Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Andelsboligforeningen Toftevang

Årsrapport for 2014

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 8/4 2015

UFFE THORLACIUS
ADVOKAT
TOFTEBÆKVEJ 2
2800 LYNGBY
TLF. 45 88 05 55

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2014	8
Balance pr. 31. december 2014	9
Noter	11
Nøgleoplysninger	18
Andelskroneværdi	20

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Toftevang
Toftevang 32, kælderen
2800 Lyngby

Matr.nr.	Kgs. Lyngby 12o m.fl.
CVR nr.	65 25 38 28
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Administration
Advodan Lyngby
Toftebæksvej 2
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 88 05 55

Revision
Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
Boks 76
2630 Tåstrup
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00
E-mail: kbhn@ri.dk

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Toftevang.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 18. marts 2015

Bestyrelse

Nicolas Helt	Kristoffer Kreinøe	Lone Christoffersen
formand	*kasserer*	*sekretær*

Nicolas Tapia

Administratorerklæring

Som administrator i andelsboligforeningen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2014. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014.

Lyngby, den 18. marts 2015

Administrator

UFFE THORLACIUS
ADVOKAT
TOFTEBÆKSVEJ 2
2800 LYNGBY
TLF. 45 88 05 55

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Toftevang

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

København, den 18. marts 2015

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bjarne Ingstrup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Toftevang er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.m. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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.

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.

Vaskeri	10 år
Fjernvarmeanlæg	20 år
Driftsmidler og inventar	10 år

Finansielle aktiver

Værdipapirer måles til anskaffelsesprisen.

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 regulering af dagsværdien på renteswappen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden. Beløbet er opført samlet og er således ikke opdelt i en kort- og langfristet del i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Renteswaps

Renteswaps værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes under henholdsvis øvrige tilgodehavender og anden gæld. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelskroneværdien med udgangspunkt i ejendommens handels- og kontantværdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der er mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem eller udlejning til erhverv. 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.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 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. januar - 31. december 2014

Note			2013 t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	5.522.006	5.478
2	Andre indtægter	1.327	7
3	Vaskeri	8.950	-12
	Indtægter	**5.532.283**	**5.473**
4	Administration	355.795	331
5	Vedligeholdelse	1.254.647	380
6	Renholdelse	879.389	953
7	Skatter, afgifter og forsikring	1.452.000	1.248
	Ejendommens omkostninger	**3.941.831**	**2.912**
	Resultat af ordinær drift	**1.590.452**	**2.561**
8	Finansielle indtægter	44.502	53
9	Finansielle omkostninger	504.622	519
10,11	Afskrivninger	110.564	111
	Resultat før skat	**1.019.768**	**1.984**
	Skat	1.050	13
	Årets resultat	**1.018.718**	**1.971**

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2014

Note			2013 t.kr.
	Aktiver		
10	Ejendom m.m.	18.123.368	18.261
11	Driftsmidler og inventar	79.423	112
	Materielle anlægsaktiver	**18.202.791**	**18.373**
	Obligationer	212	0
	Egne andele	3.510	6
	Finansielle anlægsaktiver	**3.722**	**6**
	Anlægsaktiver i alt	**18.206.513**	**18.379**
	Øvrige tilgodehavender	21.941	47
	Fællesantenne	22.521	24
	Tilgodehavender	**44.462**	**71**
12	**Likvider**	**8.292.637**	**6.126**
	Omsætningsaktiver i alt	**8.337.099**	**6.197**
	Aktiver i alt	**26.543.612**	**24.576**

Balance pr. 31. december 2014

Note			2013 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	547.549	548
	Reserver	6.930.620	6.282
13	**Egenkapital**	**7.478.169**	**6.830**
14	Prioritetsgæld	15.183.091	15.750
	Langfristede gældsforpligtelser	**15.183.091**	**15.750**
	Mellemregning med beboere, netto	798.351	11
	Vand- og varmeregnskab, netto	45.780	-43
15	Anden gæld	3.038.221	2.028
	Kortfristede gældsforpligtelser	**3.882.352**	**1.996**
	Gældsforpligtelser i alt	**19.065.443**	**17.746**
	Passiver i alt	**26.543.612**	**24.576**

