Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Andelsboligforeningen
Lykkesholm Allé 5A - D

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 17/11 2016

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. juli 2015 - 30. juni 2016	8
Balance pr. 30. juni 2016	9
Noter	11
Nøgleoplysninger	17
Andelskroneværdi	19

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Lykkesholm Allé 5A - D
v/ Per Fredberg
Lykkesholms Allé 5A, 4. th.
1902 Frederiksberg C

Matr.nr.	22 ag, Frederiksberg
CVR-nr.	70 25 88 11
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

Administration
Jens Arentoft Ejendomsadministration
Rolighedsvej 22
1958 Frederiksberg C
Tlf. / Fax: 35 36 36 10 / 35 36 00 17
E-mail: mail@ejendomsadministration.nu

Revision
Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1, Boks 76
2630 Taastrup
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00
E-mail: kbhn@ri.dk

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2015/16 for Andelsboligforeningen Lykkesholm Allé 5A - D.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. oktober 2016

Administrator

Bestyrelse

Per Fredberg

Thomas Kantsø

Jasper van Meurs

Henrik Hegstrup

Marcus Clausen

Kasper Stem Bruchmann

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lykkesholm Allé 5A - D

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lykkesholm Allé 5A - D for regnskabsåret 2015/16, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015/16 medtaget det godkendte resultatbudget for 2015/16. Disse sammenligningstal har, som det også af årsregnskabet fremgår, ikke været underlagt revision.

København, den 13. oktober 2016

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lykkesholm Allé 5A - D er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den 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), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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 ophør af erhvervsudlejningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, 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.

Fjernvarmeanlæg	25 år
Dørtelefon	10 år
Fibernet	10 år
Vaskeri	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 separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under reserver indregnes akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris. Beløbet er opført samlet og er således ikke opdelt i en kort- og langfristet del i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der er et lejemål udlejet 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. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

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. juli 2015 - 30. juni 2016

Urevideret budget 2015/16 t.kr.	Note			2014/15 t.kr.
1.448	1	Boligafgift, leje m.m.	1.455.618	1.422
0	2	Andre indtægter	4.900	3
25	3	Vaskeri	2.818	25
1.473		**Indtægter**	**1.463.336**	**1.450**
177	4	Administration	165.537	207
208	5	Vedligeholdelse	4.050.833	244
196	6	Renholdelse	176.372	183
259	7	Skatter, afgifter og forsikring	260.439	254
840		**Ejendommens omkostninger**	**4.653.181**	**888**
633		**Resultat af ordinær drift**	**-3.189.845**	**562**
0	8	Finansielle indtægter	0	5
385	9	Finansielle omkostninger	417.776	502
0	10	Afskrivninger	68.265	64
248		**Resultat før skat**	**-3.675.886**	**1**
0		Skat	0	0
248		**Årets resultat**	**-3.675.886**	**1**

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 30. juni 2016

Note			2014/15 t.kr.
	Aktiver		
10	Ejendom m.m.	53.379.320	52.000
	Materielle anlægsaktiver	**53.379.320**	**52.000**
	Mellemregning med beboere, netto	2.751	0
	Øvrige tilgodehavender	8.281	32
	Vand- og varmeregnskab, netto	9.637	15
	Fællesantenne	11.222	13
	Tilgodehavender	**31.891**	**60**
	Likvider	**667.552**	**1.239**
	Omsætningsaktiver i alt	**699.443**	**1.299**
	Aktiver i alt	**54.078.763**	**53.299**

Balance pr. 30. juni 2016

Note			2014/15 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	385.250	385
	Reserver	40.332.234	44.102
11	**Egenkapital**	**40.717.484**	**44.487**
12	Prioritetsgæld	13.094.194	7.777
	Deposita og fast forudbetalt husleje	13.725	14
	Langfristede gældsforpligtelser	**13.107.919**	**7.791**
	Mellemregning med beboere, netto	0	946
	Bredbånd	14.552	22
13	Anden gæld	238.808	53
	Kortfristede gældsforpligtelser	**253.360**	**1.021**
	Gældsforpligtelser i alt	**13.361.279**	**8.812**
	Passiver i alt	**54.078.763**	**53.299**

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.
15 Andelshavernes hæftelsesforhold
16 Nøgleoplysninger
17 Andelskroneværdi

Noter

	Antal Boliger		2014/15 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.			
Boligafgift	34	1.382.340	1.355
Erhvervsleje	1	66.978	67
Leje, baghus		6.300	0
	35	**1.455.618**	**1.422**

Note 2. Andre indtægter		
Ventelistegebyr	4.900	3
	4.900	**3**

Note 3. Vaskeri		
Vaskeriindtægter	21.416	31
Vedligeholdelse	-4.893	-6
Afskrivninger	-13.705	0
	2.818	**25**

Note 4. Administration		
Administrationshonorar	89.076	88
Bestyrelseshonorar	16.000	16
Revisorhonorar	21.125	21
Konsulenthonorar	0	3
Vand- og varmeregnskabshonorar	14.254	47
Kontorhold mv.	4.489	17
Bestyrelseshonorar	1.337	0
Drift, fælleslokaler m.m.	5.729	5
Møder og generalforsamling	9.820	3
Serviceabonnementer	3.707	7
	165.537	**207**

		2014/15 t.kr.
Note 5. Vedligeholdelse		
Blikkenslager	21.557	113
Elektriker	10.291	4
Haveanlæg	152.548	60
Låseservice	315.832	2
Maler	40	0
Murer	0	39
Snedker	8.284	1
Byggesag, vedligeholdelsesandel jf. note 10	3.542.281	25
	4.050.833	**244**
Note 6. Renholdelse		
Rengøring	114.156	122
Renovation m.m.	62.216	61
	176.372	**183**
Note 7. Skatter, afgifter og forsikring		
Ejendomsskat	173.557	168
Forsikringer	50.227	53
El m.m.	36.655	33
	260.439	**254**
Note 8. Finansielle indtægter		
Renter, bank	0	5
	0	**5**
Note 9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	410.446	281
Indeksering af indekslån	7.042	6
Renter m.m., bank	288	5
Kurstab og låneomkostninger	0	210
	417.776	**502**

2014/15
t.kr.

