

Andelsboligforeningen Toftevang

Årsrapport for 2017

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 10/4 2018



dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning og administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	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 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 22. marts 2018

Bestyrelse

Jan Bundgaard

formand

Jim Schultz

næstformand

Silvia Petersen

kasserer

Pia Johansson

Ulrik A. Mortensen

Administratorerklæring

Som administrator i andelsboligforeningen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. 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 2017.

Lyngby, den 22. marts 2018

Administrator



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Toftevang

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 22. marts 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Rasmussen'.

Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28631



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 2017

Note		2016	t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	5.553.071	5.537
	Andre indtægter, salg traktor og opryd i restancer	16.578	0
2	Vaskeri	73.630	37
	Indtægter	5.643.279	5.574
3	Administration	408.804	396
4	Vedligeholdelse	2.690.525	1.545
5	Renholdelse	952.016	995
6	Skatter, afgifter og forsikring	1.169.785	1.230
	Ejendommens omkostninger	5.221.130	4.166
	Resultat af ordinær drift	422.149	1.408
7	Finansielle omkostninger	464.534	475
8,9	Afskrivninger	83.030	111
	Årets resultat	-125.415	822

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



Balance pr. 31. december 2017

Note		31/12 2016 t.kr.	
	Aktiver		
8	Ejendom m.m.	22.555.862	22.634
9	Driftsmidler og inventar	101.537	15
	Materielle anlægsaktiver	22.657.399	22.649
	Egne andele	3.510	4
	Finansielle anlægsaktiver	3.510	4
	Anlægsaktiver i alt	22.660.909	22.653
	Mellemregning, administrator	0	2
	Øvrige tilgodehavender	35.557	121
	Fællesantenne	4.170	3
	Tilgodehavender	39.727	126
10	Likvider	4.874.951	3.254
	Omsætningsaktiver i alt	4.914.678	3.380
	Aktiver i alt	27.575.587	26.033



Balance pr. 31. december 2017

Note		31/12 2016 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	547.549 548
	Overført resultat mv.	5.975.563 6.101
11	Egenkapital	6.523.112 6.649
12	Prioritetsgæld	18.366.094 18.899
	Mellemregning med beboere, netto	2.037.771 15
	Vand- og varmeregnskab, netto	113.398 193
13	Anden gæld	535.212 277
	Gældsforpligtelser i alt	21.052.475 19.384
	Passiver i alt	27.575.587 26.033
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
15	Andelshavernes hæftelsesforhold	
16	Nøgleoplysninger	
17	Andelskroneværdi	



Noter

2016
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

Boligafgift	5.201.100	5.201
Beboelsesleje	30.324	30
Erhvervsleje	121.472	114
P-plads- og garageleje	174.100	172
Skurleje	19.575	20
Kælderleje	6.500	0
	<u>5.553.071</u>	<u>5.537</u>

Note 2. Vaskeri

Vaskeriindtægter	138.720	138
Vedligeholdelse	-36.740	-76
Gas	-27.650	-25
Afskrivninger	-700	0
	<u>73.630</u>	<u>37</u>



2016
t.kr.

Note 3. Administration

Administrationshonorar	162.000	161
Bestyrelseshonorar	18.750	19
Revisionshonorar, afsat	23.500	25
Regnskabsmæssig assistance inkl. reg. tidl. år	22.500	23
Advokathonorar	12.500	23
Rådgivningshonorar	82.879	64
Kontorhold	10.868	5
Telefon og internet	2.865	3
Valuarvurdering	19.875	10
Energimærkning	0	17
Kontingenter	14.046	1
Møder og generalforsamling	7.378	28
Repræsentation/personale	19.608	6
Bankgebyrer m.m.	12.035	11
	<u>408.804</u>	<u>396</u>



2016
t.kr.

Note 4. Vedligeholdelse

Blikkenslager		239.888	114
Murer		6.375	11
Snedker og glarmester		96.344	23
Kloakarbejde		8.995	54
Elinstallationer		79.813	49
Diverse reparationer		16.124	148
Grønne områder		6.187	0
Låseservice		1.554	32
Maler		20.933	9
Traktordrift		5.141	19
Varmeanlæg		111.759	64
Postkasser og opslagstavler		0	617
<i>Vedligeholdelsesplan:</i>			
Legeplads	128.013		3
Asfaltering og flisebelægning	1.181.866		0
Kældervinduer og hoveddøre	787.533		0
Udskiftning af termoruder til energiruder	0		24
Relining, strømpeforing	0		240
Lydisolering og isolering af rør	0		8
Altanrenovering	0		617
Sætningsrevner	0	2.097.412	130
		2.690.525	1.545



2016
t.kr.