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.
17 Andelshavernes hæftelsesforhold
18 Nøgleoplysninger
19 Andelskroneværdi

Noter

			2013 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.	**Antal Lejemål**		
Boligafgift	135	5.197.488	5.172
Beboelsesleje	1	33.936	59
Erhvervsleje	2	105.292	105
P-plads- og garageleje		162.690	124
Skurleje		22.600	18
	138	**5.522.006**	**5.478**

Note 2. Andre indtægter		
Diverse indtægter	1.327	7
	1.327	**7**

Note 3. Vaskeri		
Vaskeriindtægter	125.220	129
Vedligeholdelse	-39.362	-10
Gas	-17.934	-72
Afskrivninger	-58.974	-59
	8.950	**-12**

		2013 t.kr.
Note 4. Administration		
Administrationshonorar	158.285	156
Revisionshonorar, afsat	24.500	30
Regnskabsmæssig assistance	23.125	17
Regnskabsmæssig assistance, for lidt afsat tidl. år	3.000	0
Rådgivningshonorar	16.076	38
Kontorhold	16.857	18
Internet	3.935	4
Hjemmeside	8.294	6
Telefon	3.675	3
Valuarvurdering	9.000	9
Kontingenter	1.154	1
Tab leje	3.612	5
Møder og generalforsamling	13.317	21
Jubilæum	47.935	0
Repræsentation/personale	9.500	9
Bankgebyrer m.m.	13.530	14
	355.795	**331**

			2013 t.kr.
Note 5. Vedligeholdelse			
Blikkenslager		182.212	67
Murer		26.065	39
Snedker og glarmester		124.807	51
Kloakarbejde		55.730	52
Elinstallationer		58.134	16
Diverse reparationer		27.324	87
Grønne områder		721	1
Låseservice		2.667	10
Maler		11.744	0
Traktordrift		21.265	31
Varmeanlæg		34.225	26
Vedligeholdelsesplan:			
Omfangsdræn	237.361		0
Sætningsrevner	104.975		0
Legeplads	95.000		0
Garager	207.016		0
Ventilation	65.400	709.752	0
		1.254.647	**380**

Note 6. Renholdelse			
Løn vicevært		326.831	352
Løn afløsning		42.604	39
Pension		51.423	35
ATP m.m.		3.510	4
Sociale bidrag		1.531	2
Vinduespolering og trappevask		165.000	165
Renovation m.m.		236.847	314
Snerydning, vejsalt m.v.		16.581	4
Containerplads, storskrald		33.928	37
Kursus		366	0
Diverse		768	1
		879.389	**953**

		2013 t.kr.
Note 7. Skatter, afgifter og forsikring		
Ejendomsskat	573.016	539
Forsikringer	124.915	122
Vand	616.405	454
El m.m.	107.348	110
Andre abonnementer	30.316	25
	1.452.000	**1.250**

Note 8. Finansielle indtægter		
Renter, bank	44.476	53
Renter, obligationer	26	0
	44.502	**53**

Note 9. Finansielle omkostninger		
Betalte prioritetsrenter	232.910	239
Betalt renteloft	271.475	280
Renter m.m., bank	237	0
	504.622	**519**

				2013 t.kr.

Note 10. Ejendom m.m.

	Ejendom	Vaskeri	I alt	
Saldo, primo	16.857.534	589.740	17.447.274	17.447
Varmeanlæg, primo	1.568.696	0	1.568.696	1.568
Saldo, ultimo	**18.426.230**	**589.740**	**19.015.970**	**19.015**
Afskrivninger, primo	235.305	519.888	755.193	617
Årets afskrivninger	78.435	58.974	137.409	137
Afskriv., ultimo	**313.740**	**578.862**	**892.602**	**754**
	18.112.490	**10.878**	**18.123.368**	**18.261**
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2014			**59.000.000**	**59.000**

