

## Referat fra den ordinære generalforsamling for A/B Vanløsegaard

onsdag den 30. april 2014, kl. 19.00

Den ordinære generalforsamling blev afholdt hos Vanløse Kulturstation, Frode Jakobsens Plads 4, 1., 2720 Vanløse (Heerupsalen).

Formanden bød velkommen.

Til den ordinære generalforsamling var advokat Erik Larsson fra MAQs Law, Søren Kornum fra Nemt AB og revisor Casper Klitmøller fra Deloitte indbudt, og alle mødte op.

### 1. Valg af dirigent

Erik Larsson blev på opfordring fra bestyrelsen valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indkaldt ifølge vedtægterne og deltagerne var enige heri. Herefter gik han over til dagsorden, som var som følgende:

#### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Årets beretning
4. Revideret regnskab med andelskroneværdi
5. Budgetforslag
6. Indkomne forslag
7. Valg af formand
8. Valg af kasserer
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer
10. Valg af suppleanter
11. Valg af kritisk revisor
12. Valg af revisorsuppleant
13. Valg af revisor
14. Eventuelt

### 2. Valg af stemmetællere

Dirigenten oplyste, at der var 44 stemmeberettigede heraf 5 ved fuldmagt.

Dirigenten forestod valg af stemmeudvalg: Tanja Due Hedelund, Mette Hansen og Morten Munk Sørensen.

### 3. Årets beretning

Formanden aflagde årets beretning og informerede yderligere om en verserende sag mod en tidligere erhvervslejer. Beretningen var forud for generalforsamling uddelt til andelshaverne.

Fra salen spurgte Allan Christensen (Høgholtvej 30, 2.tv) om flisereparationer i forbindelse med femårsgennemgangen. Formanden oplyste at i forbindelse med femårsgennemgangen var fejl ved nogle fliser ved riste blevet opdaget og at foreningen havde benyttet sig af lejligheden til at lade dem reparere, selvom de ikke var omfattet af garanti.

Jørgen Dahl (Høgholtvej 26, 1.tv) efterlyste oplysninger omkring hvor mange salg, der har været i det forgangne år, heraf hvor mange der er foregået direkte salg hhv ejendomsmæglere. Det endelige tal kunne ikke oplyses, men bestyrelsen lovede at undersøge det og lade det fremgå af referatet. (Der har været 17 salg i 2013).

Birgit Kastberg (55 st.tv.) udtrykte et ønske om at fremvisninger kunne ske hurtigere. Bestyrelsen oplyste at der skal være mindst to lejligheder klar til fremvisning før der indkaldes, og beklagede at der i Birgit Kastbergs tilfælde var gået længere end der plejer inden lejligheden kunne fremvises.

Beretningen blev herefter godkendt ved akklamation.

#### **4. Revideret regnskab med andelskrone**

Repræsentant fra Deloitte, statsautoriseret revisor Casper Klitmøller bekræftede, at regnskabet er påtegnet med underskrift fra Deloitte og gjorde opmærksom på at der i regnskabet var sket en intern posteringsfejl vedrørende klassificeringen af ejendomsservice. Han informerede generalforsamlingen om, at den fejlagtige klassifikation ikke har nogen betydning for hverken resultatet for 2013, egenkapitalen for 2013 eller den beregnede andelskrone for 2013.

Revisoren oplyste at et rettelsesark ville blive udarbejdet og omdelt med nærværende referat fra generalforsamlingen. Rettelsesark er vedlagt dette referat ("Resultatopgørelse for 2013" og "Noter til årsregnskabet". Disse erstatter henholdsvis side 8 og 11 i den oprindeligt omdelte Årsrapport 2013.

Denis Ljungbeck spurgte til posten vedrørende udlejning af kælderrum. De 9.000 kroner er samme beløb som sidste år til trods for at der siden da er kommet flere udlejninger i stand. Formanden medgav at der manglede 2.400 kroner på den post.

