

Andelsboligforeningen Toftevang

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

Årsrapport for 2019

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 26/8 2020



dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	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

Toftbæksvej 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 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 14. april 2020

Bestyrelse

Jan M. Bundgaard

formand

Pia Johansson

kasserer

Per Hansen

Administratørerklæring

Som administrator i andelsboligforeningen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2019. 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 2019.

Lyngby, den 14. april 2020

Administrator



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Toftevang

Konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 17 (andelskronenoten), hvor ledelsen omtaler de igangværende politiske forhandlinger om ændring af moderniseringslejebestemmelserne. En stramning af betingelserne for at opnå moderniseringslejeindtægten kan medføre et fald i ejendommens valuarvurdering. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerheden.

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. Fejlinformationer 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 14. april 2020

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. 300 af 26. marts 2019, 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 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.

I tilfælde, hvor ejendommens værdi vurderes lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

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

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. 300 af 26. marts 2019 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 2019

Note			2018 t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	5.797.231	5.665
	Andre indtægter, modtaget vedr. hegnssag	54.095	24
2	Vaskeri	65.714	63
	Indtægter	5.917.040	5.752
3	Administration	479.080	378
4	Vedligeholdelse	905.519	2.128
5	Renholdelse	944.845	954
6	Skatter, afgifter og forsikring	1.159.053	1.109
	Ejendommens omkostninger	3.488.497	4.569
	Resultat af ordinær drift	2.428.543	1.183
7	Finansielle omkostninger	409.876	439
8,9	Afskrivninger	84.922	85
	Resultat før skat	1.933.745	659
	Skat	10.586	0
	Årets resultat	1.923.159	659

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



Balance pr. 31. december 2019

Note			31/12 2018 t.kr.
	Aktiver		
8	Ejendom m.m.	22.431.862	22.477
9	Driftsmidler og inventar	47.303	91
	Materielle anlægsaktiver	22.479.165	22.568
	Egne andele	0	4
	Finansielle anlægsaktiver	0	4
	Anlægsaktiver i alt	22.479.165	22.572
	Øvrige tilgodehavender	15.654	105
	Tilgodehavender	15.654	105
10	Likvider	5.091.111	4.374
	Omsætningsaktiver i alt	5.106.765	4.479
	Aktiver i alt	27.585.930	27.051



Balance pr. 31. december 2019

Note		31/12 2018 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	544.039
	Overført resultat mv.	8.558.140
11	Egenkapital	9.102.179
12	Prioritetsgæld	17.273.871
	Mellemregning med beboere, netto	761.180
	Vand- og varmeregnskab, netto	138.152
13	Anden gæld	310.548
	Gældsforpligtelser i alt	18.483.751
	Passiver i alt	27.585.930
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
15	Andelshavernes hæftelsesforhold	
16	Nøgleoplysninger	
17	Andelskroneværdi	



Noter

2018
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

Boligafgift	5.408.844	5.305
Beboelsesleje	30.324	30
Erhvervsleje	128.263	124
P-plads- og garageleje	169.375	174
Skurleje	19.800	20
Kælderleje	15.625	12
Manglende deltagelse arbejdsweekend	25.000	0
	5.797.231	5.665

Note 2. Vaskeri

Vaskeriindtægter	138.720	138
Vedligeholdelse	-42.152	-36
Gas	-26.659	-35
Afskrivninger	-4.195	-4
	65.714	63



2018
t.kr.

Note 3. Administration

Administrationshonorar	171.960	165
Bestyrelseshonorar	19.250	19
Revisionshonorar, afsat	25.000	25
Regnskabsmæssig assistance	23.000	23
Advokat og skønsmand	74.187	54
Kontorhold	9.231	6
Erstatning gavlsag	18.750	0
Telefon og internet	6.805	11
Valuarvurdering	13.500	20
Energimærkning	8.600	0
Kontingenter	13.612	13
Møder og generalforsamling	31.489	8
Arrangementer/aktiviteter	51.917	8
Bankgebyrer m.m.	11.779	12
Diverse	0	12
	479.080	378



2018
t.kr.

Note 4. Vedligeholdelse

Blikkenslager		96.146	160
Murer		5.435	2
Snedker og glarmester		3.050	12
Kloakrenovering		15.141	28
Elinstallationer		30.896	20
Diverse reparationer		44.307	25
Grønne områder, p-båse		23.781	32
Affaldssortering		0	55
Låseservice		3.549	9
Maler		28.500	11
Maskindrift		6.630	5
Varmeanlæg		13.546	38
 <i>Vedligeholdelsesplan:</i>			
Særlig vedligeholdelse	105.600		0
Legeplads	16.301		0
Asfaltering, kreditnota vedr. 2017	0		-71
Kældervinduer og hoveddøre	0		119
Indregulering	0		827
Kloakrenovering	54.050		112
Endegavlisolering	6.431		744
Altanrenovering	452.156	634.538	0
		905.519	2.128



2018
t.kr.

Note 5. Renholdelse

Løn vicevært	334.970	331
Feriepenge vicevært	14.771	7
Løn afløsning	0	18
Pension	51.930	51
ATP m.m.	3.408	3
Sociale bidrag	995	1
Vinduespolering og trappevask	211.343	207
Renovation m.m.	261.301	232
Snerydning, vejsalt m.v.	33.969	46
Containerplads, storskrald	27.475	39
Diverse	4.683	19
	944.845	954

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	554.266	554
Forsikringer	108.121	106
Vand	395.758	353
El m.m.	82.548	76
Andre abonnementer	18.360	18
Skorstensfejer	0	2
	1.159.053	1.109

Note 7. Finansielle omkostninger

Betalte prioritetsrenter og bidrag	408.973	434
Renter m.m., bank	903	5
	409.876	439



31/12 2018

t.kr.

