

Andelsboligforeningen Kurland

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

Årsrapport for 2019/20

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2020

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. maj 2019 - 30. april 2020	9
Balance pr. 30. april 2020	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 Salling Midttun

Casper Larsen

Charlotte Mortensen

Kevin Petersen

Line Ingerslev Danneborg

Mathias Pihl

Sarah Marie Jäpelt

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 2019/20 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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 31. august 2020

Administrator

Bestyrelse

Gry Salling Midttun

Casper Larsen

Charlotte Mortensen

Kevin Petersen

Line Ingerslev Danneborg

Mathias Pihl

Sarah Marie Jäpelt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kurland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kurland for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 9, hvor ledelsen omtaler usikkerheden vedrørende det aktiverede beløb under 'Materielle anlægsaktiver under udførelse' 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 31. august 2020

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

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 afholdte omkostninger på igangværende byggeprojekt.

I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktiverne levetid og en restværdi på kr. 0.

Særlige installationer	10 år
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 15 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 2019 - 30. april 2020

Urevideret budget 2019/20 t.kr.	Note			2018/19 t.kr.
7.072	1	Boligaft, leje m.m.	7.083.633	7.053
7.072		Indtægter	7.083.633	7.053
86		Vaskeri	54.318	85
524	2	Administration	484.770	489
1.680	3	Vedligeholdelse	10.832.869	473
940	4	Renholdelse	995.134	973
1.268	5	Skatter, afgifter og forsikring	1.199.828	1.213
0	6	Andre omkostninger	40.490	15
41		Indvendig vedligeholdelse, afsat	39.204	45
4.539		Ejendommens omkostninger	13.646.613	3.293
2.533		Resultat af ordinær drift	-6.562.980	3.760
1.448	7	Finansielle omkostninger	1.906.854	1.486
223	8	Afskrivninger (inkl. individuelle forbedringer kr. 34.376)	239.131	222
862		Resultat før skat	-8.708.965	2.052
0		Skat	0	0
862		Årets resultat	-8.708.965	2.052

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 30. april 2020

Note		30/4 2019 t.kr.
	Aktiver	
8	Ejendom m.m.	52.499.080
	Materiale anlægsaktiver	52.499.080
9	Igangværende byggesag - udskiftning af vinduer m.m.	0
	Igangværende byggesag - altaner	957.872
	Materiale anlægsaktiver under udførelse	957.872
	Materiale anlægsaktiver i alt	53.456.952
	Individuelle forbedringer i lejligheder	194.074
	Øvrige tilgodehavender	7.390
10	Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger	319.300
	Tilgodehavender	520.764
	Likvide beholdninger	9.978.234
	Omsætningsaktiver i alt	10.498.998
	Aktiver i alt	63.955.950

Balance pr. 30. april 2020

Note		30/4 2019 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	4.391.500
	Overført resultat m.v.	-14.434.671
11	Egenkapital	-10.043.171
12	Prioritetsgæld	71.314.846
	Deposita og fast forudbetalt husleje	92.560
	Mellemregning med beboere, netto	1.814.907
	Mellemregning, administrator	0
	Vand- og varmeregnskab, netto	35.116
13	Indvendig vedligeholdelse	397.273
14	Anden gæld	344.419
	Gældsforpligtelser i alt	73.999.121
	Passiver i alt	63.955.950
15	Udvendig vedligeholdelse	
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
17	Andelshavernes hæftelsesforhold	
18	Nøgleoplysninger	
19	Andelskroneværdi	



Noter

2018/19
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

Boligafgift	6.289.944	6.212
Beboelsesleje	461.235	504
Erhvervsleje	183.684	164
Lejernes henlæggelse til GI	78.107	105
Kælderleje	53.617	51
Forbedringer, andelshavere	17.046	17
	7.083.633	7.053

Note 2. Administration

Administrationshonorar	227.597	224
Bestyrelseshonorar	70.800	77
Revisorhonorar	27.500	27
Varmeregnskabshonorar	56.208	53
Kontorhold	0	6
Fotokopiering og IT	26.134	27
Telefon og porto	16.648	17
Valuarvurdering	31.875	29
Møder og generalforsamling	6.781	7
Repræsentation	1.010	1
Bankgebyrer m.m.	20.217	21
	484.770	489



2018/19
t.kr.