Kritisk revisor Jørgen Dahl (Høgholtvej 26, 1.tv), ønskede at kommentere årets regnskab. Som kritisk revisor havde han følgende kommentarer og spørgsmål til årsrapporten 2013:

- *Jeg vil bede om en specificering af afskrivningerne i note 11 i årsrapport 2013. Jeg så gerne en skriftlig redegørelse som note 12 fra årsrapport 2012.*
- *Derudover vil jeg gerne vide om man har ændret i vurderingen af afskrivningernes løbetid.*

Hertil svarede Deloitte at

- man havde valgt at droppe den nævnte specificering fordi værdierne indgår i den samlede ejendomsværdi, men at man hvis det ønskes, kan ændre det i næste års regnskab, således at der gives et overblik over afskrivninger over projekter og enkelte afskrivningsperioder;
- der er ingen ændringer i vurderingen af afskrivningernes løbetid, men faldstammerne er nu fuldt afskrevet.

Som almindelig andelshaver efterlyste Jørgen Dahl desuden en oversigt over udløb af lånene, der fremgår af note 14, hvoraf nogle er afdragsfrie. Han gjorde opmærksom på en summeringsfejl i note 17 B6 og spurgte desuden hvilken betydning det har at vi vist er 172 andele og ikke 174, som er det tal, der er angivet i note 17 B1.

Deloitte oplyste at næste års regnskab vil indeholde en oversigt over afdragsfrie lån. Note 17 indeholder alle de nøgletal, der kræves af den nye bekendtgørelse. Revisoren oplyste at et rettelsesark ville blive udarbejdet, hvor summeringsfejlen i note 17 B6 og antallet af andele var rettet, og omdelt med nærværende referat fra generalforsamlingen. Rettelsesarket er vedlagt dette referat ("Note, nøgleoplysninger / 17. Nøgleoplysninger"). Dette erstatter siderne 19 – 23 i den oprindeligt omdelte Årsrapport 2013.

Dirigent Erik Larsson gjorde opmærksom på, at regnskabet også indeholder et forslag til at andelskronen fastsættes til 593,91 kr. pr. indskudskrone (selvom der var en tastefejl i det omdelte materiale, der angav andelskronen til 593,18).

Regnskabet og andelskroneforslaget blev godkendt ved akklamation.

## **5. Budgetforslag**

Budgetforslaget var forud for generalforsamlingen sendt ud til andelshaverne.

Denis Ljungbeck bemærkede

- at posten Diverse indtægter var nedskrevet.
- at budgettet til håndværkerudgifter fordobles og spurgte hvad det skyldes.
- spurgte til om posten Forsikring indgår to steder

Formanden forklarede

- at posten Erhverv er flyttet til boligafgifter;
- at budgettet jo repræsenterer et skønnet forbrug og at foreningen har haft specielt lave håndværkerudgifter i 2013 men ikke antager at dette vil fortsætte;
- at posten ikke optræder to gange, men at den af historiske årsager ligger forskellige steder i henholdsvis regnskab og budget. Revisor Casper Klitmøller supplerede med at oplyse at en post (som fx forsikring) sagtens kan ligge forskellige steder i henholdsvis budget og regnskab.

*Budgetforslag for 2014 blev herefter godkendt ved akklamation.*

## **6. Indkomne forslag.**

### **Forslag 1: Affald.**

Forslag stillet af andelshaver Denis Ljungbeck om at få fjernet bohav og affald fra fælles arealer.

Denis Ljungbeck forklarede sit forslag: Der kan stå noget som ingen vil tage ejerskab af, så der bliver plads til de mange cykler og barnevogne.

Bestyrelsen støtter ikke forslaget, da det står i regelsæt at andelshavere selv skal skaffe sig af med storskrald. Cykler og barnevogne. En cykelrazzia i cykelkældre kunne være en god idé, men bestyrelsen kan ikke støtte pålægget om bortskaffelse af affald.

Morten Munk Sørensen forstår ikke at bestyrelsen ikke støtter forslaget. Kan det klares med at fjerne passusen om bortskaffelse?

Næstformand René Johansen (Høgholtvej 22) erkendte som andelshaver at have haft ting i kælderen og forklarede bestyrelsens manglende støtte med ejerskab af henkastet affald kan være svært at konstatere.

*Der blev stemt skriftligt om forslag nr. 1.*

*31 stemmer for vedtagelse af forslaget og 10 stemmer imod forslaget, 2 blanke.*

*Forslaget blev vedtaget.*

## **Forslag 2: Udskiftning af vinduer på hovedtrapper**

Andelshaver Denis Ljungbeck har stillet forslaget som er sendt ud til andelshavere forud for generalforsamlingen. Forslaget lød på at "vinduer på hovedtrapper udskiftes indenfor en periode af tre år" (gadesiden; gården er skiftet).