Note 10. Ejendom m.m.

	Ejendom	Vaskeri	Fjernvarme
Kostpris, primo	4.968.574	0	1.305.429
Tilgang / Byggesag*	1.379.320	137.050	
Kostpris, ultimo	**6.347.894**	**137.050**	**1.305.429**
Opskrivninger, primo	46.777.386	0	0
Årets regulering	-93.830	0	0
Opskrivn., ultimo	**46.683.556**	**0**	**0**
	53.031.450	**137.050**	**1.305.429**
Afskrivninger, primo	0	0	1.148.774
Årets afskrivninger	0	13.705	52.217
Afskriv., ultimo	**0**	**13.705**	**1.200.991**
	53.031.450	**123.345**	**104.438**

	Fibernet	Dørtelefon	I alt	
Kostpris, primo	0	121.731	6.395.734	6.395
Tilgang / Byggesag	38.750	0	1.555.120	0
Kostpris, ultimo	**38.750**	**121.731**	**7.950.854**	**6.395**
Opskrivninger, primo	0	0	46.777.386	46.823
Reg. opskrivn. primo	0	0	0	-110
Årets regulering	0	0	-93.830	64
Opskrivn., ultimo	**0**	**0**	**46.683.556**	**46.777**
	38.750	**121.731**	**54.634.410**	**53.218**
Afskrivninger, primo	0	24.346	1.173.120	1.044
Årets afskrivninger	3.875	12.173	81.970	64
Afskriv., ultimo	**3.875**	**36.519**	**1.255.090**	**1.108**
	34.875	**85.212**	**53.379.320**	**52.000**
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2015			**52.000.000**	**52.000**

* Omkostningerne til byggesagen er fordelt mellem vedligeholdelsesomkostninger i note 5 og forbedringsandelen i note 10 af foreningens administrator.

	2014/15
	t.kr.

Note 10. Ejendom m.m. (fortsat)

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret beregning. Den i beregningen anvendte afkastprocent svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling. Afkastprocenten er 1,47 %.

Som følge af følsomheden og den deraf afledte usikkerhed i det regnskabsmæssige skøn over dagsværdien, anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

		2014/15 t.kr.
Note 11. Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo, primo	385.250	385
	385.250	**385**
Reserver		
Opsparede overskud		
Saldo, primo	-2.675.436	-2.676
Årets resultat	-3.675.886	1
	-6.351.322	-2.675
Opskrivninger, ejendommen		
Opskrivninger, primo	46.777.386	46.823
Reg. opskrivn. primo	0	-110
Årets opskrivninger	-93.830	64
	46.683.556	46.777
	40.332.234	**44.102**
	40.717.484	**44.487**

			2014/15 t.kr.

Note 12. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nordea Kredit 2,5% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 6.981, restløbetid 29 år, rentesats 2,71 % p.a.	6.933.470	6.749.200	6.904
BRFkredit 2,5% indekslån, inkonvertibel med fast rente og afdrag, hovedstol kr. 960.200, restløbetid 22 år,	864.698	667.579	695
BRFkredit 2,5% indekslån, inkonvertibel med fast rente og afdrag, hovedstol kr. 240.100, restløbetid 22 år	225.244	170.858	178
Nordea Kredit 3,0% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 5.600, restløbetid 29 år, rentesats 3,18 % p.a.	5.633.219	5.506.557	0
	13.656.631	**13.094.194**	**7.777**
Samlede afdrag på prioritetsgælden		290.622	182

Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder

Lånenes oprindelige hovedstol androg t.kr. 1.575. Lånenes restgæld indgår ikke i balancen eller i foreningens opgørelse af andelskronens værdi efter § 5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Note 13. Anden gæld

Revisorhonorar	23.625	21
Gæld i øvrigt	215.183	32
	238.808	**53**

Note 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 13.094 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 53.379.

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af tidligere udlejede erhvervslejemål samt alle foreningens beboelseslejemål solgt efter den 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 15. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. BRFkredit A/S og Nordea Kredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 16. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 30. juni 2016	**BBR Areal m²**
B1	Andelsboliger	34	3.015
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	61
B5	Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	**35**	**3.076**

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	☐	☐	☑	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☑	☐	☐	☐
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1901

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	☐	☑
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☑

		kr.	**Gns. kr. pr. m²**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	53.379.320	17.353
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.712.000	1.532

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☑
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☑
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☑

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	467
H2	Erhvervslejeindtægter	22
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	-64	0	-1.219

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	11.756
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.200
K3	Teknisk andelsværdi	15.955

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m²)	44	71	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m²)	159	8	1.288
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	203	79	1.317

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

		Forrige år	*Sidste år*	*I år*
R	Årets afdrag pr. andels-m²	43	60	96

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 andelskroneberegningen med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi, efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør i alt kr. 4.712.000. Sidste års beløb udgjorde kr. 8.960.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		40.717.484
Henlæggelse		-4.712.000
Kursværdi af prioritetsgæld	-13.656.631	
Nominel værdi af prioritetsgæld	13.094.194	-562.437
Reguleret egenkapital		35.443.047
35.443.047 / 385.250 =		**92,00**

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 92,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. frivillige henlæggelser kr. 104,23.
Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 92,00.

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.

2453