

GENPART



ANDELSBOLIGFORENINGEN HVISSINGEHAVEN

CVR.nr. 31 72 95 64

Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

ÅRSRAPPORT 2019/20

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

INDHOLD

	Side
Bestyrelsens beretning	
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens beretning	3
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab 1. juli 2019 – 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance 31. december	11
Noter	13
Diverse opgørelser	
Lovkrævede nøgleoplysninger	17
Opgørelse af andelens værdi	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hvissingehaven Østre Lindeskov 2-30 2600 Glostrup CVR.nr. 31 72 95 64 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
Bestyrelse	John Lippert, formand Albert Mouritsen Anders Michael Kjærsgaard
Revision	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr. 39 46 31 13
Administrator	Advokatfirmaet Carl H. Petersen H.C. Andersens Boulevard 5, 2.th. 1553 København V

BESTYRELSENS BERETNING

Aktivitet

Andelsboligforeningens aktiviteter består i at drive andelsboligforeningen samt eje og administrere foreningens ejendom, beliggende Østre Lindeskov 2-30, 2600 Glostrup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden regning af andelskronen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 30. juni 2020 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

BESTYRELSENS OG ADMINISTRATORS PÅTEGNING

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for Andelsboligforeningen Hvissingehaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 27. august 2020

John Lippert

Albert Mouritsen

Anders Michael Kjærsgaard

Administrator

Advokatfirmaet Carl H. Petersen

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 8/10/2020.

Dirigent:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hvissingehaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hvissingehaven for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 bevisgelser 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 27. august 2020

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Bent Kofoed
statsautoriseret revisor
mne 11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder. Herudover har foreningen valgt at følge reglerne for klasse B om bestyrelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Boligafgift er indregnet i resultatopgørelsen til den på generalforsamlingen fastsatte leje. Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.

Udgifter

Øvrige udgifter består af ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, renholdelsesomkostninger, lønomkostninger og administrative omkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optages til anskaffelsespris, der afskrives ikke på bygningen.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Gæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JULI – 30. JUNI

	Note	Realiseret 2019/20	Realiseret 2018/19	Budget 2019/20
Boligafgifter		2.247.501	2.247.501	2.247.500
Fællesudgifter		207.499	207.498	207.500
Diverse indtægter		1.950	4.050	0
INDTÆGTER I ALT		2.456.950	2.459.049	2.455.000
Ejendomsomkostninger	1	-187.859	-179.944	-186.300
Administrationsomkostninger m.v.	2	-106.130	-66.793	-74.000
Vedligeholdelsesomkostninger	3	-105.004	-63.222	-77.500
Viceværtsomkostninger og renholdelse	4	-74.767	-69.093	-86.000
Finansielle omkostninger	5	-1.577.172	-1.697.389	-1.626.200
Amortisering prioritetsgæld		-6.422	0	0
UDGIFTER I ALT		-2.057.354	-2.076.441	-2.050.000
ÅRETS RESULTAT		399.596	382.608	405.000
Resultatdisponering				
Årets afdrag på prioritetsgæld		272.905	155.963	271.000
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse		134.000	60.000	134.000
Overført resultat		-7.309	166.645	0
ÅRETS RESULTAT		399.596	382.608	405.000

BALANCE PR. 30. JUNI

AKTIVER

	Note	2020	2019
Ejendommen matr.nr. 4 BØ, Hvissinge (Offentlig vurdering 1. oktober 2019, kr. 44.000.000)		49.250.000 49.250.000	49.250.000 49.250.000
Materielle anlægsaktiver	6	49.250.000	49.250.000
ANLÆGSAKTIVER		49.250.000	49.250.000
Restancer		4.463	8.923
Tilgodehavender	7	13.573	14.568
Tilgodehavender		18.036	23.491
Likvide beholdninger	8	3.806	2.014
OMSÆTNINGSAKTIVER		21.842	25.505
AKTIVER		49.271.842	49.275.505

