Saldo, primo		0	-1.140.440
Regulering ved frasalg		0	54.049
		0	-1.086.391
Årets henlæggelse	115.843		105.994
Anvendt vedligeholdelse: (271.596 x 1.407 m ² / 10.046 m ²)	-38.039		77.804
		0	-902.593

Anvendt vedligeholdelse består af omkostningerne i note 4 reguleret for ej GI-fradragsberettigede omkostninger.

Note 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 62.046 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør t.kr. 47.752. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 185.000 i henhold til valuarvurdering.

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 19. 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 2018	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	137	8.639
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	17	1.149
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:				
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐	



		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	185.000.000	18.415
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	35.059.696	3.490
			%
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	716
H2	Erhvervslejeindtægter	19
H3	Boliglejeindtægter	62

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-227	-78	242

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	11.000
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.102
K3	Teknisk andelsværdi	17.102

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	81	59	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-overing (gns. kr. pr. m ²)	0	226	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	81	285	27



				%
P	Friværði (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-32
	Alternativ friværði (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			65
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	51	54	55

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. 35.059.696. Beløbet udgjorde sidste år kr. 23.311.195.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab			-4.963.148
Henlæggelse			-35.059.696
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 24. juli 2018	185.000.000		
Ejendommens bogførte værdi	-47.752.341	137.247.659	
Kursværdi af prioritetsgæld	-64.241.764		
Nominel værdi af prioritetsgæld	62.045.949	-2.195.815	
Reguleret egenkapital			95.029.000
95.029.000 / 4.319.500 =			22,00

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 31. oktober 2019. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. april 2018 i henhold til vurdering af 24. juli 2018 af ejendomsmægler og valuar Michael Rask 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. 22,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 30,12.

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.

Den maksimale andelskroneværdi skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.