Bestyrelsen støtter ikke det konkrete forslag.

Denis Ljungbeck motiverede sit forslag. Forfatningen af vinduerne er sådan at reparation næppe kan svare sig. Der er kommet to tilbud på forskellige vinduestyper fra en leverandør foreslået af Niras.

Formanden forklarede bestyrelsens betænkeligheder ved forslaget. Dels ønsker bestyrelsen at indhente en fagmands vurdering og at det skal indgå i en vedligeholdelsesplan. De af Denis Ljungbeck omtalte indkomne tilbud er indkommet for sent i forhold til generalforsamlingens dagsorden. Tilbuddene var på henholdsvis 523.652,50 kroner ("alu") og 469.685 ("træ/alu").

Der var således enighed om at udskifte vinduerne, men uenighed om den rette fremgangsmåde og efter en del diskussion blev det besluttet at stemme

*Der blev stemt skriftligt om forslag nr. 2 således at:*

**Ja** betyder: *Det stillede forslag med en maksimalpris på 650.000. **Nej**: Det indgår i vedligeholdelsesplanen.*

*12 stemmer for vedtagelse af forslaget og 31 stemmer imod forslaget, 0 blanke.*

*Forslaget blev ikke vedtaget.*

## **Forslag 3: Husleje**

Forslaget var stillet af andelshaver Jørgen Dahl. Forslaget var sendt ud til andelshavere forud for generalforsamlingen. Jørgen Dahl foreslår, at husleje 1 i år ikke reguleres med nettoindekset for 2013, men forbliver uændret.

Bestyrelsen støtter forslaget.

*Forslaget blev vedtaget ved akklamation.*

## **7. Valg af formand**

Tom Petersen er på valg. Modtager genvalg. Bestyrelsen forslår genvalg.

*Tom Petersen er på valg blev valg ved akklamation.*

## **8. Valg af kasserer**

Maj Gritt Refsgaard Jakobsen er på valg. Modtager genvalg for et år. Bestyrelsen forslår genvalg.

*Maj Gritt Refsgaard Jakobsen blev valg ved akklamation.*

## **9. Valg af bestyrelsesmedlemmer.**

Nuværende bestyrelsesmedlem, næstformand René Johansen er på valg. Modtager genvalg.

Nuværende bestyrelsesmedlem Tanya Cohen er på valg. Modtager genvalg.

Nuværende bestyrelsesmedlem Helle Larsen er på valg. Modtager ikke genvalg.

*René Johansen og Tanya Cohen blev valgt ved akklamation.*

*Advokat Erik Larsson efterspurgte forslag til et tredje bestyrelsesmedlem.*

*Jakob Espensen (Kaløvej 27, 3.tv) meldte sig og blev valgt ved akklamation.*

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Tom Petersen  
Kasserer Mai Gritt Refsgaard Jakobsen  
Bestyrelsesmedlem René Johansen  
Bestyrelsesmedlem Morten Vest Hansen  
Bestyrelsesmedlem Freja Doctor Hansen  
Bestyrelsesmedlem Tanya Cohen  
Bestyrelsesmedlem Jakob Espensen

#### **10. Valg af suppleant/er**

Nuværende suppleant Lars Bøgel er på valg. Modtager genvalg.

*Lars Bøgel blev valgt ved akklamation.*

#### **11. Valg af kritisk revisor**

*I 2013 blev Jørgen Dahl valgt som kritisk revisor for 2 år, som det fremgår af referatet fra den ordinære generalforsamling. Genvalg er derfor først nødvendigt næste år.*

#### **12. Valg af kritisk revisorsuppleant**

Nuværende kritisk revisorsuppleant Micky Sørensen modtager genvalg.

*Micky Sørensen blev valgt ved akklamation.*

#### **13. Valg af revisor**

Bestyrelsen forslår genvalg af Deloitte som foreningens revisor.

Morten Munk Sørensen kritiserede Deloitte for fejl i regnskabet og mente ikke at det erlagte arbejde er pengene værd.

Revisor forlod lokalet.

Sekretær Morten Vest Hansen oplyste at den konkrete fejl i bogføringen skyldtes at regningerne i 2013 kom to forskellige steder fra, da vi i det år overgik til Nemt AB, men erklærede sig i øvrigt enig i kritikken af Deloitte.