BALANCE PR. 30. JUNI

PASSIVER

	Note	2020	2019
Andelskapital		11.178.000	11.178.000
Vedligeholdelsesfond		692.114	558.114
Overført resultat m.v.		2.351.622	2.086.026
EGENKAPITAL	9	14.221.736	13.822.140
Prioritetsgæld		28.169.445	28.344.755
Sælgerpantebrev		1.482.284	1.571.292
Langfristede gældsforpligtelser	10	29.651.729	29.916.047
Nykredit Bank, kassekredit		377.524	515.488
Nykredit Bank, erhvervslån		5.000.000	5.000.000
Anden gæld	11	20.853	21.830
Kortfristede gældsforpligtelser		5.398.377	5.537.318
GÆLDSFORPLIGTELSE		35.050.106	35.453.365
PASSIVER		49.271.842	49.275.505
Pantsætninger og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	Realiseret 2019/20	Realiseret 2018/19	Budget 2019/20
1 EJENDOMSOMKOSTNINGER			
Ejendomsskatter	147.246	139.434	143.300
Forsikringer	26.241	25.942	26.000
EI	14.372	14.568	17.000
	187.859	179.944	186.300
2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER M.V.			
Administrationshonorar	41.999	41.686	41.900
Advokathonorar	22.000	0	0
Revisionshonorar	14.625	14.800	15.000
Regulering af revisorhonorar tidligere år	-550	1.125	0
Valuarvurdering	15.844	0	0
Internet	480	0	0
Bankgebyrer m.v.	3.657	2.463	3.500
Kontorartikler m.v.	1.070	440	1.000
ABF kontingent m.v.	4.684	4.516	4.600
Mødeudgifter og fællesarrangementer	2.321	1.763	8.000
	106.130	66.793	74.000
3 VEDLIGEHOLDELSESOMKOSTNINGER			
Rensning af faldstammer/kloak	3.282	0	0
Garmester	4.913	0	0
Blikkenslager, brønddæksler	0	7.394	0
Blikkenslager øvrigt	0	4.688	0
Reparation af tagrender	10.966	4.407	0
Malerarbejde	0	856	0
EL arbejder incl. pærer	1.582	12.169	0
Fællesareal	40.278	32.419	30.000
Ventilation og udsugning	11.456	0	0
Varmeanlæg	26.899	749	17.500
Diverse materialer	5.028	0	0
Diverse	600	540	30.000
	105.004	63.222	77.500

NOTER

	Realiseret 2019/20	Realiseret 2018/19	Budget 2019/20
4 VICEVÆRTOMKOSTNINGER OG RENHOLDELSE			
Snerydning/saltning	12.833	20.833	28.000
Renovation	61.934	48.260	58.000
	74.767	69.093	86.000
5 FINANSIELLE OMKOSTNINGER			
Renter banklån	343.013	341.995	343.000
Renter kassekredit	24.887	32.934	36.000
Renter prioritetslån	1.164.162	1.273.714	1.200.000
Renter sælgerpantebrev	45.110	48.746	47.200
	1.577.172	1.697.389	1.626.200
6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
Ejendommen matr.nr. 4 BØ Hvissinge			
Kostpris 1. januar	49.250.000	49.250.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	49.250.000	49.250.000	
<p>Foreningen har inden 1. juli 2020 indhentet valuarvurdering. Valuarvurderingen er dermed indhentet inden den af Transport- og Boligministeriet fastsatte tidsfrist for indhentning af valuarvurdering til brug for eventuel fastfrosset valuarvurdering. Valuarvurderingen udviser en vurdering på t.kr. 55.600.</p>			
7 TILGODEHAVENDER			
Forsikring, forudbetalt	13.173	13.068	
ABF	400	0	
Mellemregning med administrator	0	1.500	
	13.573	14.568	
8 LIKVIDE BEHOLDNINGER			
Kassebeholdning	3.806	2.014	
	3.806	2.014	

