

Andelsboligforeningen Kurland

Årsrapport for 2018/19

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 17/9 2019

dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. maj 2018 - 30. april 2019	9
Balance pr. 30. april 2019	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	19
Andelskroneværdi	21

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Kurland

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

CVR-nr. 27 15 36 23

Regnskabsår 1. maj - 30. april

Bestyrelse

Gry Midttun

Casper Larsen

Charlotte Mortensen

Kevin Petersen

Line Ingerslev Danneborg

Mathias Pihl

Laura Mouritsen Jensen (fratrådt pr. 30/06.2019)

Administration

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 2018/19 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

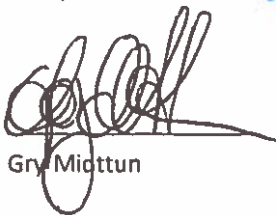
Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6c, stk. 3 og 4.

København, den 27. august 2019

Administrator

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf 33 13 78 00

Bestyrelse


Gry Midttun

Kevin Petersen


Casper Larsen


Line Ingerslev Danneborg


Charlotte Mortensen


Mathias Pihl

Laura Mouritsen Jensen (fratrådt pr. 30/06.2019)



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kurland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kurland for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 11, 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.

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 27. august 2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

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. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningslovens 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 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. Materiale anlægsaktiver under udførelse indeholder forventet forbedringsdel og vedligeholdelsesdel af igangværende byggeprojekt.

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 16 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. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelskroneværdi

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



Resultatopgørelse for 1. maj 2018 - 30. april 2019

Urevideret budget 2018/19 t.kr.	Note			2017/18 t.kr.
7.047	1	Boligafgift, leje m.m.	7.052.911	6.865
0	2	Andre indtægter	0	15
7.047		Indtægter	7.052.911	6.880
86		Vaskeri	84.754	85
606	3	Administration	487.875	676
500	4	Vedligeholdelse	474.074	272
927	5	Renholdelse	973.399	790
1.263	6	Skatter, afgifter og forsikring	1.215.452	1.220
0	7	Andre omkostninger	12.373	11
47		Indvendig vedligeholdelse, afsat	45.484	48
3.429		Ejendommens omkostninger	3.293.411	3.102
3.618		Resultat af ordinær drift	3.759.500	3.778
0	8	Finansielle indtægter	0	5
1.490	9	Finansielle omkostninger	1.485.365	1.476
202	10	Afskrivninger (inkl. forbedringer kr. 34.376)	222.453	215
1.926		Resultat før skat	2.051.682	2.092
0		Skat	0	0
1.926		Årets resultat	2.051.682	2.092

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



Balance pr. 30. april 2019

Note		30/4 2018 t.kr.
	Aktiver	
10	Ejendom m.m.	47.521.452
	Materiale anlægsaktiver	47.521.452
11	Igangværende udskiftning af vinduer m.m.	3.570.942
	Materiale anlægsaktiver under udførelse	3.570.942
	Materiale anlægsaktiver i alt	51.092.394
	Individuelle forbedringer i lejligheder	228.450
	Øvrige tilgodehavender	741
	Varmeregnskab, netto	0
12	Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger	307.367
	Tilgodehavender	536.558
	Likvide beholdninger	11.104.555
	Omsætningsaktiver i alt	11.641.113
	Aktiver i alt	62.733.507



Balance pr. 30. april 2019

Note		30/4 2018 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	4.354.000 4.320
	Overført resultat m.v.	-6.504.222 -9.283
13	Egenkapital	-2.150.222 -4.963
14	Prioritetsgæld	61.561.124 62.046
	Deposita og fast forudbetalt husleje	112.260 121
	Mellemregning med beboere, netto	709.837 98
	Mellemregning, administrator	15.850 0
	Vand- og varmeregnskab, netto	19.617 0
15	Indvendig vedligeholdelse	530.694 518
16	Anden gæld	1.934.347 212
	Gældsforpligtelser i alt	64.883.729 62.995
	Passiver i alt	62.733.507 58.032
17	Udvendig vedligeholdelse	
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
19	Andelshavernes hæftelsesforhold	
20	Nøgleoplysninger	
21	Andelskroneværdi	



Noter

2017/18
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

Boligafgift	6.212.092	6.002
Beboelsesleje	504.059	536
Erhvervsleje	163.990	164
Lejernes henlæggelse til GI	105.412	106
Kælderleje	50.313	48
Forbedringer, andelshavere	17.045	9
	7.052.911	6.865

