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

ÅRSRAPPORT 2022

Andelsboligforeningen Sølvgade 93
Sølvgade 93
1307 København K

CVR nr. 81832919

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den / 2023

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 2022 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. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2023

Bestyrelse:

Steen Droob	Ebbe Hein	Morten Flindt Larsen

Administratorerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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 6. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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

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 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 6. marts 2023

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS
CVR-nr. 15 65 97 77

Svend Dørffer
Registreret revisor FDR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for 2022 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 renteomkostninger 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 indekslån, driftsførte kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift 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		2022	2021
	Indtægter:		
	Boligafgift	494.001	494.000
	Vaskeri	2.513	1.810
1.	Øvrige indtægter	8.185	185
	Indtægter ialt	**504.699**	**495.995**
	Udgifter:		
2.	Skatter og afgifter	-121.426	-110.143
3.	Forsikring og abonnement	-58.262	-53.997
4.	Vicevært og renholdelse	-39.270	-26.400
5.	Administration	-41.915	-50.296
6.	Vedligeholdelse	-165.658	-66.084
	Udgifter ialt	**-426.531**	**-306.920**
	Resultat før fiansielle poster	**78.168**	**189.075**
	Finansiering:		
7.	Finansieringsudgifter	-53.800	-58.452
	Finansiering, netto	**-53.800**	**-58.452**
	Årets resultat	**24.368**	**130.623**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført til 'Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen'	50.000	0
	Overført restandel af årets resultat	-25.632	130.623
	Disponeret i alt	**24.368**	**130.623**
	Likviditetsresultat:		
	Årets resultat	24.368	130.623
	Afdrag på prioritetsgæld	-58.049	-56.659
	Likviditetsresultat i alt	**-33.681**	**73.964**

Balance pr. 31. december

Note		2022	2021
	Aktiver		
8.	Ejendom	39.500.000	39.500.000
	Anlægsaktiver	**39.500.000**	**39.500.000**
9.	Likvide beholdninger	1.175.420	1.211.935
	Omsætningsaktiver	**1.175.420**	**1.211.935**
	Aktiver	**40.675.420**	**40.711.935**

Balance pr. 31. december

Note		2022	2021
	Passiver		
	Andelsindskud	22.000	22.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	35.150.323	35.150.323
	Overført resultat m.v.	1.474.613	1.500.245
		36.646.936	**36.672.568**
	Andre reserver		
	(jf. generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	750.000	700.000
	Andre reserver	**750.000**	**700.000**
	Egenkapital	**37.396.936**	**37.372.568**
10.	Prioritetsgæld	3.176.042	3.235.515
	Langfristede gældsforpligtelser	**3.176.042**	**3.235.515**
	Prioritetsgæld	59.473	58.049
	Skyldige omkostninger	15.000	15.000
	Varmeregnskab	27.969	30.803
	Kortfristede gældsforpligtelser	**102.442**	**103.852**
	Gældsforpligtelser	**3.278.484**	**3.339.367**
	Passiver	**40.675.420**	**40.711.935**

11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.
12. Nøgleoplysninger
13. Beregning af andelsværdi

Noter

	2022	2021
1. Øvrige indtægter		
Diverse indtægter	8.185	185
	8.185	**185**
2. Skatter og afgifter		
Ejendomsskatter	56.882	56.882
Vandforbrug	26.677	23.073
Renovation	27.975	24.801
El-forbrug	9.892	5.387
	121.426	**110.143**
3. Forsikring og abonnement		
Bygningsforsikring	58.262	53.997
	58.262	**53.997**
4. Vicevært og renholdelse		
Vicevært/trappevask	39.270	26.400
	39.270	**26.400**
5. Administration		
Administration	20.000	20.000
Gebyrer	1.247	600
Kontor/telefon	898	1.344
Kontingent	4.818	1.733
Revisor	14.000	13.000
Valuarvurdering	0	12.500
Møder og Sommerfester	952	1.119
	41.915	**50.296**
6. Vedligeholdelse		
VVS og Varmemålere	13.037	0
Gade og bygning	104.043	38.051
Gårdlaug	22.991	22.992
Arbejdsdag	1.255	0
Facaderenovering	3.775	4.473
Fjernvarmeservice	20.421	0
Småanskaffelser	136	568
	165.658	**66.084**

Noter

	2022	2021
7. Finansieringsudgifter		
Prioritetsrenter	44.452	50.665
Renteudgifter	9.348	7.787
	53.800	**58.452**
8. Ejendom		
Anskaffelsessum:		
Kostpris pr. 1. januar	1.400.000	1.400.000
Kostpris pr. 31. december	**1.400.000**	**1.400.000**
Opskrivninger:		
Opskrivninger pr. 1. januar	31.900.000	31.900.000
Årets opskrivninger	6.200.000	6.200.000
Opskrivninger pr. 31. december	**38.100.000**	**38.100.000**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**39.500.000**	**39.500.000**
Senest offentlige vurdering pr. 1/10 2020	10.900.000	10.900.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 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.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 1.400.000.

9. Likvide beholdninger		
Foreningskasse	2.000	2.000
Danske Bank 2918 477	1.173.420	1.209.935
	1.175.420	**1.211.935**

Noter

10. Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2022	2021
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Realkredit Danmark 012	27.388	58.049	750.688	798.515	856.564
Realkredit Danmark 013	17.063	-	2.178.689	2.437.000	2.437.000
Pantebrevsrestgæld	44.451	58.049	2.929.377	3.235.515	3.293.564

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	59.473	58.049
Lang del af gæld (over 1 år)	3.176.042	3.235.515
	3.235.515	**3.293.564**
Restgæld efter 5 år, afrundet	486.202	2.281.037

Realkredit Danmark A/S, kontantlån 012. Hovedstol kr. 1.238.000. Rente, 2,4304 pct. p.a. Restløbetid 11,75 år. Næste års afdrag udgør kr. 59.472,83kr.

Realkredit Danmark A/S, flexlån 013. Hovedstol kr. 2.437.000. Rente, -0,1556 pct. p.a. Restløbetid 23,25 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.

11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 3.235.515 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	X	

	Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.500.000	41.492
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	750.000	788
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	519

	2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2	2022 kr. pr. m2
J Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	63	137	26

	2022 kr. pr. m2
K1 Andelsværdi	38.816
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.209
K3 Teknisk andelsværdi	**41.025**

	2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2	2022 kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse løbende	150	69	174
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	**150**	**69**	**174**

P Friværdi	92

	2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2	2022 kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	58	60	61

Værdiansættelse af andele

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet udfra 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 - 'Mæglervurdering'
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	37.396.936	37.396.936
Regnskabsmæssig værdi ejendom	-39.500.000	-39.500.000
Ejendomsværdi indgår med	39.500.000	10.900.000
Kursregulering af gæld	306.138	306.138
Kursregulering af prioritetsgæld er korrektion fra restgæld til kursværdi, idet balanceværdien af gælden er opført til restgælden		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	-750.000	-750.000
Andelsværdi i alt	**36.953.074**	**8.353.074**
Oprindeligt andelsindskud	**22.000**	**22.000**
Værdi pr. andelskrone	**1.679,69**	**379,69**
Værdi pr. m2	**38.816,25**	**8.774,24**