NOTER

		2019/20	2018/19
9 EGENKAPITAL			
Andelskapital			
Saldo primo		11.178.000	11.178.000
		11.178.000	11.178.000
Vedligeholdelsesfond			
Saldo primo		558.114	498.114
Årets tilgang		134.000	60.000
		692.114	558.114
Reserver			
Saldo primo		2.086.026	1.763.418
Årets resultat		265.596	322.608
		2.351.622	2.086.026
10 PRIORITETSGÆLD			
	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nykredit, inkonverterbart tilpasningslån, 3,865%, udløb 2041	21.750.000	22.546.498	998.661
Nykredit, kontantlån. 3,3720%, udløb 2047	0	0	67.533
Nykredit, kontantlån. 1.1848%, udløb 2050	6.718.919	6.855.875	97.968
Sælgerpantebrev, 3%, udløb 2033	1.482.284	1.482.284	45.110
Amortisering	-299.474	0	0
	29.651.729	30.884.657	1.209.272
		2020	2019
11 ANDEN GÆLD			
Ørsted		1.895	2.863
Peramo ApS		4.333	4.167
Revisionshonorar		14.625	14.800
		20.853	21.830
12 PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTIGELSER			

Der er tinglyst ejerpantebrev stort t.kr. 6.600 i foreningens ejendom til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Der er tinglyst pantebrev t.kr. 29.000 til sikkerhed for prioritetsgæld samt pantebrev t.kr. 1.800 til sikkerhed for sælgerpantebrev.

NOTER

13 NØGLETAL

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

Ejendommens areal udgør følgende:

	Antal	Fordelings-areal (kvm)
Andelsboliger	21	2.090
	21	2.090

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr.	Pr. kvm andel	Pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	44.000.000	21.053	21.053
Anskaffelsessum (kostpris)	49.250.000	23.565	23.565
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	35.028.264	16.760	16.760
Foreslået andelsværdi	0	0	0

	Kr.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	1.075

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

Vedligeholdelsesomkostninger	5
Øvrige omkostninger	16
Finansielle poster, netto	68
Afdrag gæld	12
	101

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	91
---	-----------

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		30.06.20	30.06.19	30.06.18
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	21	2.090	2.090	2.090
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	21	2.090	2.090	2.090
	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften				
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				IR
D1 Foreningens stiftelsesår				År 2008
D2 Ejendommens opførelsesår				2009
			Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen Dog hæfter andelshaveren for lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom personligt og prorata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold heraf.				x
E2 Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Anvendt værdi pr 30.06.20 kr. 55.600.000	kr. pr. m ² 26.603
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		Anvendt værdi pr 30.06.20 kr. 692.114	kr. pr. m ² 331
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		1,24%	
		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 en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x
			kr. pr. m²
H1 Boligafgift	204.583	x12 /2.090	1.175
H2 Erhvervslejeindtægter	0	x12 /2.090	-
H3 Boliglejeindtægter	0	x12 /2.090	-
	2020	2019	2018
J Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år	kr. pr. m ² 191,19	kr. pr. m ² 183,07	kr. pr. m ² 123,39
K1 Andelsværdi			kr. pr. m ² 9.253
K2 Gæld - omsætningsaktiver			16.760
K3 Teknisk andelsværdi			26.013

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2020	2019	2018
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	50	30	69
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	50	30	27
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi			29%
	2020	2019	2018
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	131	75	72

ANDELENS VÆRDI

Beregning af andelens værdi i henhold til § 5 stk. 2 a i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Egenkapital pr. 30. juni 2020	14.221.736
Vedligeholdelsesfond	-692.114
Amortisering tilbageført	-299.474
REGULERET FORMUE PR. 30. JUNI 2020	13.230.148
Andelsindskud	11.178.000
Andelskronen pr. 30. juni 2020 udgør	1,183588

Foreningen har inden 1. juli 2020 indhentet ny valuarvurdering. Valuarvurderingen er dermed indhentet inden den af Transport- og Boligministeriet fastsatte tidsfrist for indhentning af valuarvurdering til brug for eventuel fastfrosset valuarvurdering. Valuarvurderingen udviser en vurdering t.kr. 55.600.