Note 2. Andre indtægter

Påkravsgebyr	0	15
	0	15

Note 3. Administration

Administrationshonorar	223.571	314
Bestyrelses honorar	77.100	72
Revisorhonorar	27.000	30
Konsulent honorar	-1.406	101
Varmeregnskabshonorar	53.237	73
Kontorhold	6.108	4
Fotokopiering og IT	27.232	23
Telefon og porto	17.364	9
Valuarvurdering	28.750	0
Møder og generalforsamling	6.754	16
Repræsentation	1.000	0
Bankgebyrer m.m.	21.165	34
	487.875	676



2017/18

t.kr.

Note 4. Vedligeholdelse

El, svagstrøm og dørtelefon	46.003	30
Facader og gavle	0	10
Haveanlæg m.m.	19.585	0
Glarmester	2.445	0
Kloak	22.480	0
Låseservice	25.250	27
Portrum	0	10
Småanskaffelser	2.928	36
Snedker	16.734	41
Port	1.597	0
Varmeanlæg	45.248	52
Vejvedligeholdelse	2.424	0
VVS	39.896	46
Vandskade	205.984	20
Skimmelsvamp	43.500	0
	474.074	272

Note 5. Renholdelse

Rengøring	598.889	484
Renovation m.m.	311.708	306
Skadedyrsbekæmpelse	53.431	0
Drift og vedligeholdelse af maskiner m.m.	6.343	0
Diverse	3.028	0
	973.399	790

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	653.653	654
Forsikringer	105.007	144
Vand	316.899	318
El m.m.	139.893	104
	1.215.452	1.220



2017/18
t.kr.

Note 7. Andre omkostninger

Tab, lejere

12.373	11
<u>12.373</u>	<u>11</u>

Note 8. Finansielle indtægter

Renter, bank

0	5
<u>0</u>	<u>5</u>

Note 9. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter

1.467.846 1.465

Renter m.m., bank

17.519	11
<u>1.485.365</u>	<u>1.476</u>



30/4 2018

t.kr.

Note 10. Ejendom m.m.

	Ejendom	Installatio- ner	
Saldo, primo	46.799.435	3.458.770	
Saldo, ultimo	46.799.435	3.458.770	
Afskrivninger, primo	0	2.594.085	
Årets afskrivninger	0	172.939	
Afskriv., ultimo	0	2.767.024	
	46.799.435	691.746	
	Vaskemaskiner	I alt	
Saldo, primo	151.375	50.409.580	50.410
Saldo, ultimo	151.375	50.409.580	50.410
Afskrivninger, primo	105.966	2.700.051	2.512
Årets afskrivninger	15.138	188.077	188
Afskriv., ultimo	121.104	2.888.128	2.700
	30.271	47.521.452	47.710
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2018		114.000.000	114.000

Note 11. Materiale anlægsaktiver under udførelse

Den igangværende byggesag vedrørende udskiftningen af vinduer m.m. kr. 3.570.942 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 2018

t.kr.

Note 12. Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger

Forsikringer	76.591	61
Ejendomsskat m.m.	163.808	161
Serviceabonnementer	14.128	0
Vand	52.840	54
	<u>307.367</u>	<u>276</u>

Note 13. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	4.319.500	4.285
Tilgang i regnskabsåret	34.500	35
	<u>4.354.000</u>	<u>4.320</u>

Overført resultat m.v.

Saldo, primo	-9.282.649	-12.070
Årets resultat	2.051.682	2.092
Fortjeneste, salg af andele	715.863	640
Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejemål	10.882	55
	<u>-6.504.222</u>	<u>-9.283</u>
	<u>-2.150.222</u>	<u>-4.963</u>



30/4 2018

t.kr.