Note 3. Vedligeholdelse

El, svagstrøm og dørtelefon	26.949	45
Haveanlæg m.m.	56.664	20
Glarmester	0	2
Kloak	22.415	22
Låseservice	24.627	25
Maler	22.213	0
Småanskaffelser	1.374	3
Snedker	16.763	17
Tag på skure m.m.	98.733	0
Port	2.908	2
Varmeanlæg	54.210	45
Vejvedligeholdelse	27.001	2
VVS	9.676	40
Renovering af fyrrum	303.688	0
Vandskade	103.364	205
Skimmelsvamp	0	44
Teknisk rådgivning	50.187	1
Vedligeholdelsesdel af byggesag jf. note 8	10.012.097	0
	10.832.869	473

Note 4. Renholdelse

Rengøring	635.942	599
Renovation m.m.	331.864	312
Skadedyrsbekæmpelse	21.126	53
Drift og vedligeholdelse af maskiner m.m.	236	6
Diverse	5.966	3
	995.134	973



2018/19
t.kr.

Note 5. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	653.653	654
Forsikringer	122.534	105
Vand	317.209	315
El m.m.	106.432	139
	1.199.828	1.213

Note 6. Andre omkostninger

Leje, tomgang	33.346	13
Forbrugsafgifter, tomgang	7.144	2
	40.490	15

Note 7. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	1.363.906	1.468
Renter m.m., bank	9.519	18
Kurstab m.m., låneomlægning	533.429	0
	1.906.854	1.486

30/4 2019

t.kr.

Note 8. Ejendom m.m.

	Ejendom	Installatio- ner	
Saldo, primo	46.799.435	3.458.770	
Afsluttet byggeprojekt – udskiftning af vinduer	15.009.080	0	
Overført til vedligeholdelse ^{*)}	-10.012.097	0	
Saldo, ultimo	51.796.418	3.458.770	
Afskrivninger, primo	0	2.767.024	
Årets afskrivninger	0	172.939	
Afskriv., ultimo	0	2.939.963	
	51.796.418	518.807	
	Vaskemaskiner	I alt	
Saldo, primo	151.375	50.409.580	50.410
Tilgang	185.400	185.400	0
Afsluttet byggeprojekt – udskiftning af vinduer	0	15.009.080	0
Overført til vedligeholdelse ^{*)}	0	-10.012.097	0
Saldo ultimo	336.775	55.591.963	50.410
Afskrivninger, primo	121.104	2.888.128	2.701
Årets afskrivninger	31.816	204.755	188
Afskriv., ultimo	152.920	3.092.883	2.889
	183.855	52.499.080	47.521
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2019		114.000.000	114.000

^{*)} Projektomkostningerne er af foreningens administrator vurderet som 33,3% forbedringer og 66,7% vedligeholdelse.

Note 9. Materiale anlægsaktiver under udførelse

Den igangværende byggesag vedrørende altaner kr. 957.872 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 2019

t.kr.

Note 10. Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger

Forsikringer	79.464	77
Ejendomsskat m.m.	169.755	164
Serviceabonnementer	17.222	14
Vand	52.859	52
	319.300	307

Note 11. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	4.354.000	4.320
Tilgang i regnskabsåret	37.500	34
	4.391.500	4.354

Overført resultat m.v.

Saldo, primo	-6.504.222	-9.283
Årets resultat	-8.708.965	2.052
Fortjeneste, salg af andele	708.813	716
Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejemål	69.703	11
	-14.434.671	-6.504
	-10.043.171	-2.150

30/4 2019
t.kr.

Note 12. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit F10 tilpasningslån, indfriet	0	0	14.858
BRFkredit 2% kontantlån, indfriet	0	0	17.384
Jyske Realkredit 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 25,67 år	31.162.430	29.319.000	29.319
Nordea Kredit 1% kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 32.300, rentesats: 1,11% p.a., restløbetid 29,75 år	31.948.649	32.067.750	0
Nordea Kredit 1% kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 10.000, rentesats: 1,11% p.a., restløbetid 29,75 år	9.891.222	9.928.096	0
	73.002.301	71.314.846	61.561
Samlede afdrag på prioritetsgælden		674.801	485
Langfristet andel af gælden		70.115.789	61.065

Note 13. Indvendig vedligeholdelse

Saldo, primo	530.694	519
Årets hensættelse	39.204	45
Anvendt	-102.922	-22
Overført til overført resultat m.v., note 11	-69.703	-11
	397.273	531

Note 14. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	2.523	1
Revisorhonorar	30.625	27
Prioritetsrenter, periodiseret	92.661	98
Gæld i øvrigt	218.610	1.808
	344.419	1.934

Note 15. Udvendig vedligeholdelse

		§ 18	§ 18B
Saldo, primo		0	-700.231
Årets regulering		0	-4.862
Regulering ved frasalg		0	39.523
		0	-665.570
Årets henlæggelse	106.513		97.251
Anvendt vedligeholdelse:			
(15.891.905 x 1.263 m ² / 10.046 m ²)	-1.997.957		-1.891.444
		0	-2.459.763

Anvendt vedligeholdelse består af omkostningerne i note 3 reguleret for ej GI-fradragsberettigede omkostninger.

