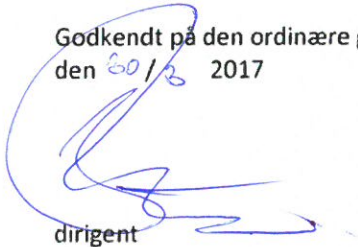


Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Andelsboligforeningen Toftevang

Årsrapport for 2016

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 60/3 2017



dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	19
Andelskroneværdi	22

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

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

2630 Taastrup



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2016 for Andelsboligforeningen Toftevang.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 6. marts 2017

Bestyrelse

Jan Bundgaard

formand

Helle Sindahl

næstformand

Kristoffer Kreinø

kasserer

Jim Schultz

Pia Johansson

Administratørerklæring

Som administrator i andelsboligforeningen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016. 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 2016.

Lyngby, den 6. marts 2017

Administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Toftevang

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

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. Fejlinformatio-

ner 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 6. marts 2017

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Toftevang er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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. 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) samt at give de efter andelsboliglovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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.



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.

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 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 2016

Note			2015 t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	5.537.384	5.534
2	Vaskeri	36.929	43
	Indtægter	5.574.313	5.577
3	Administration	397.143	296
4	Vedligeholdelse	1.544.901	3.253
5	Renholdelse	994.815	907
6	Skatter, afgifter og forsikring	1.229.675	1.330
	Ejendommens omkostninger	4.166.534	5.786
	Resultat af ordinær drift	1.407.779	-209
7	Finansielle indtægter	228	25
8	Finansielle omkostninger	475.311	1.310
9,10	Afskrivninger	110.561	111
	Resultat før skat	822.135	-1.605
	Skat	0	0
	Årets resultat	822.135	-1.605

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



Balance pr. 31. december 2016

Note			2015 t.kr.
	Aktiver		
9	Ejendom m.m.	22.634.297	22.713
10	Driftsmidler og inventar	15.167	47
	Materielle anlægsaktiver	22.649.464	22.760
	Egne andele	3.510	4
	Finansielle anlægsaktiver	3.510	4
	Anlægsaktiver i alt	22.652.974	22.764
	Mellemregning, administrator	1.750	0
	Øvrige tilgodehavender	121.163	102
	Fællesantenne	2.823	0
	Tilgodehavender	125.736	102
11	Likvider	3.254.248	5.628
	Omsætningsaktiver i alt	3.379.984	5.730
	Aktiver i alt	26.032.958	28.494



Balance pr. 31. december 2016

Note		2015	t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	547.549	547
	Reserver	6.100.977	5.279
12	Egenkapital	6.648.526	5.826
13	Prioritetsgæld	18.899.203	19.424
	Mellemregning med beboere, netto	15.021	2.531
	Vand- og varmeregnskab, netto	192.942	126
14	Anden gæld	277.266	587
	Gældsforpligtelser i alt	19.384.432	22.668
	Passiver i alt	26.032.958	28.494
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
16	Andelshavernes hæftelsesforhold		
17	Nøgleoplysninger		
18	Andelskroneværdi		



Noter

2015
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

Boligafgift	5.201.100	5.201
Beboelsesleje	30.324	30
Erhvervsleje	113.860	113
P-plads- og garageleje	171.700	170
Skurleje	20.400	20
	5.537.384	5.534

Note 2. Vaskeri

Vaskeriindtægter	138.025	114
Vedligeholdelse	-76.362	-42
Gas	-24.734	-18
Afskrivninger	0	-11
	36.929	43



2015
t.kr.

Note 3. Administration

Administrationshonorar	160.960	160
Bestyrelseshonorar	18.750	0
Revisionshonorar, afsat	25.000	25
Regnskabsmæssig assistance inkl. reg. tidl. år	22.500	25
Tryk af regnskaber	0	3
Advokathonorar	22.500	0
Rådgivningshonorar	64.340	1
Kontorhold	4.976	12
Telefon og internet	2.878	8
Valuarvurdering	9.750	10
Energimærkning	16.600	0
Kontingenter	1.183	1
Møder og generalforsamling	28.511	31
Repræsentation/personale	7.283	5
Bankgebyrer m.m.	11.913	15
	397.143	296



2015
t.kr.

Note 4. Vedligeholdelse

Blikkenslager	114.233	116
Murer	10.625	32
Snedker og glarmester	23.493	46
Kloakarbejde	53.786	66
Elinstallationer	48.827	66
Diverse reparationer	148.038	198
Låseservice	31.756	4
Maler	8.755	14
Traktordrift	19.201	23
Varmeanlæg	64.317	36

Vedligeholdelsesplan:

Udskiftning af termoruder til energiruder	23.968	2.228
Relining, strømpeforing	240.000	236
Lydisolering og isolering af rør	8.296	10
Altanrenovering	617.046	0
Sætningsrevner	130.466	102
Legeplads	2.094	20
Garager	0	14
Ventilation	0	42
	1.021.870	
	1.544.901	3.253

Note 5. Renholdelse

Løn vicevært	268.083	352
Løn afløsning	165.434	36
Pension	41.345	35
ATP m.m.	3.217	3
Sociale bidrag	762	1
Vinduespolering og trappevask	200.615	160
Renovation m.m.	228.774	210
Snerydning, vejsalt m.v.	40.823	50
Fælles gårdanlæg	329	1
Containerplads, storskrald	42.597	55
Diverse	2.836	4
	994.815	907



2015
t.kr.