De enkelte andeles værdi ud fra valuarvurdering beregnes således:

Ø. Lindeskov 30	615.600	728.617
Ø. Lindeskov 28	615.600	728.617
Ø. Lindeskov 26	615.600	728.617
Ø. Lindeskov 24	615.600	728.617
Ø. Lindeskov 22, st.	469.800	556.050
Ø. Lindeskov 22, 1.	469.800	556.050
Ø. Lindeskov 20, st.	469.800	556.050
Ø. Lindeskov 20, 1.	469.800	556.050
Ø. Lindeskov 18, st.	469.800	556.050
Ø. Lindeskov 18, 1.	469.800	556.050
Ø. Lindeskov 16, st.	469.800	556.050
Ø. Lindeskov 16, 1.	469.800	556.050
Ø. Lindeskov 14, st.	469.800	556.050
Ø. Lindeskov 14, 1.	469.800	556.050
Ø. Lindeskov 12, st.	469.800	556.050
Ø. Lindeskov 12, 1.	469.800	556.050
Ø. Lindeskov 10	615.600	728.617
Ø. Lindeskov 8	615.600	728.617
Ø. Lindeskov 6	615.600	728.617
Ø. Lindeskov 4	615.600	728.617
Ø. Lindeskov 2	615.600	728.617
Afrundinger	0	-5
	11.178.000	13.230.148

ANDELENS VÆRDI

Beregning af andelens værdi i henhold til § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Egenkapital pr. 30. juni 2020		14.221.736
Valuarvurdering af 18. maj 2020	55.600.000	
Bogført værdi ejendom pr. 30. juni 2020	-49.250.000	6.350.000
Bogført værdi realkredit gæld pr. 30. juni 2020	29.651.729	
Kursværdi prioritetsgæld pr. 31. juni 2020	-30.884.657	-1.232.928
Reservation til fremtidig vedligeholdelse		-692.114
REGULERET FORMUE PR. 30. JUNI 2020		19.338.808
Andelsindskud		11.178.000
Andelskronen pr. 30. juni 2020 udgør		1,730078

Ejendommen er vurderet af DK-Valuaren ved Jens Christian Laasholdt og Jørn Søby den 18. maj 2020. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en diskonteret afkastprocent på 3,75%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver, alt andet lige, ejendommens værdi.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen alt andet lige vil reducere dagsværdien, mens et fald i afkastsatsen alt andet lige vil forøge dagsværdien med 30,5 mio.kr. Hvilket i begge tilfælde vil have en stor indflydelse på andelskronens værdi. Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Foreningen har inden 31. juli 2020 indhentet ny valuarvurdering. Valuarvurderingen er dermed indhentet inden den af Transport- og Boligministeriet fastsatte tidsfrist for indhentning af valuarvurdering til brug for eventuel fastfrosset valuarvurdering.

De enkelte andeles værdi ud fra valuarvurdering beregnes således:

Ø. Lindeskov 30	615.600	1.065.036
Ø. Lindeskov 28	615.600	1.065.036
Ø. Lindeskov 26	615.600	1.065.036
Ø. Lindeskov 24	615.600	1.065.036
Ø. Lindeskov 22, st.	469.800	812.790
Ø. Lindeskov 22, 1.	469.800	812.790
Ø. Lindeskov 20, st.	469.800	812.790
Ø. Lindeskov 20, 1.	469.800	812.790
Ø. Lindeskov 18, st.	469.800	812.790
Ø. Lindeskov 18, 1.	469.800	812.790
Ø. Lindeskov 16, st.	469.800	812.790
Ø. Lindeskov 16, 1.	469.800	812.790
Ø. Lindeskov 14, st.	469.800	812.790
Ø. Lindeskov 14, 1.	469.800	812.790
Ø. Lindeskov 12, st.	469.800	812.790
Ø. Lindeskov 12, 1.	469.800	812.790
Ø. Lindeskov 10	615.600	1.065.036
Ø. Lindeskov 8	615.600	1.065.036
Ø. Lindeskov 6	615.600	1.065.036
Ø. Lindeskov 4	615.600	1.065.036
Ø. Lindeskov 2	615.600	1.065.036
Afrundinger	0	4
	11.178.000	19.338.808