

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
BISPEVANGEN 160 - 2750 BALLERUP - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

ÅRSRAPPORT 2021

Andelsboligforeningen Sølvgade 93

Sølvgade 93
1307 København K

CVR nr. 81832919

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den / 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	12
Balance pr. 31. december	13
Noter	15
Værdiansættelse af andele	20

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Sølvgade 93
Sølvgade 93
1307 København K
CVR-nr.: 81 83 29 19

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Steen Droob, formand
Ebbe Hein
Morten Flindt Larsen

Administrator

Kim Hansen
Grønnemose Allé 89
2860 Søborg

Revisor

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Bispevangen 160
2750 Ballerup

Pengeinstitut

Danske Bank

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Sølvgade 93.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar 2021 - 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. marts 2022

Bestyrelse:

Steen Droob



Ebbe Hein



Morten Flindt Larsen



Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 11. marts 2022

Administrator:



Kim Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen Sølvgade 93

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 tilside-sættelse 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 foreningens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 foreningens 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 foreningen 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ballerup, den 11. marts 2022

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15 65 97 77



Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra andelsboliglovens 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede bolig-afgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

Egenkapital

Andelsindskud' fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

Reserve for opskrivning af ejendommen' omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

Overført resultat m.v.' indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Andre reserver i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Indtægter:		
Boligafgift	494.000	494.000
Vaskeri	1.810	1.695
1. Øvrige indtægter	185	9.009
Indtægter ialt	495.995	504.704
Udgifter:		
2. Skatter og afgifter	-110.143	-103.315
3. Forsikring og abonnement	-53.997	-48.397
4. Vicevært og renholdelse	-26.400	-32.345
5. Administration	-50.296	-47.424
6. Vedligeholdelse	-66.084	-142.685
Udgifter ialt	-306.920	-374.166
Resultat før finansielle poster	189.075	130.538
Finansiering:		
7. Finansieringsudgifter	-58.452	-70.197
Finansiering, netto	-58.452	-70.197
Årets resultat	130.623	60.341
Forslag til resultatdisponering:		
Overført restandel af årets resultat	130.623	60.341
Disponeret i alt	130.623	60.341
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	130.623	60.341
Afdrag på prioritetsgæld	-56.659	-55.303
Likviditetsresultat i alt	73.964	5.038

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
Aktiver		
8. Ejendom	<u>39.500.000</u>	<u>33.300.000</u>
Anlægsaktiver	<u>39.500.000</u>	<u>33.300.000</u>
Forudbetalinger	<u>0</u>	<u>1.733</u>
Tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.733</u>
9. Likvide beholdninger	<u>1.211.935</u>	<u>1.131.412</u>
Omsætningsaktiver	<u>1.211.935</u>	<u>1.133.145</u>
Aktiver	<u>40.711.935</u>	<u>34.433.145</u>

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
Passiver		
Andelsindskud	22.000	22.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	35.150.323	28.950.323
Overført resultat m.v.	1.500.245	1.369.621
	<u>36.672.568</u>	<u>30.341.944</u>
Andre reserver (jf. generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	700.000	700.000
Andre reserver	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
Egenkapital	<u>37.372.568</u>	<u>31.041.944</u>
10. Prioritetsgæld	3.235.515	3.293.565
Langfristede gældsforpligtelser	<u>3.235.515</u>	<u>3.293.565</u>
Prioritetsgæld	58.049	56.659
Skyldige omkostninger	15.000	16.879
Varmeregnskab	30.803	24.098
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>103.852</u>	<u>97.636</u>
Gældsforpligtelser	<u>3.339.367</u>	<u>3.391.201</u>
Passiver	<u>40.711.935</u>	<u>34.433.145</u>
11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
12. Nøgleoplysninger		
13. Beregning af andelsværdi		

Noter

	2021	2020
1. Øvrige indtægter		
Diverse indtægter	185	9.009
	185	9.009
2. Skatter og afgifter		
Ejendomsskatter	56.882	56.882
Vandforbrug	23.073	18.788
Renovation	24.801	22.492
EI-forbrug	5.387	5.153
	110.143	103.315
3. Forsikring og abonnement		
Bygningsforsikring	53.997	48.397
	53.997	48.397
4. Vicevært og renholdelse		
Vicevært/trappevask	26.400	32.345
	26.400	32.345
5. Administration		
Administration	20.000	20.000
Gebyrer	600	615
Kontor/telefon	1.344	1.162
Kontingent	1.733	2.260
Revisor	13.000	13.000
Valuarvurdering	12.500	9.375
Møder og Sommerfester	1.119	1.012
	50.296	47.424
6. Vedligeholdelse		
VVS og Varmemålere	0	14.251
Gade og bygning	38.051	75.621
Gårdlaug	22.992	22.541
Låse og trapper	0	590
Vaskeri	0	9.759
Facaderenovering	4.473	2.590
Fjernvarmeservice	0	7.364
Energimærke	0	7.870
Småanskaffelser	568	2.099
	66.084	142.685

