

Andelsboligforeningen Toftevang

Årsrapport for 2018

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 10/4 2019

dirigent 



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning og administratoreklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	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

Toftøbæksvej 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 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6, stk. 3 og 4.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 22. marts 2019

Bestyrelse

Jan M. Bundgaard

formand

Ulrich A. Mortensen

næstformand

Pia Johansson

kasserer

Silvia Petersen

sekretær

Jim Schultz

Administratoreklæring

Som administrator i andelsboligforeningen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Lyngby, den 22. marts 2019

Administrator



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Toftevang

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

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. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningsloven, 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 indeksslån 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 nominal 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 nominal 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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen 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 2018

Note			2017 t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	5.665.331	5.553
	Andre indtægter	23.500	16
2	Vaskeri	63.390	74
	Indtægter	5.752.221	5.643
3	Administration	378.020	408
4	Vedligeholdelse	2.128.296	2.691
5	Renholdelse	954.317	952
6	Skatter, afgifter og forsikring	1.108.542	1.170
	Ejendommens omkostninger	4.569.175	5.221
	Resultat af ordinær drift	1.183.046	422
7	Finansielle omkostninger	438.706	464
8,9	Afskrivninger	84.922	83
	Årets resultat	659.418	-125

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



Balance pr. 31. december 2018

Note		31/12 2017 t.kr.
	Aktiver	
8	Ejendom m.m.	22.477.427
9	Driftsmidler og inventar	90.855
	Materielle anlægsaktiver	22.568.282
	Egne andele	3.510
	Finansielle anlægsaktiver	3.510
	Anlægsaktiver i alt	22.571.792
	Øvrige tilgodehavender	104.883
	Fællesantenne	0
	Tilgodehavender	104.883
10	Likvider	4.374.254
	Omsætningsaktiver i alt	4.479.137
	Aktiver i alt	27.050.929



Balance pr. 31. december 2018

Note		31/12 2017 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	547.549 548
	Overført resultat mv.	6.634.981 5.975
11	Egenkapital	7.182.530 6.523
12	Prioritetsgæld	17.824.363 18.366
	Mellemregning med beboere, netto	1.568.854 2.039
	Vand- og varmeregnskab, netto	162.048 113
13	Anden gæld	313.134 535
	Gældsforpligtelser i alt	19.868.399 21.053
	Passiver i alt	27.050.929 27.576
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
15	Andelshavernes hæftelsesforhold	
16	Nøgleoplysninger	
17	Andelskroneværdi	



Noter

2017
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

Boligafgift	5.304.972	5.201
Beboelsesleje	30.324	30
Erhvervsleje	123.535	121
P-plads- og garageleje	174.350	174
Skurleje	19.900	20
Kælderleje	12.250	7
	<u>5.665.331</u>	<u>5.553</u>

Note 2. Vaskeri

Vaskeriindtægter	138.720	140
Vedligeholdelse	-36.380	-37
Gas	-34.755	-28
Afskrivninger	-4.195	-1
	<u>63.390</u>	<u>74</u>



2017
t.kr.

Note 3. Administration

Administrationshonorar	165.340	162
Bestyrelseshonorar	18.750	19
Revisionshonorar, afsat	25.000	24
Regnskabsmæssig assistance inkl. reg. tidl. år	23.000	23
Advokathonorar	54.150	13
Rådgivningshonorar	0	83
Kontorhold	5.973	11
Telefon og internet	11.237	3
Valuarvurdering	20.000	20
Kontingenter	13.375	14
Møder og generalforsamling	8.281	6
Repræsentation/personale	7.860	19
Bankgebyrer m.m.	11.835	11
Diverse	13.219	0
	<hr/>	<hr/>
	378.020	408



2017
t.kr.

Note 4. Vedligeholdelse

Blikkenslager	160.333	240
Murer	2.088	6
Snedker og glarmester	12.471	96
Kloakreovering	28.420	9
Elinstallationer	20.088	80
Diverse reparationer	24.957	16
Grønne områder	32.250	6
Affaldssortering	54.563	0
Låseservice	8.860	2
Maler	11.479	21
Traktordrift	4.953	5
Varme anlæg	38.313	112
 <i>Vedligeholdelsesplan:</i>		
Legeplads	0	128
Asfaltering, kreditnota vedr. 2017	-71.163	1.182
Kældervinduer og hoveddøre	118.834	788
Indregulering	826.863	0
Kloakreovering	112.425	0
Endegavlsisolering	742.562	0
	<u>1.729.521</u>	<u>0</u>
	<u>2.128.296</u>	<u>2.691</u>



2017
t.kr.