Note 5. Renholdelse

Løn vicevært	337.384	268
Feriepenge vicevært	40.454	0
Løn afløsning	0	165
Pension	37.083	41
ATP m.m.	3.408	3
Sociale bidrag	1.026	1
Vinduespolering og trappevask	210.365	201
Renovation m.m.	228.526	229
Snerydning, vejsalt m.v.	39.844	41
Containerplads, storskrald	47.826	43
Diverse	6.100	3
	952.016	995

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	554.266	567
Forsikringer	109.115	108
Vand	401.351	423
El m.m.	86.926	101
Andre abonnementer	18.127	31
	1.169.785	1.230

Note 7. Finansielle omkostninger

Betalte prioritetsrenter og bidrag	458.732	470
Renter m.m., bank	5.796	5
Diverse	6	0
	464.534	475



31/12 2016
t.kr.

Note 8. Ejendom

Saldo, primo	21.536.210	21.536
Varmeanlæg, primo	1.568.696	1.568
Saldo, ultimo	23.104.906	23.104
Afskrivninger, primo	470.609	391
Årets afskrivninger	78.435	79
Afskriv., ultimo	549.044	470
	22.555.862	22.634
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2016	59.000.000	59.000

Note 9. Driftsmidler og inventar

	Fejemaskine/ plæneklipper	Vaskemaskine	I alt	
Kostpris, primo	35.000	0	35.000	35
Tilgang	64.873	41.959	106.832	0
Afgang	-35.000	0	-35.000	0
Saldo, ultimo	64.873	41.959	106.832	35
Afskrivninger, primo	19.833	0	19.833	16
Årets afskrivninger	4.595	700	5.295	4
Afgang	-19.833	0	-19.833	0
Afskriv., ultimo	4.595	700	5.295	20
	60.278	41.259	101.537	15



31/12 2016
t.kr.

Note 10. Likvider

Driftskonto	1.658.227	2.239
Erhvervskonto	3.212.026	1.011
Dankort, vicevært	4.698	4
	<hr/>	<hr/>
	4.874.951	3.254

Note 11. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	547.549	548
	<hr/>	<hr/>
	547.549	548

Overført resultat mv.

Saldo, primo	6.100.978	5.279
Årets resultat	-125.415	822
	<hr/>	<hr/>
	5.975.563	6.101
	<hr/>	<hr/>
	6.523.112	6.649



31/12 2016

t.kr.

Note 12. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit kontantlån 0,5% med afdrag, hovedstol kr. 5.600.000, restløbetid 7,5 år, rentesats: 1,6076%	4.467.812	4.283.094	4.816
Nykredit obligationslån 2%, afdragsfrit indtil 30.06.2025, hovedstol kr. 14.083.000, restløbe- tid 27,5 år	14.036.808	14.083.000	14.083
	<u>18.504.620</u>	<u>18.366.094</u>	<u>18.899</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		<u>533.109</u>	<u>525</u>
Langfristet andel af gælden		<u>18.111.519</u>	<u>18.366</u>

Note 13. Anden gæld

A-skat, pension, ATP mv.	9.237	8
Feriepenge	40.454	0
Boligforeningsandele vedr. tidligere år	4.400	4
Deposita, garager og carporte	5.400	6
Deposita, skønhedsklinik	34.642	34
Deposita, frisør	7.500	8
Skyldige omkostninger	433.579	217
	<u>535.212</u>	<u>277</u>



Note 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 18.366 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 22.556. Valuarvurderingen udgør t.kr. 146.232 pr. 31. december 2017.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000. Nykredit Bank A/S 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 15. Andelshavernes hæftelsesforhold

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

Note 16. Nøgleoplysninger

	Antal pr. 31. december 2017	BBR Areal m ²
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?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår	2007			
D2	Ejendommens opførelsesår	1939			
				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant</i>				
		Anskaffelsespri- sen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		146.232.400	17.071	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		292.011	34	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0	
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år (pr. 31. december 2017)		
H1	Boligafgift / (Erhvervsboligafgift)			618
H2	Erhvervslejeindtægter (inkl. GI)			15
H3	Boliglejeindtægter (inkl. GI)			4
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
		-191	98	-15
		Gns. kr. pr. andels-m²		
K1	Andelsværdi (egenkapital / reguleret egenkapital)			15.419
K2	Gæld - omsætningsaktiver			1.918
K3	Teknisk andelsværdi			17.337
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
		380	180	314
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-overing (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	380	180	314
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			7
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneberegningen)			86
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
		56	62	63



Note 17. 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. 292.011. Beløbet udgjorde sidste år kr. 0.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		6.523.112
Henlæggelse		-292.011
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 4. januar 2018	146.232.400	
Ejendommens bogførte værdi	-22.555.862	123.676.538
Kursværdi af prioritetsgæld	-18.504.620	
Nominal værdi af prioritetsgæld	18.366.094	-138.526
Reguleret egenkapital		129.769.113
129.769.113 / 547.549 =		237,00

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 30. juni 2019. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 4. januar 2018 af ejendomsmægler og valuar Asger Nymann fra Ejendomsmæglerfirmaet Furesøgruppen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,5 %. 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 anført referenceejendomme i sin vurderingsrapport.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 237,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 237,53.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 227,95.



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 valuarvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Den maksimale andelskroneværdi skal reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

K0858