

A/B Møllevænget

Holme Møllevej 11-29, 8260 Viby J

ÅRSRAPPORT

1. januar 2012 til 31. december 2012

(9. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2013

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	6
Foreningsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	8
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Skattemæssigt resultat	14
Noter	15



A/B Møllevangen

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Møllevangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2012.

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

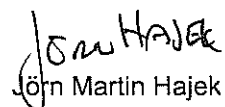
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

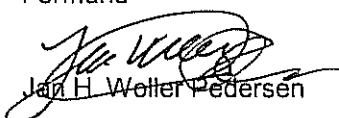
Århus C, den 28/2 2013

Bestyrelse


Thomas Nielsen
Formand


Jeppe Larsen


Jörn Martin Hajek


Jan H. Wøller Pedersen


Susan Jensen

A/B Møllevænget

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i A/B Møllevænget.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Møllevænget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

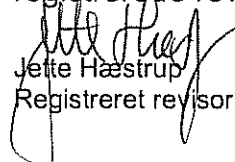
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viby J, den 28 / 2 2013

Revision 2 A/S
registrerede revisorer


Jette Hæstrup
Registreret revisor



A/B Møllevænget

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	<p>A/B Møllevænget c/o Dansk Administrations Center A/S Skovbrynet 10 8000 Århus C</p> <p>Kontor: Holme Møllevej 21, kld. 8260 Viby J Telefon: 2323 8932 Mail: hm21kld@gmail.com Hjemmeside: www.abmollevaenget.dk CVR-nr: 27 45 16 59 Regnskabsår: 1. januar – 31. december</p>
Bestyrelse	<p>Thomas Nielsen, formand Jeppe Larsen Jörn Martin Hajek Jan H. Woller Pedersen Susan Jensen</p>
Revisor	<p>Revision 2 A/S registrerede revisorer Vestre Kongevej 4 – 6 8260 Viby J</p>
Pengeinstitut	<p>Jyske Bank, Viby Sparekassen, Hobro</p>
Administrator	<p>Dansk Administrationscenter A/S Skovbrynet 10 8000 Århus C Tlf.: 87 34 03 66</p> <p>Kontaktperson: Michael Sommer Lise Seidelin Mail: ls@dacas.dk</p>



A/B Mølløvænget

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at stille boliger til rådighed for andelshaverne.

Usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2012

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2012.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed vedrørende indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



A/B Møllevænget

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for A/B Møllevænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk 5.

Afdrag på prioritetsgæld er fra og med indeværende regnskabsår indregnet i overskudsdisponeringen i stedet for i resultatopgørelsen.

Reserver til vedligeholdelse af ejendommen indgår fra og med indeværende regnskabsår under egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb



A/B Mølløvænget

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

"Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Som dagsværdi er anvendt valuarvurdering foretaget den 10. september 2012, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendom vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for ejendommen opgøres som den højeste værdi af dagsværdien og kapitalværdien. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som



A/B Mølløvænget

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14. Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2012 til 31. DECEMBER 2012

	2012	2011
Indtægter, andelshavere	2.262.502	2.150.072
Indtægter, udlejning	682.988	772.648
Tilskud, privat byfornyelse	24.478	37.004
Øvrige indtægter	2.624	721.718
Indtægter i alt	2.972.592	3.681.442
1 Ejendomsskat og forsikringer	(198.029)	(190.910)
2 Forbrugsafgifter	(309.025)	(343.629)
3 Vedligeholdelse, løbende	(178.810)	(1.537.295)
4 Salgsomkostninger	(1.353)	(1.285)
5 Administrationsomkostninger	(225.845)	(212.299)
6 Øvrige foreningsomkostninger	(46.240)	(23.177)
Omkostninger i alt	(959.302)	(2.308.595)
Resultat før finansielle poster	2.013.290	1.372.847
7 Finansielle indtægter	11.598	10.148
8 Finansieringsomkostninger	(1.863.568)	(1.917.277)
Finansiering i alt	(1.851.970)	(1.907.129)
Årets resultat	161.320	(534.282)
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	300.000	300.000
Indtægtsført hensættelse	0	(1.100.000)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Afdrag prioritetsgæld	18.717	4.957
Overført restandel af årets resultat	(157.397)	260.761
Resultatdisponering i alt	161.320	(534.282)



A/B Mølløvænget

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

	2012	2011
9 Grunde og bygninger	69.069.554	69.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	69.069.554	69.000.000
Anlægsaktiver i alt	69.069.554	69.000.000
10 Vand- og varmeregnskab.....	64.171	73.490
11 Andre tilgodehavender	910.668	1.051.574
12 Periodeafgrænsningsposter.....	31.548	32.540
Tilgodehavender i alt	1.006.387	1.157.604
13 Likvide beholdninger	1.123	3.271
Omsætningsaktiver i alt	1.007.510	1.160.875
Aktiver i alt.....	70.077.064	70.160.875