Note 11. Driftsmidler og inventar

	Fejemaskine	Traktor	I alt	
Kostpris, primo	35.000	286.288	321.288	321
Tilgang	0	0	0	0
Saldo, ultimo	**35.000**	**286.288**	**321.288**	**321**
Afskrivninger, primo	9.333	200.403	209.736	177
Årets afskrivninger	3.500	28.629	32.129	32
Afskriv., ultimo	**12.833**	**229.032**	**241.865**	**209**
	22.167	**57.256**	**79.423**	**112**

		2013 t.kr.
Note 12. Likvider		
Driftskonto	1.140.443	2.672
Bankkonto, husleje	18.871	30
Formue Flex konto	2.251.068	2.228
Byggekonto	0	2
Salgskonto	1.730.498	257
Bankkonto klubkonto	2.922	2
Nykredit	140.518	-65
Sydbank aftalekonto	1.000.000	0
Nordea aftalekonto	1.000.000	0
Jyske Bank aftalekonto	1.008.271	0
Sydbank	46	1.000
	8.292.637	**6.126**

Note 13. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo, primo	547.549	548
	547.549	**548**
Reserver		
Saldo, primo	6.282.121	3.555
Årets resultat	1.018.718	1.971
Fortjeneste ved salg af andele	420.796	0
Regulering af dagsværdien på renteloft	-791.015	756
	6.930.620	**6.282**
	7.478.169	**6.830**

			2013 t.kr.

Note 14. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nykredit VAR, restløbetid 26 år og 3 mdr.	13.440.468	13.486.051	13.977
Nykredit 4%, restløbetid 15 år og 9 mdr.	1.697.040	1.697.040	1.773
	15.137.508	**15.183.091**	**15.750**
Samlede afdrag på prioritetsgælden		566.514	563

Lånet i Nykredit er afdækket ved finansielle aftaler/renteloft, der udløber 31. marts 2031.

Finansielle aftaler/renteloft har pr. 31. december 2014 en negativ markedsværdi på kr. 2.593.378, jfr. note 15.

Note 15. Anden gæld

A-skat, pension, ATP mv.	8.540	11
Feriepenge	5.677	4
Boligforeningsandele vedr. tidligere år	4.400	4
Deposita, garager og carporte	6.356	6
Deposita, skønhedsklinik	33.976	34
Deposita, frisør	7.500	8
Skat	1.050	0
Skyldige omkostninger	377.344	158
Værdi af finansielle aftaler/renteloft	2.593.378	1.802
	3.038.221	**2.028**

Note 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 15.183 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 18.123.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000.

Leverandøren af renteswapaftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om renteswap kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Leverandøren har skriftligt erklæret, at der ikke vil blive stillet krav om yderligere sikkerhed.

I henhold til retspraksis vil salg af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål solgt efter den 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 17. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 4 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Note 18. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2014	BBR Areal m^2
B1	Andelsboliger	135	8.416
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	1	52
B4	Erhvervslejemål	2	98
B5	Øvrige udlejede lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	I alt	**138**	**8.566**

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	☐	☑
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. m²**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	127.132.000	14.841
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

		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-m² pr. år (pr. 31. december 2014)
H1	Boligafgift / (Erhvervsboligafgift)	618
H2	Erhvervslejeindtægter (inkl. GI)	13
H3	Boliglejeindtægter (inkl. GI)	4

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	155	236	121

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi (egenkapital / reguleret egenkapital)	13.848
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.275
K3	Teknisk andelsværdi	15.123

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	103	44	146
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	103	44	146

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-5
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)	85

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
R	Årets afdrag pr. andels-m²	63	67	67

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. 8.600.000. Beløbet udgjorde sidste år kr. 5.100.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		7.478.169
Henlæggelse		-8.600.000
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 2. marts 2015	129.824.000	
Ejendommens bogførte værdi	-18.112.491	111.711.509
Kursværdi af prioritetsgæld	-15.137.508	
Nominel værdi af prioritetsgæld	15.183.091	45.583
Reguleret egenkapital		110.635.261
110.635.261 / 547.549 =		**202,06**

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 2. september 2016. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til vurdering af 2. marts 2015 af ejendomsmægler og valuar Ejendomsmæglerfirmaet Furesøgruppen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,7 %. 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. 202,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 217,76.
Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 201,93.

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

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden og/eller renteswappen eller andre faktorer med indflydelse på værdien ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

K0858