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	567.165	580
Forsikringer	107.550	128
Vand	422.999	482
El m.m.	100.890	108
Andre abonnementer	31.071	32
	<u>1.229.675</u>	<u>1.330</u>

Note 7. Finansielle indtægter

Renter, bank	194	25
Renter, obligationer	3	0
Realiseret kursgevinst, værdipapirer	31	0
	<u>228</u>	<u>25</u>

Note 8. Finansielle omkostninger

Betalte prioritetsrenter	470.120	379
Betalt renteloft, indfriet i året	0	94
Renter m.m., bank	5.174	2
Kurstab ved låneomlægning	0	835
Diverse	17	0
	<u>475.311</u>	<u>1.310</u>



2015
t.kr.

Note 9. Ejendom m.m.

	Ejendom	Vaskeri	I alt	
Saldo, primo	21.536.210	589.740	22.125.950	17.447
Varmeanlæg, primo	1.568.696	0	1.568.696	1.568
Tilgang	0	0	0	4.679
Saldo, ultimo	23.104.906	589.740	23.694.646	23.694
Afskrivninger, primo	392.174	589.740	981.914	892
Årets afskrivninger	78.435	0	78.435	89
Afskriv., ultimo	470.609	589.740	1.060.349	981
	22.634.297	0	22.634.297	22.713
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2015			59.000.000	59.000

Note 10. 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	16.333	257.662	273.995	242
Årets afskrivninger	3.500	28.626	32.126	32
Afskriv., ultimo	19.833	286.288	306.122	274
	15.167	0	15.167	47



2015
t.kr.

Note 11. Likvider

Driftskonto	2.238.747	2.851
Formue Flex konto	0	9
Salgskonto	0	2
Arbejdernes Landsbank	-145	187
Nykredit	1.011.431	2.579
Dankort, vicevært	4.215	0
	<u>3.254.248</u>	<u>5.628</u>

Note 12. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	547.549	547
	<u>547.549</u>	<u>547</u>

Reserver

Saldo, primo	5.278.842	6.931
Årets resultat	822.135	-1.605
Regulering af dagsværdien på renteloft, indfriet i 2015	0	-47
	<u>6.100.977</u>	<u>5.279</u>
	<u>6.648.526</u>	<u>5.826</u>



2015
t.kr.

Note 13. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nykredit kontantlån 0,5% med afdrag, hovedstol kr. 5.600.000, restløbetid 8,5 år	5.000.470	4.816.203	5.341
Nykredit 2%, afdragsfrit indtil 30.06.2025, ho- vedstol kr. 14.083.000, restløbetid 28,5 år	13.501.654	14.083.000	14.083
	<u>18.502.124</u>	<u>18.899.203</u>	<u>19.424</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		524.624	471
Langfristet andel af gælden		18.366.094	18.899

Note 14. Anden gæld

A-skat, pension, ATP mv.	8.087	10
Feriepenge	421	5
Boligforeningsandele vedr. tidligere år	4.400	4
Deposita, garager og carporte	5.550	1
Deposita, skønhedsklinik	34.403	34
Deposita, frisør	7.500	8
Skyldige omkostninger	216.905	525
	<u>277.266</u>	<u>587</u>

Note 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 18.899 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 22.634.

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 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 16. Andelshavernes hæftelsesforhold

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

Note 17. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2016	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	135	8.416
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	52
B4	Erhvervslejemål	2	98
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	138	8.566

		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	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		

		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		140.400.000	16.390
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-m ² pr. år (pr. 31. december 2016)		
H1	Boligafgift / (Erhvervsboligafgift)			618
H2	Erhvervslejeindtægter (inkl. GI)			14
H3	Boliglejeindtægter (inkl. GI)			4
		<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)	121	-191	98
		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi (egenkapital / reguleret egenkapital)			14.830
K2	Gæld - omsætningsaktiver			1.902
K3	Teknisk andelsværdi			16.732
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	146	380	180
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-novering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	146	380	180
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			14
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneberegningen)			86
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	67	56	62

Note 18. 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. 0. Beløbet udgjorde sidste år kr. 2.681.397.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		6.648.526
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 24. februar 2017	140.400.000	
Ejendommens bogførte værdi	-22.634.297	117.765.703
Kursværdi af prioritetsgæld	-18.502.124	
Nominel værdi af prioritetsgæld	18.899.203	397.079
Reguleret egenkapital		124.811.308
124.811.308 / 547.549 =		227,95

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 30. juni 2018. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til vurdering af 24. februar 2017 af ejendomsmægler og valuar Asger Nymann fra Ejendomsmæglerfirmaet Furesøgruppen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,55 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver handelsvurderingen alt andet lige. Det bemærkes, at valuaren ikke har anvendt referenceejendomme i sin vurderingsrapport.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 227,95. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 227,95.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 218,00.



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 eller andre faktorer med indflydelse på værdien ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

K0858