A/B Mølløvænget

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

PASSIVER

	2012	2011
Andelsindskud.....	1.918.000	1.918.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	25.985.469	25.985.469
Overført resultat m.v.	(5.632.478)	(5.493.798)
Egenkapital før andre reserver i alt.....	22.270.991	22.409.671
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	4.360.000	4.060.000
Andre reserver i alt	4.360.000	4.060.000
14 Egenkapital	26.630.991	26.469.671
15 Prioritetsgæld.....	42.771.326	42.790.043
16 Deposita	325.729	363.019
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	43.097.055	43.153.062
17 Kreditinstitutter	156.562	218.913
18 Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	26.000	26.250
19 Øvrig anden gæld	166.456	292.979
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	349.018	538.142
Gældsforpligtelser i alt.....	43.446.073	43.691.204
PASSIVER I ALT	70.077.064	70.160.875
20 Eventualposter mv.		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Andelshaverindskud		



A/B Mølløvænget

SKATTEMÆSSIGT RESULTAT
1. januar - 31. december 2012

2012

Hensat til skat kr. 0 fremkommer på følgende måde:

Andelsboligforeningen skal skattemæssigt behandles som en forening, jfr. § 1 stk. nr. 6 i selskabsskatteloven.

Foreningen vil dog kun være skattepligtig af indtægter ved erhvervsmæssig virksomhed, der udøves over for ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, hvilket i 2012 vil dreje sig om lejeindtægter fra ikke-andelshavere kr. 682.988.

Den skattepligtige indkomst kan herefter opgøres på følgende måde:

Resultat før renter m.v.	2.013.290
Prioritetsrenter.....	(1.861.064)
Skattefrie godtgørelser til bestyrelsen, ej skattemæssigt fradrag.....	14.000
Kontingent til ABF, ej skattemæssigt fradrag.....	11.272
Afskrivning af vaskemaskine, 25% af 17.223 (Saldoværdi herefter kr. 12.918).....	(4.305)
	<hr/>
Skattepligtig indkomst til fordeling.....	173.193
	<hr/>

Skattepligtig indkomst før underskudsfræførsel: $\frac{173.193 \times 682.988}{2.972.592} = \underline{\underline{39.793}}$

Årets skattemæssige resultat kan modregnes i de i de tidligere indkomstår fremførte skattemæssige underskud.

Skattepligtig indkomst i alt efter anvendelse af underskud fra tidligere år.....	0
	<hr/>

Saldo på underskud til fræførsel kan opgøres således:

Skattemæssige underskud:

Skattemæssigt underskud 2005, restbeløb	141.347
Skattemæssigt resultat 2012.....	(39.793)
Skattemæssigt underskud 2008	58.374
Skattemæssigt underskud 2009	52.252
Skattemæssigt underskud 2011	131.617
	<hr/>
Restbeløb til fræførsel	343.797
	=====

Der henvises endvidere til det under anvendt regnskabspraksis anførte om hensættelser til udskudt skat.



NOTER

	2012	2011
1 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	151.841	145.580
Forsikring	46.188	45.330
Ejendomsskat og forsikringer i alt	198.029	190.910
2 Forbrugsafgifter		
Renovation	85.043	87.599
Elektricitet	26.347	31.322
Vand	192.034	189.971
Difference varmeregnskab tidligere år	5.601	34.737
Forbrugsafgifter i alt	309.025	343.629
3 Vedligeholdelse, løbende		
Vedligeholdelse	231.538	1.602.071
Vaskeriindtægter	(55.647)	(64.776)
Mindre nyanskaffelser	2.919	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	178.810	1.537.295
4 Salgsomkostninger		
Annoncer	1.353	1.285
Salgsomkostninger i alt	1.353	1.285
5 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, gebyr samt telefon mv.	28.711	21.740
Administrationshonorar	119.738	116.250
Revisorhonorar	32.250	27.500
Advokathonorar	10.938	0
Honorar varmeregnskab	16.207	15.809
Øvrige honorarer	18.001	31.000
Administrationsomkostninger i alt	225.845	212.299
6 Øvrige foreningsomkostninger		
Honorar, valuar	26.250	6.118
Mødeudgifter	6.768	3.961
Bestyrelsesansvarsforsikring	1.950	1.944
Kontingenter ABF	11.272	11.154
Øvrige foreningsomkostninger i alt	46.240	23.177