Note 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 71.315 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør t.kr. 52.499. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 196.000 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 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. Jyske Realkredit og Nordea Kredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 18. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 30. april 2020	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	140	8.783
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	15	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. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		196.000.000	19.510
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		29.807.922	2.967



		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17

		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			47
		<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)	242	234	-992

		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			11.500
K2	Gæld - omsætningsaktiver			7.230
K3	Teknisk andelsværdi			18.730

		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	27	47	82
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	996
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	27	47	1.078

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-41
	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	55	55	77

Note 19. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi foreslås af bestyrelsen opgjort 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. 29.807.922. Beløbet udgjorde sidste år kr. 38.326.468.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		-10.043.171
Henlæggelse		-29.807.922
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 21. maj 2020	196.000.000	
Ejendommens bogførte værdi inkl. igangværende byggesag	-53.456.952	142.543.048
Kursværdi af prioritetsgæld	-73.002.301	
Nominel værdi af prioritetsgæld	71.314.846	-1.687.455
Reguleret egenkapital		101.004.500
101.004.500 / 4.391.500 =		23,00

Den pr. 1. juli 2020 gyldige valuarvurdering, der udgør kr. 196.000.000, kan fastholdes indtil en anden, højere valuarvurdering anvendes i en senere andelskroneværdiberegning.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 30. april 2020 i henhold til vurdering af 21. maj 2020 af ejendomsmægler og valuar, MDE, Carsten Højer fra Chr. Hjorth Erhverv.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,8%. 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 4,8% 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. 20.900. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med kr. 28, vil dagsværdien falde med ca. t.kr. 800. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på 569 kr./m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på 1.600 kr./m².



Der er vedtaget ændringer i lejelovgivningens bestemmelser om Boligreguleringslovens §5, stk. 2. Ændringerne, der er trådt i kraft fra 1. juli 2020, kan medføre ændringer i grundlaget for den fremtidige valuarvurdering af foreningens ejendom.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 23,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 29,79.

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, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

Fordeling af andelsværdi

Areal (m ²)	Antal andele	Andelsindskud pr. andel	Samlet andels- indskud	Andelsværdi pr. andel 30/4 2019	Samlet andelsværdi 30/4 2019
44	13	22.000	286.000	506.000	6.578.000
45	11	22.500	247.500	517.500	5.692.500
49	4	24.500	98.000	563.500	2.254.000
50	4	25.000	100.000	575.000	2.300.000
58	5	29.000	145.000	667.000	3.335.000
59	6	29.500	177.000	678.500	4.071.000
60	5	30.000	150.000	690.000	3.450.000
62	13	31.000	403.000	713.000	9.269.000
63	3	31.500	94.500	724.500	2.173.500
66	4	33.000	132.000	759.000	3.036.000
67	3	33.500	100.500	770.500	2.311.500
69	38	34.500	1.311.000	793.500	30.153.000
70	14	35.000	490.000	805.000	11.270.000
71	5	35.500	177.500	816.500	4.082.500
72	4	36.000	144.000	828.000	3.312.000
75	3	37.500	112.500	862.500	2.587.500
78	3	39.000	117.000	897.000	2.691.000
100	1	50.000	50.000	1.150.000	1.150.000
112	1	56.000	56.000	1.288.000	1.288.000
Afrunding					0
I alt	140		4.391.500		101.004.500

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Lundberg

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:98398357

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-09-30 09:33:56Z

NEM ID 

Casper Erik Haahr Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-863098188436

IP: 79.142.xxx.xxx

2020-09-30 11:28:13Z

NEM ID 

Line Ingerslev Danneborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-351600890646

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-10-01 06:24:40Z

NEM ID 

Sarah Marie Jäpelt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576184502425

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-10-01 08:58:26Z

NEM ID 

Gry Salling Midttun

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-883551493954

IP: 79.142.xxx.xxx

2020-10-02 12:16:51Z

NEM ID 

Charlotte Samira Holm Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-764543727995

IP: 195.249.xxx.xxx

2020-10-08 13:08:31Z

NEM ID 

Mathias Bergkvist Pihl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-211493438327

IP: 79.142.xxx.xxx

2020-10-19 18:07:31Z

NEM ID 

René Holmbergius Anias

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-601453596871

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-10-19 19:21:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HKNEE-XB6W4-KQEH-H4TQ-QJTVHN-APBY5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>