Noter

	2021	2020
7. Finansieringsudgifter		
Prioritetsrenter	50.665	65.914
Renteudgifter	<u>7.787</u>	<u>4.283</u>
	<u>58.452</u>	<u>70.197</u>
8. Ejendom		
Anskaffelsessum:		
Kostpris pr. 1. januar	<u>1.400.000</u>	<u>1.400.000</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>1.400.000</u>	<u>1.400.000</u>
Opskrivninger:		
Opskrivninger pr. 1. januar	31.900.000	31.900.000
Årets opskrivninger	<u>6.200.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>38.100.000</u>	<u>31.900.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>39.500.000</u>	<u>33.300.000</u>
Senest offentlige vurdering pr. 1/10 2020	<u>10.900.000</u>	<u>10.900.000</u>
<p>Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Lars Wismann, Wismann Property Consult A/S den 8. december 2021. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 39.500.000 baseret på DCFmodel med en diskonteringsfaktor på 2,88 pct. inkl. inflation.</p> <p>Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundskonomiens generelle udvikling.</p> <p>Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 1.400.000.</p>		
9. Likvide beholdninger		
Foreningskasse	2.000	2.000
Danske Bank 2918 477	<u>1.209.935</u>	<u>1.129.412</u>
	<u>1.211.935</u>	<u>1.131.412</u>
10. Prioritetsgæld		
RD, F5, 30 år	2.437.000	2.437.000
RD 2,5% kontantlån, 20 år	856.564	913.224
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>-58.049</u>	<u>-56.659</u>
	<u>3.235.515</u>	<u>3.293.565</u>

Noter

11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 3.293.564 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 39.500.000.

Eventualforpligtelser Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet sikkerhed for andelshaverne.

Noter

	Antal	BBR areal m2
12. Nøgleoplysninger		
B1 Andelsboliger	10	880
B2 Erhvervsandele	1	72
B6 I alt	11	952

	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien		X		
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		X		

	Årstal
D1 Foreningens stiftelsesår	1976
D2 Ejendommens opførelsesår	1882

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	
		Ja	Nej

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020

	Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.500.000	41.492
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	700.000	735
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		2

Noter

	Ja	Nej	
G1 Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv.?		X	
G3 Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X	
			Kr. pr. m2
H1 Boligafgift			625
	2019	2020	2021
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	<u>170</u>	<u>63</u>	<u>137</u>
			2021
			kr. pr. m2
K1 Andelsværdi			38.545
K2 Gæld - omsætningsaktiver			<u>2.235</u>
K3 Teknisk andelsværdi			<u>40.780</u>
	2019	2020	2021
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse løbende	94	150	69
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt	<u>94</u>	<u>150</u>	<u>69</u>
P Friværdi			<u>92</u>
	2019	2020	2021
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	<u>57</u>	<u>58</u>	<u>60</u>

13. Værdiansættelse af andele

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af de følgende tre metoder:

Metode 1 - 'Anskaffelsespris'

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - 'Mægler vurdering'

Ejendommen måles til 'handelsværdi', som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

Metode 3 - 'Ejendomsvurdering'

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Valuar- vurdering 08.12.21	Ejendoms- vurdering 01.10.20
Egenkapital ifølge årsregnskab	37.372.568	37.372.568
Regnskabsmæssig værdi ejendom	-39.500.000	-39.500.000
Ejendomsværdi indgår med	39.500.000	10.900.000
Kursregulering af gæld	22.731	22.731
Kursregulering af prioritetsgæld er korrektion fra restgæld til kursværdi, idet balanceværdien af gælden er opført til restgælden		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	-700.000	-700.000
Andelsværdi i alt	<u>36.695.299</u>	<u>8.095.299</u>
Oprindeligt andelsindskud	<u>22.000</u>	<u>22.000</u>
Værdi pr. andelskrone	<u>1.667,97</u>	<u>367,97</u>
Værdi pr. m2	<u>38.545,48</u>	<u>8.503,47</u>