Note 8. Ejendom

	Ejendom	Vaskemaskine	I alt	
Saldo, primo	21.536.210	0	21.536.210	21.536
Varmeanlæg, primo	1.568.696	0	1.568.696	1.568
Regulering, primo	0	41.959	41.959	0
Saldo, ultimo	23.104.906	41.959	23.146.865	23.104
Afskrivninger, primo	627.478	0	627.478	549
Regulering, primo	0	4.895	4.895	0
Årets afskrivninger	78.435	4.195	82.630	78
Afskriv., ultimo	705.913	9.090	715.003	627
	22.398.993	32.869	22.431.862	22.477
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2019			59.000.000	59.000

Note 9. Driftsmidler og inventar

	Fejemaskine/ plæneklipper	Vaskemaskine	I alt	
Kostpris, primo	64.873	41.959	106.832	107
Regulering, primo	0	-41.959	-41.959	0
Saldo, ultimo	64.873	0	64.873	107
Afskrivninger, primo	11.082	4.895	15.977	5
Regulering, primo	0	-4.895	-4.895	0
Årets afskrivninger	6.487	0	6.487	11
Afskriv., ultimo	17.569	0	17.569	16
	47.304	0	47.304	91



31/12 2018

t.kr.

Note 10. Likvider

Driftskonto	4.192.556	1.512
Bankkonto	894.064	0
Erhvervskonto	0	2.857
Dankort, vicevært	4.491	5
	<u>5.091.111</u>	<u>4.374</u>

Note 11. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	547.549	548
Afgang i regnskabsåret	-3.510	0
	<u>544.039</u>	<u>548</u>

Andelskapitalen er formindsket med egne andele.

Overført resultat mv.

Saldo, primo	6.634.981	5.976
Årets resultat	1.923.159	659
	<u>8.558.140</u>	<u>6.635</u>
	<u>9.102.179</u>	<u>7.183</u>



31/12 2018

t.kr.

Note 12. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit kontantlån 0,5% med afdrag, hovedstol kr. 5.600.000, restløbetid 5,5 år, rentesats: 1,6076%	3.292.696	3.190.871	3.741
Nykredit obligationslån 2%, afdragsfrit indtil 30.06.2025, hovedstol kr. 14.083.000, restløbetid 25,5 år	14.083.000	14.083.000	14.083
	17.375.696	17.273.871	17.824
Samlede afdrag på prioritetsgælden		550.493	542
Langfristet andel af gælden		16.714.475	17.273

Note 13. Anden gæld

A-skat, pension, ATP mv.	10.994	9
Feriepenge	62.457	48
Boligforeningsandele vedr. tidligere år	4.400	4
Deposita, garager og carporte	4.950	5
Deposita, skønhedsklinik	35.291	35
Deposita, frisør	7.500	8
Skat	10.586	0
Skyldige omkostninger	174.370	204
	310.548	313

Ud af de samlede feriepenge på kr. 62.457 vedrører kr. 14.425 perioden fra 1. september – 31. december 2019, som skal indefrys i henhold til den ny ferielov.



Note 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 17.274 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 22.432. Valuarvurderingen udgør t.kr. 159.000 pr. 31. december 2019.

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 2019	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	<u>138</u>	<u>8.566</u>



		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		159.000.000	18.562	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		9.558.742	1.116	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			6	
				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 2019)		
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)	-15	78	229
				Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi (egenkapital / reguleret egenkapital)			16.161
K2	Gæld - omsætningsaktiver			1.589
K3	Teknisk andelsværdi			17.750
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	314	47	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re- novering (gns. kr. pr. m ²)	0	202	74
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	314	249	106
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			18
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneberegningen)			88
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	63	64	65



Note 17. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi foreslås af bestyrelsen opgjort 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. 9.558.742. Beløbet udgjorde sidste år kr. 5.415.239.

Andelskapitalen er formindsket med egne andele.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		9.102.179
Henlæggelse		-9.558.742
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 27. januar 2020	159.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-22.431.862	136.568.138
Kursværdi af prioritetsgæld	-17.375.696	
Nominal værdi af prioritetsgæld	17.273.871	-101.825
Reguleret egenkapital		136.009.750
136.009.750 / 544.039 =		250,00

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 30. juni 2021. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 27. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar, MDE HD(F) Emil Ozol-Ellekilde fra Stad Erhverv København.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,5%. Afkastkravet på 4,5% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver dagsværdien alt andet lige.

Dagsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,5%, vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 27,0 mio. Hvis lejeindtægterne alt andet lige



falder med 2,5%, vil dagsværdien falde med ca. kr. 17 mio. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på kr. 538 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.261 pr. m².

Der er p.t. igangværende politiske forhandlinger om ændring af Boligreguleringslovens §5 stk. 2 (moderniseringsleje bestemmelsen). Såfremt bestemmelsen ændres, kan det medføre et værdifald i den vurderede dagsværdi. Det er ikke muligt på det foreliggende grundlag at kvantificere denne usikkerhed, herunder påvirkningen af den foreslåede andelskroneværdi, da det er usikkert, om de af ledelsen foreslåede henlæggelser i fuldt omfang kan dække værditabet på ejendommen.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 250,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 267,58.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 245,00.

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.