Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Andelsboligforeningen Toftevang

Årsrapport for 2015

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 7 / 4 2016

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 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 17. marts 2016

Bestyrelse

Helle Sindahl	Kristoffer Kreinoe	Lone Christoffersen
Næstformand/fung. formand	*kasserer*	*sekretær*
Jan Bundgaard	Pia Johansson	

Administratorerklæring

Som administrator i andelsboligforeningen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015. 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 2015.

Lyngby, den 17. marts 2016

Administrator

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Toftevang

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Kobenhavn, den 17. marts 2016

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Lars Rasmussen
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. 2 af 6. januar 2015, 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 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 renteloftsaftale (indfriet 7/5-2015).

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
Varmeanlæg, naturgas	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 og fortjeneste ved salg af andele.

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.

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 ejendomsavance-beskatning. 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. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelskroneværdi

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Note			2014 t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	5.533.866	5.522
2	Andre indtægter	0	1
3	Vaskeri	42.717	9
	Indtægter	**5.576.583**	**5.532**
4	Administration	295.049	356
5	Vedligeholdelse	3.253.445	1.255
6	Renholdelse	907.499	879
7	Skatter, afgifter og forsikring	1.330.330	1.452
	Ejendommens omkostninger	**5.786.323**	**3.942**
	Resultat af ordinær drift	**-209.740**	**1.590**
8	Finansielle indtægter	25.244	46
9	Finansielle omkostninger	1.310.114	505
10,11	Afskrivninger	110.564	111
	Resultat før skat	**-1.605.174**	**1.020**
	Skat	0	1
	Årets resultat	**-1.605.174**	**1.019**

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2015

Note			2014 t.kr.
	Aktiver		
10	Ejendom m.m.	22.712.732	18.123
11	Driftsmidler og inventar	47.293	80
	Materielle anlægsaktiver	**22.760.025**	**18.203**
	Obligationer	44	0
	Egne andele	3.510	4
	Finansielle anlægsaktiver	**3.554**	**4**
	Anlægsaktiver i alt	**22.763.579**	**18.207**
	Øvrige tilgodehavender	101.817	22
	Fællesantenne	37	22
	Tilgodehavender	**101.854**	**44**
12	**Likvider**	**5.628.488**	**8.293**
	Omsætningsaktiver i alt	**5.730.342**	**8.337**
	Aktiver i alt	**28.493.921**	**26.544**

Balance pr. 31. december 2015

Note			2014 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	547.549	548
	Reserver	5.278.842	6.930
13	**Egenkapital**	**5.826.391**	**7.478**
14	Prioritetsgæld	19.423.827	15.183
	Langfristede gældsforpligtelser	**19.423.827**	**15.183**
	Mellemregning med beboere, netto	2.530.157	799
	Vand- og varmeregnskab, netto	126.115	46
15	Anden gæld	587.431	3.038
	Kortfristede gældsforpligtelser	**3.243.703**	**3.883**
	Gældsforpligtelser i alt	**22.667.530**	**19.066**
	Passiver i alt	**28.493.921**	**26.544**

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

Noter

	Antal Lejemål		2014 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.			
Boligafgift	135	5.201.100	5.197
Beboelsesleje	1	30.324	34
Erhvervsleje	2	112.642	105
P-plads- og garageleje		169.650	163
Skurleje		20.150	23
	138	**5.533.866**	**5.522**

Note 2. Andre indtægter		
Diverse indtægter	0	1
	0	**1**

Note 3. Vaskeri		
Vaskeriindtægter	113.889	125
Vedligeholdelse	-41.810	-39
Gas	-18.484	-18
Afskrivninger	-10.878	-59
	42.717	**9**

		2014 t.kr.
Note 4. Administration		
Administrationshonorar	159.720	158
Revisionshonorar, afsat	25.000	25
Regnskabsmæssig assistance, afsat	25.000	23
Tryk af regnskaber	3.000	3
Rådgivningshonorar	500	16
Kontorhold	12.074	17
Internet	2.825	4
Hjemmeside	0	8
Telefon	5.265	4
Valuarvurdering	9.500	9
Kontingenter	1.164	1
Tab leje	0	4
Møder og generalforsamling	31.251	13
Jubilæum	0	48
Repræsentation/personale	5.153	10
Bankgebyrer m.m.	14.597	13
	295.049	**356**

			2014 t.kr.
Note 5. Vedligeholdelse			
Blikkenslager		115.827	182
Murer		32.304	26
Snedker og glarmester		45.816	125
Kloakarbejde		65.501	56
Elinstallationer		65.735	58
Diverse reparationer		198.202	27
Grønne områder		0	1
Låseservice		4.338	3
Maler		13.621	12
Traktordrift		22.699	21
Varmeanlæg		36.446	34
Vedligeholdelsesplan:			
Udskiftning af termoruder til energiruder	2.228.210		0
Relining, strømforing	236.250		0
Lydisolering og isolering af rør	9.509		0
Omfangsdræn	0		237
Sætningsrevner	101.860		105
Legeplads	20.000		95
Garager	14.181		207
Ventilation	42.946	2.652.956	66
		3.253.445	**1.255**