Note 14. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nykredit F10 tilpasningslån, variabel rente uden afdrag til og med 2019, hovedstol t.kr. 14.858, rentetilpasses 1/1 2020, rentesats: 2,86% p.a., restløbetid 20,75 år	15.152.561	14.858.000	14.858
BRFkredit 2% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 19.150, rentesats: 2,20% p.a., restløbetid 26,17 år	17.795.775	17.384.124	17.869
BRFkredit F9 tilpasningslån, variabel rente uden afdrag til og med 2025, hovedstol t.kr. 29.319, rentetilpasses 1/1 2025, rentesats: 1,26% p.a., restløbetid 26,67 år	31.255.704	29.319.000	29.319
	64.204.040	61.561.124	62.046
Samlede afdrag på prioritetsgælden		484.825	474
Langfristet andel af gælden		61.065.568	61.561

Note 15. Indvendig vedligeholdelse

Saldo, primo	518.176	540
Årets hensættelse	45.484	48
Anvendt	-22.084	-14
Overført til overført resultat m.v., note 13	-10.882	-56
	530.694	518

Note 16. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	1.248	0
Revisorhonorar	27.000	30
Prioritetsrenter, periodiseret	107.457	99
Gæld i øvrigt	1.798.642	83
	1.934.347	212



Note 17. Udvendig vedligeholdelse

		§ 18	§ 18B
Saldo, primo		0	-902.593
Regulering ved frasalg		0	44.264
		0	-858.329
Årets henlæggelse	115.205		105.411
Anvendt vedligeholdelse: (474.074 x 1.338 m ² / 10.146 m ²)	-62.518		52.687
		0	-700.231

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

Note 18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 61.561 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør t.kr. 47.521. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 190.000 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 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 2019	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	139	8.783
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	16	1.005
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:		

		Anskaffelsespri- sen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	190.000.000	18.913
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	38.326.468	3.815



				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			20
			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			710
H2	Erhvervslejeindtægter			19
H3	Boliglejeindtægter			61
		<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)	-78	242	234
				Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi			10.906
K2	Gæld - omsætningsaktiver			6.062
K3	Teknisk andelsværdi			16.968
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	59	27	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-novering (gns. kr. pr. m ²)	226	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	285	27	47
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-37
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			64



		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	54	55	55

Note 21. 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 i alt kr. 38.326.468. Beløbet udgjorde sidste år kr. 35.059.696.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		-2.150.222
Henlæggelse		-37.326.468
Henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen		-1.000.000
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 7. august 2019	190.000.000	
Ejendommens bogførte værdi inkl. lgangværende byggesag	-51.092.394	138.907.606
Kursværdi af prioritetsgæld	-64.204.040	
Nominel værdi af prioritetsgæld	61.561.124	-2.642.916
Reguleret egenkapital		95.788.000
95.788.000 / 4.354.000 =		22,00

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 31. oktober 2020. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. april 2019 i henhold til vurdering af 7. august 2019 af ejendomsmægler og valuar, MDE, Carsten Højer fra Chr. Hjørrh Erhverv.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,03%. 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. Afkastkravet på 5,03% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom.

Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsanalyse viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,25%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. t.kr. 17.000. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med kr. 28, vil dagsværdien falde med ca. t.kr. 1.000. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på 538 kr./m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på 1.600 kr./m².



Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 22,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 30,80.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 22,00.

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

Værdien skal dog nedsættes, hvis foreningen modtager en ny valuarvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes eller reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

Fordeling af andelsværdi

Areal (m²)	Antal andele	Andelsindskud pr. andel	Samlet andelsindskud	Andelsværdi pr. andel 30/4 2019	Samlet andelsværdi 30/4 2019
44	13	22.000	286.000	484.000	6.292.000
45	11	22.500	247.500	495.000	5.445.000
49	4	24.500	98.000	539.000	2.156.000
50	4	25.000	100.000	550.000	2.200.000
58	5	29.000	145.000	638.000	3.190.000
59	6	29.500	177.000	649.000	3.894.000
60	5	30.000	150.000	660.000	3.300.000
62	13	31.000	403.000	682.000	8.866.000
63	3	31.500	94.500	693.000	2.079.000
66	4	33.000	132.000	726.000	2.904.000
67	3	33.500	100.500	737.000	2.211.000
69	38	34.500	1.311.000	759.000	28.842.000
70	14	35.000	490.000	770.000	10.780.000
71	5	35.500	177.500	781.000	3.905.000
72	4	36.000	144.000	792.000	3.168.000
75	2	37.500	75.000	825.000	1.650.000
78	3	39.000	117.000	858.000	2.574.000
100	1	50.000	50.000	1.100.000	1.100.000
112	1	56.000	56.000	1.232.000	1.232.000
Afrunding					0
I alt	139		4.354.000		95.788.000