Note 5. Renholdelse

Løn vicevært	330.638	337
Feriepenge vicevært	7.232	40
Løn afløsning	18.375	0
Pension	51.246	37
ATP m.m.	3.408	3
Sociale bidrag	1.282	1
Vinduespolering og trappevask	207.028	210
Renovation m.m.	232.046	229
Snerydning, vejsalt m.v.	46.475	40
Containerplads, storskrald	39.044	49
Diverse	17.543	6
	954.317	952

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	554.266	554
Forsikringer	105.782	109
Vand	352.907	401
El m.m.	75.601	87
Andre abonnementer	18.361	19
Skorstensfejer	1.625	0
	1.108.542	1.170

Note 7. Finansielle omkostninger

Betalte prioritetsrenter og bidrag	433.639	458
Renter m.m., bank	5.067	6
	438.706	464



31/12 2017

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	549.044	470
Årets afskrivninger	78.435	78
Afskriv., ultimo	627.479	548
	22.477.427	22.556
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2018	59.000.000	59.000

Note 9. Driftsmidler og inventar

	Fejemaskine/ plæneklipper	Vaskemaskine	I alt	
Kostpris, primo	64.873	41.959	106.832	35
Tilgang	0	0	0	107
Afgang	0	0	0	-35
Saldo, ultimo	64.873	41.959	106.832	107
Afskrivninger, primo	4.595	700	5.295	20
Årets afskrivninger	6.487	4.195	10.682	5
Afgang	0	0	0	-20
Afskriv., ultimo	11.082	4.895	15.977	5
	53.791	37.064	90.855	102



31/12 2017
t.kr.

Note 10. Likvider

Driftskonto	1.511.526	1.658
Erhvervskonto	2.857.327	3.212
Dankort, vicevært	5.401	5
	<u>4.374.254</u>	<u>4.875</u>

Note 11. Egenkapital

Andelskapital

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

Overført resultat mv.

Saldo, primo	5.975.563	6.100
Årets resultat	659.418	-125
	<u>6.634.981</u>	<u>5.975</u>
	<u>7.182.530</u>	<u>6.523</u>



31/12 2017
t.kr.

Note 12. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit kontantlån 0,5% med afdrag, hovedstol kr. 5.600.000, restløbetid 6,5 år, rentesats: 1,6076%	3.881.722	3.741.363	4.283
Nykredit obligationslån 2%, afdragsfrit indtil 30.06.2025, hovedstol kr. 14.083.000, restløbetid 26,5 år	14.083.000	14.083.000	14.083
	17.964.722	17.824.363	18.366
Samlede afdrag på prioritetsgælden		541.731	533
Langfristet andel af gælden		17.273.871	18.112

Note 13. Anden gæld

A-skat, pension, ATP mv.	8.548	9
Feriepenge	47.686	40
Boligforeningsandele vedr. tidligere år	4.400	4
Deposita, garager og carporte	5.100	5
Deposita, skønhedsklinik	35.052	35
Deposita, frisør	7.500	8
Skyldige omkostninger	204.848	434
	313.134	535



Note 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 17.824 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 22.477. Valuarvurderingen udgør t.kr. 155.000 pr. 31. december 2018.

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 2018	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 oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal 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		155.000.000	18.095	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		5.415.239	632	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3	
				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 2018)		
H1	Boligafgift / (Erhvervsboligafgift)			643
H2	Erhvervslejeindtægter (inkl. GI)			15
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)	98	-15	78
				Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi (egenkapital / reguleret egenkapital)			15.989
K2	Gæld - omsætningsaktiver			1.829
K3	Teknisk andelsværdi			17.818
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	180	314	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	202
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	180	314	249
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			12
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneberegningen)			87
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	62	63	64



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. 5.415.239. Beløbet udgjorde sidste år kr. 292.011.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		7.182.530
Henlæggelse		-5.415.239
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 15. februar 2019	155.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-22.477.427	132.522.573
Kursværdi af prioritetsgæld	-17.964.722	
Nominel værdi af prioritetsgæld	17.824.363	-140.359
Reguleret egenkapital		134.149.505
134.149.505 / 547.549 =		245,00

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 30. juni 2020. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af 15. februar 2019 af ejendomsmægler og valuar, MDE HD(F) Emil Ozol-Ellekilde fra Danbolig Erhverv København.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,9%. 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 3,9% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom.

Handelsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 10 år. En følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,5%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. kr. 24,0 mio. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med 2,5%, vil dagsværdien falde med ca. kr. 7,6 mio. DCF-beregningen er



baseret på en OMK-leje på kr. 509 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.240 pr. m².

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 245,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 254,89.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 237,00.

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

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