Note 6. Renholdelse			
Løn vicevært		352.407	327
Løn afløsning		35.766	43
Pension		35.331	51
ATP m.m.		3.420	4
Sociale bidrag		1.312	2
Vinduespolering og trappevask		160.449	165
Renovation m.m.		209.530	237
Snerydning, vejsalt m.v.		50.450	17
Fælles gårdanlæg		1.000	0
Containerplads, storskrald		54.522	32
Diverse		3.312	1
		907.499	**879**

		2014 t.kr.
Note 7. Skatter, afgifter og forsikring		
Ejendomsskat	580.064	573
Forsikringer	127.769	125
Vand	481.673	616
El m.m.	107.623	107
Andre abonnementer	33.201	31
	1.330.330	**1.452**

Note 8. Finansielle indtægter		
Renter, bank	25.231	46
Renter, obligationer	13	0
	25.244	**46**

Note 9. Finansielle omkostninger		
Betalte prioritetsrenter	379.326	233
Betalt renteloft, indfriet i året	93.638	272
Renter m.m., bank	1.760	0
Kurstab ved låneomlægning	835.390	0
	1.310.114	**505**

				2014 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
Tilgang, vinduer og legeplads	4.678.676	0	4.678.676	0
Saldo, ultimo	**23.104.906**	**589.740**	**23.694.646**	**19.015**
Afskrivninger, primo	313.739	578.862	892.601	755
Årets afskrivninger	78.435	10.878	89.313	137
Afskriv., ultimo	**392.174**	**589.740**	**981.914**	**892**
	22.712.732	**0**	**22.712.732**	**18.123**
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	12.833	229.033	241.866	209
Årets afskrivninger	3.500	28.629	32.129	32
Afskriv., ultimo	**16.333**	**257.662**	**273.995**	**241**
	18.667	**28.626**	**47.293**	**80**

		2014 t.kr.
Note 12. Likvider		
Driftskonto	2.850.505	1.141
Bankkonto, husleje	12	19
Formue Flex konto	9.389	2.251
Byggekonto	1	0
Salgskonto	1.661	1.730
Arbejdernes Landsbank	186.818	3
Nykredit	2.580.102	141
Sydbank aftalekonto	0	1.000
Nordea aftalekonto	0	1.000
Jyske Bank aftalekonto	0	1.008
	5.628.488	**8.293**

Note 13. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo, primo	547.549	548
	547.549	**548**
Reserver		
Saldo, primo	6.930.620	6.282
Årets resultat	-1.605.174	1.019
Fortjeneste ved salg af andele	0	420
Regulering af dagsværdien på renteloft, indfriet i 2015	-46.604	-791
	5.278.842	**6.930**
	5.826.391	**7.478**

			2014 t.kr.

Note 14. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nykredit kontantlån 0,5% med afdrag, restlobetid 9,5 år	5.368.995	5.340.827	0
Nykredit 2%, restløbetid 29,5 år, afdragsfrit indtil 30.06.2025	12.734.412	14.083.000	0
Nykredit VAR, indfriet i 2015	0	0	13.486
Nykredit 4%, indfriet i 2015	0	0	1.697
	18.103.407	**19.423.827**	**15.183**
Samlede afdrag på prioritetsgælden		471.413	567

Note 15. Anden gæld

A-skat, pension, ATP mv.	10.190	9
Feriepenge	4.670	6
Boligforeningsandele vedr. tidligere år	4.400	4
Deposita, garager og carporte	757	6
Deposita, skønhedsklinik	34.147	34
Deposita, frisør	7.500	8
Skat	0	1
Skyldige omkostninger	525.767	377
Værdi af finansielle aftaler/renteloft, indfriet i 2015	0	2.593
	587.431	**3.038**

Note 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 19.424 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 22.713.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000. Nykredit har underpant heri.

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 2015	**BBR Areal m²**
B1	Andelsboliger	135	8.416
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	1	52
B4	Erhvervslejemål	2	98
B5	Øvrige 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 andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☑
E2	*Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant*		

		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☑	☐

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	137.613.000	16.065
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.681.397	313

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

		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 2015)
H1	Boligafgift / (Erhvervsboligafgift)	618
H2	Erhvervslejeindtægter (inkl. GI)	13
H3	Boliglejeindtægter (inkl. GI)	4

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
J	Årets overskud (for afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	236	121	-191

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi (egenkapital / reguleret egenkapital)	14.183
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.012
K3	Teknisk andelsværdi	16.196

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	44	146	380
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	44	146	380

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	0
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)	84

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
R	Årets afdrag pr. andels-m²	67	67	56

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. 2.681.397. Beløbet udgjorde sidste år kr. 8.600.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		5.826.391
Henlæggelse		-2.681.397
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 31. december 2015	137.613.000	
Ejendommens bogførte værdi	-22.712.732	114.900.268
Kursværdi af prioritetsgæld	-18.103.407	
Nominel værdi af prioritetsgæld	19.423.827	1.320.420
Reguleret egenkapital		119.365.682
119.365.682 / 547.549 =		**218,00**

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 30. juni 2017. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

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

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,6 %. 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. 218,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 222,90.
Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 202,00.

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