Forsamlingen tilsluttede sig kritikken af revisors arbejde og bestyrelsen påtog sig at vurdere det fremtidige samarbejde med Deloitte inden for cirka tre måneder. I vurderingen skal indgå kvalitet, pris og samarbejdsrelationer og serviceniveau.

Deloitte blev herefter valgt ved forsamlingens tilkendegivelse.

Skift af revisor vil kræve en ekstraordinær generalforsamling. Sekretær Morten Vest Hansen gjorde opmærksom på at en periode på tre måneder vil udløbe midt i sommerferien, hvortil advokat Erik Larsson præciserede at det er selve vurderingen af revisors ydelses kvalitet, der skal ske indenfor tre måneder og at den eventuelle ekstraordinære generalforsamling kan indkaldes herefter.

#### 14. Eventuelt

Uffe Lykkebak Poulsen: Badeværelsesreglerne er forældet mht fx materialer. Foreslog et arbejdsudvalg, der kan gennemgå badeværelsesreglementet. Næstformand René Johansen forklarede baggrunden for at foreningens regler omkring badeværelser ganske rigtigt er meget omfattende. Det skyldes at vi har tynde vægge, der fordrer tunge / dobbelte materialer.

Lisanne Matthiesen (41) beklagede at der er meget legetøj og mange cykler i gården – og opfordrede til at disse parkeres i de dertilhørende områder, borte fra gangarealerne.

Ingen yderligere bemærkninger fra forsamlingen.

Dirigent Erik Larsson og formand Tom Petersen takkede for god ro og orden.

Den ordinære generalforsamling sluttede ca. kl. 22.00.



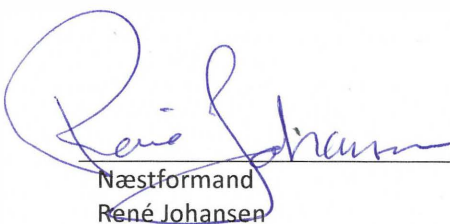
Advokat  
Erik Larsson, MAQS



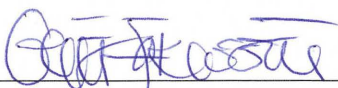
Formand  
Tom Petersen



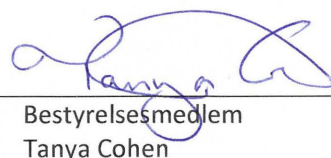
Sekretær  
Morten Vest Hansen



Næstformand  
René Johansen



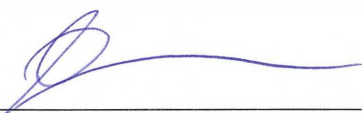
Kasserer  
Mai Gritt Refsgaard Jakobsen



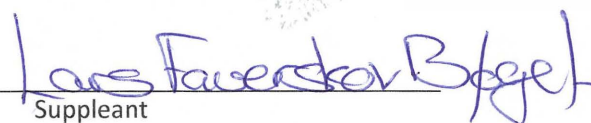
Bestyrelsesmedlem  
Tanya Cohen



Bestyrelsesmedlem  
Freja Doctor Hansen



Bestyrelsesmedlem  
Jakob Espensen



Suppleant  
Lars Bøgel

De følgende sider er de rettelsesark bestyrelsen har modtaget fra Deloitte:

side 8:	Resultatopgørelse for 2013
side 11:	Noter til årsregnskabet
siderne 19-23:	Note 17 Nøgleoplysninger
siderne 24-25:	Note 18 Andelskroneberegning