NOTER

	2012	2011
7 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter.....	0	13
Grundejernes Investeringsfond, anslået.....	11.598	10.135
Finansielle indtægter i alt.....	11.598	10.148
8 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	2.504	8.333
Låneomkostninger, gebyrer mv.....	0	80.593
Prioritetsrenter.....	1.861.064	1.828.351
Finansieringsomkostninger i alt.....	1.863.568	1.917.277
9 Grunde og bygninger		
Kontant handelsværdi ifølge valuarvurdering af 10.09.2012..	69.000.000	69.000.000
Tilgang i årets løb.....	69.554	0
Grunde og bygninger i alt.....	69.069.554	69.000.000
Kontant offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 61.500.000.		
10 Vand- og varmeregnskab		
Indbetalt a/c.....	(241.694)	(251.212)
Afholdt udgifter.....	305.865	324.702
Varmeregnskab i alt.....	64.171	73.490
11 Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender.....	26.194	186.564
Grundejernes Investeringsfond.....	884.474	865.010
Andre tilgodehavender i alt.....	910.668	1.051.574



NOTER

	2012	2011
12 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	31.548	32.540
Periodeafgrænsningsposter i alt.....	31.548	32.540
13 Likvide beholdninger		
Sparekassen Hobro, Husholdningskonto 0001340808	1.123	3.271
Likvide beholdninger i alt.....	1.123	3.271
14 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelshaverindskud.....	1.918.000	1.918.000
	1.918.000	1.918.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivningshenlæggelser, primo	25.985.469	21.785.469
Nedskrivninger	0	4.200.000
	25.985.469	25.985.469
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(5.954.219)	(6.214.980)
Afdrag prioritetsgæld.....	479.138	460.421
Årets resultat	(157.397)	260.761
	(5.632.478)	(5.493.798)
Egenkapital før andre reserver	22.270.991	22.409.671
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Hensættelser, primo.....	4.060.000	4.860.000
Ordinære hensættelser indeværende år.....	300.000	300.000
Anvendt hensættelser indeværende år.....	0	(1.100.000)
	4.360.000	4.060.000
Egenkapital i alt.....	26.630.991	26.469.671



NOTER

2012

15	Prioritetsgæld		
	BRF Kredit, opr. 41.746.000, 4,0% obligationslån (afdragsfrit).....	41.746.000	41.746.000
	BRF Kredit, opr. 1.049.000, 4,0% obligationslån.....	1.025.326	1.044.043
	Prioritetsgæld i alt	42.771.326	42.790.043
	 Kursværdien andrager kr. 47.822.592. Restløbetid på opr. kr. 41.746.000: 4 år. Restløbetid på opr. kr. 1.049.000 : 28 3/4 år.		
16	Deposita		
	Deposita	291.647	328.937
	Forudbetalt husleje	34.082	34.082
	Deposita i alt.....	325.729	363.019
17	Kreditinstitutter		
	Jyske Bank, Kassekredit 123.066-6	156.562	218.913
	Kreditinstitutter i alt.....	156.562	218.913
18	Leverandører af varer og tjenesteydelser		
	Revisorhonorar, anslået.....	26.000	26.250
	Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....	26.000	26.250
19	Øvrig anden gæld		
	Andre skyldige omkostninger.....	166.456	292.979
	Øvrig anden gæld i alt	166.456	292.979
20	Eventualposter mv.		
	Der er ingen eventualforpligtelser m.v.		
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 42.771 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgør t.kr. 69.070. Til sikkerhed for bankgæld er der ejerpantebrev på tkr. 2.500.		



NOTER

2012

22 Andelshaverindskud

Andelshaverindskuddet hidrører fra 46 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 1.918.000.

Andelshavernes samlede areal udgør pr. 31.12.2012 i alt 3.836 m².

Andelsværdi pr. m² pr. 31. december 2012 fremkommer på følgende måde:

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den kontante handelsværdi, jfr. valuarvurdering af 10. september 2012.

Opmærksomheden henledes specielt på, at denne vurdering ikke kan benyttes ved overdragelser af andelslejligheder efter den 10. marts 2014, idet den anvendte valuarvurdering maksimalt må være 18 måneder gammel.

Andelshaverindskud	1.918.000
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran	22.270.991
Korrektion vedrørende:	
Kursregulering af prioritetsgæld.....	-5.051.266
Korrigeret egenkapital herefter	17.219.725
	=====

$$\text{Andelsværdi pr. m}^2 \frac{17.219.725}{3.836} = \underline{\underline{4.488}}$$

Bestyrelsens forslag til andelsværdi pr. m² er kr. 4.488.

Til orientering kan det oplyses, at den på generalforsamlingen for regnskabsåret 2011 vedtagne andelsværdi pr. m² var kr. 4.860.

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Vi skal endvidere henlede opmærksomhed på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinier.

Som følge heraf skal vi anbefale de enkelte andelshavere af føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.