## Resultatopgørelse for 2013

	Note	Realiseret 2013 kr.	Ikke revideret budget 2013 kr.	Realiseret 2012 kr.
Boligafgift, medlemmer	1	10.043.135	9.848.784	9.839.784
Lejeindtægter	2	9.000	9.000	9.000
Øvrige indtægter	3	110.222	206.500	213.311
<b>Indtægter</b>		<b>10.162.357</b>	<b>10.064.284</b>	<b>10.062.095</b>
Ejendomsskat og forsikringer	4	(1.717.937)	(1.950.000)	(1.803.503)
Ejendomsservice og snerydning	5	(637.314)	(690.000)	(692.880)
Vedligeholdelse, løbende	6	(574.639)	(1.340.000)	(724.666)
Administrationsomkostninger	7	(435.591)	(700.000)	(773.179)
Øvrige foreningsomkostninger	8	(224.776)	(210.000)	(281.142)
Hensat til tab på debitorer		0	0	(183.078)
Elektricitet		(386.656)	(320.000)	(304.566)
Afskrivninger	12	(773.311)	(883.000)	(882.632)
<b>Omkostninger</b>		<b>(4.750.224)</b>	<b>(6.093.000)</b>	<b>(5.645.646)</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.412.133</b>	<b>3.971.284</b>	<b>4.416.449</b>
Finansielle indtægter	9	3.029	0	556
Finansielle omkostninger	10	(1.856.535)	(1.880.000)	(2.636.515)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.558.627</b>	<b>2.091.284</b>	<b>1.780.490</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>3.558.627</b>	<b>2.091.284</b>	<b>1.780.490</b>
Forslag til resultatdisponering:				
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld		1.726.735	1.716.948	1.453.517
Regnskabsmæssige afskrivninger		(773.311)	(883.000)	(882.632)
Overført restandel af årets resultat		2.605.203	1.257.336	1.209.605
		<b>3.558.627</b>	<b>2.091.284</b>	<b>1.780.490</b>



## Noter til årsregnskabet

	<b>Realiseret 2013 kr.</b>	<b>Realiseret 2012 kr.</b>
<b>1. Boligafgift, medlemmer</b>		
Boligafgift, beboelse	9.445.669	9.059.187
Boligafgift, erhverv	597.466	780.597
	<b>10.043.135</b>	<b>9.839.784</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter, kælder	9.000	9.000
	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>		
Vurderingssalær overdragelser	85.000	190.000
Gebyrer, venteliste	7.950	12.000
Øvrige indtægter	17.272	11.311
	<b>110.222</b>	<b>213.311</b>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Grundskyld (ejendomsskatter)	998.362	966.777
Renovation	371.722	300.607
Vandafgift	242.663	438.702
Forsikringer	105.190	97.417
	<b>1.717.937</b>	<b>1.803.503</b>
<b>5. Ejendomsservice og snerydning</b>		
Ejendomsservice og snerydning	637.314	692.880
	<b>637.314</b>	<b>692.880</b>

Note 1 og note 5 er tilrettet i henhold til aftale på foreningens generalforsamling. Tilretningen har ingen betydning for hverken resultat, egenkapital eller beregningen af foreningens andelskrone

## Note, nøgleoplysninger

### 17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Vanløsegaard anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>BBR Areal, m<sup>2</sup></b>
B1	Andelsboliger	172	12.768
B2	Erhvervsandele	0	0
	<b>Andelskvadratmeter i alt</b>	<b>172</b>	<b>12.768</b>
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	8	818
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>180</b>	<b>13.586</b>

	<b>Sæt kryds</b>	<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

	<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår: 1924
D2	Ejendommens opførelsesår: 1924

## Note, nøgleoplysninger

### 17. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2013 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	155.000.000	11.409

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2013 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	0

## Note, nøgleoplysninger

### 17. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	766.080	9.192.960	60	720
H2	Erhvervslejeindtægt	49.933	599.196	4	48
H3	Boliglejeindtægt	0	0	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	I år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	40	139	279

## Note, nøgleoplysninger

### 17. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.260	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.780	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.040	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. m <sup>2</sup>	I år kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	160	57	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	160	57	45

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67%

**Note, nøgleoplysninger****17. Nøgleoplysninger, fortsat**

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	I år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	104	114	135

## Note, værdiansættelse af andele

### 18. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Andelsværdien pr. krone indskud skal i henhold til vedtægternes § 14, stk. 1. litra A opgøres efter "handelsværdimetoden", hvorfor bestyrelsen foreslår nedenstående andelskrone.

		<b>2013</b>
		<b>kr.</b>
Egenkapital før andre reserver		106.889.339
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(155.000.000)	
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 6. april 2014	<u>155.000.000</u>	0
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	51.098.260	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(52.525.207)</u>	<u>(1.426.947)</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>		<b><u>105.462.392</u></b>

## Note, værdiansættelse af andele

	<u>2013</u> <u>kr.</u>
<b>18. Beregning af andelsværdi</b>	
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal opgøres således:	
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>105.462.392</u>
Andelsindskud	177.574
<b>Værdi pr. andelskrone</b>	<u><b>593,91</b></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.2013 i henhold til vurdering af 6. april 2014 af ejendomsmægler og valuar Arne Madsen

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,95%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio.kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår væsentlige udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 593,91 kr