



Stadsgraven set fra Panterens Bastion.

Bestyrelsens beretning

20. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

mandag den 23. september 2019

A/B VED MØNTEN

Amagerfælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
2300 København S • www.abvm.dk • CVR 21 77 28 87

Året 2018/2019

Bestyrelsens beretning henvender sig først og fremmest til dig som andelshaver, hvor vi forsøger at tegne et billede af det seneste år og planerne for det kommende. Vi håber, at du har tid og lyst til at læse beretningen, som i år er vores 20. Foreningens jubilæum blev i øvrigt markeret ved en hyggelig sammenkomst den 24. marts, hvor 30 andelshavere deltog.

Gennem alle år har vi i beretningerne taget et eller to særlige *temaer* op, som har, eller kan få, betydning for foreningen og medlemmerne.

Men hvis der er emner du savner omtale af, er du velkommen til at bringe det op på generalforsamlingen.

Beretningen bruges også af potentielt nye andelshavere som, ud over regnskabsoplysningerne i årsrapporten, får mulighed for et indblik i vores andelsboligforening og ejendommens drift. Derfor vil du opleve gentagelser fra tidligere år, bl.a. *Foreningen i tal*, som med opdaterede tal kan give et hurtigt indblik i foreningens økonomi, side 11-14.

Sidste år omtalte vi forventningerne til SKATs nye vurderingssystem, som bl.a. vil få betydning for beregningen af den fremtidige skattebetaling (grundskyld). Ikrafttræden er imidlertid igen udsat. Forventes tidligst i 2021.

Endvidere hvordan medlemmernes renovering af køkkener og badeværelser giver følgeomkostninger for foreningen, når fælles koldt- og varmtvandsrør og faldstammer skal udskiftes, hvorfor vi henviser hertil.

I år har vi valgt at orientere om fastsættelse af andelskronen, de nye regler for valuarvurderinger og bestyrelsens overvejelser og holdning til niveau. Temaet er stort hvorfor vi beder dig bære over med, at vi bruger en del plads til omtalen, side 7-10.

Branden – Ved Mønten 15

Fredag den 28. juni 2019 kl. 11.15 anmelder de første beboere i ejendommen om røg fra køkken Ved Mønten 15, 3. tv. Der er ingen i lejligheden da branden bryder ud.

Københavns Brandvæsen er hurtigt til stede. Kort tid efter sker der en eksplosion og køkkenvinduet med ramme trykkes ud af bygningen. På vej ned rammer det brændende vindue et åbentstående vindue på 1. tv. og umiddelbart efter er der også brand i gardiner og køkken i denne lejlighed. Beboeren er få uger forinden flyttet i ældrebolig. Flyttefolk var i lejligheden for at tømme den. En af dem har også allerede anmeldt branden på 3. sal.

INGEN KOM FYSISK TIL SKADE VED BRANDEN!

På grund af de mange beboeres hurtige alarmeringer og Københavns

INDHOLD

Året 2018/2019

Brand – Ved Mønten 15

Gårdprojekt

Handler

Loftsrum

Mønten Kollegium

Ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger

Regnskabet 2018/2019

Reparation og vedligeholdelse

Realkreditlån

Fjernvarme

Egen anvendelse af AF 4

Andelsbevis

Afslutning

Andelskrone og vurdering

Foreningen i tal

Foreningens datoer:

Stiftelse 24.3.1999

Regnskabsår 1.7 – 30.6

Fyringssæson 15.9 – 15.5 (hvis vejret tillader det)

Varmeregnskabsår 1.12 – 30.11

Ventelister 1.1. – 31.12 (betalingsfrist er sidste bankdag i året)

Brandvæsen ligeså hurtige indgriben får brandfolkene kontrol over branden, som derfor ikke når at udvikle sig yderligere. De slukker og efterslukker uden brug af særligt meget vand.

Politiet har sideløbende sørget for at alle beboere i opgangene VM 13 – 19 bliver evakueret. Hovedparten kan vende tilbage til deres lejligheder efter nogle timer.

Det var rart at have gode naboer. Det blev bevist og bekræftet if. med branden. Ingen nævnt ingen glemt, men stor tak til alle jer der smed alt hvad de havde i hænderne og kørte hjem for at se om de kunne hjælpe. De der orienterede om alarmeringen på Facebook-gruppen. Eller han der arbejdede hjemmefra og løb over og bankede på alle køkkendøre i VM 15. Ejendommens vicevært og håndværkere der uopfordret kom forbi, for at se hvad de eventuelt kunne bidrage med.

En særlig tak til Den Norske Kirkes ansatte og gæster, der traktede ejendommens børn og voksne med bl.a. vand, vafler, kaffe og i det hele taget stillede Kirkens faciliteter til rådighed; legerum, toilet mv.

Skader på beboeres indbo og lejlighed var for enkelte særdeles omfattende ligesom ejendommen led skade.

Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut og politiet har ikke kunne fastslå en brandårsag, da de elektriske apparater og installationer var så beskadigede af branden, at det var umuligt at sporsøge på disse.

Genopbygningen efter brandskaderne, samt arbejdet med at gøre de berørte lejligheder beboelige igen, gennemgang af alle gasledninger i 25 lejligheder, rydning, rengøring og reetablering af 16 loftsrums, udbedring af de hoved- og køkkendøre som brandfolkene havde sprængt og meget, meget mere betyder at bestyrelsens tid og arbejdskraft først og fremmest bruges på dette. Mange igangsatte opgaver er derfor sat på pause indtil vi er på plads – forhåbentlig i begyndelsen af 2020.

Som afslutning på omtalen af branden bør Københavns Brandvæsen, Politi og skadesleder fra Polygon have stor ros for så professionelt at styre indsatsen, med hård hånd, men også med en fuldstændig ro og venlig imødekommenhed overfor chokerede beboere.

Gårdprojekt

Vi lovede, at undersøge mulighederne for renovering af gården. I foråret havde vi møde med *VEGA Landskab*, som er et rådgivningsfirma med erfaring i gårdrenoveringer.

Siden har vi haft samtaler med *PKP Regnvandsteknik*, som via boreprøver skal undersøge om vi kan aflede hele eller dele af regnvandet - som vi i dag sender ud via kloaksystemet - til i stedet at nedsive på de grønne arealer, for at bidrage til kommunens generelle skybrudssikring. Til den del vil der være mulighed for økonomisk tilskud.

Inden vi igangsætter yderligere tiltag, vil vi bede generalforsamlingen om tilkendegivelse af OM der er interesse for en gårdrenovering, om villighed til at udgiften betales via en andelsboligafgiftsforhøjelse, og om der er andre andelshavere end bestyrelsesmedlemmer, som vil forestå/deltage i arbejdet i et gårdudvalg.

Handler

Der er i året gennemført 14 handler heraf er ingen førstegangssalg. Vi vil benytte lejligheden til igen at byde nye andelshavere og beboere velkommen i ejendommen. Vi håber, at I er faldet til i foreningen og fundet jer godt tilrette med jeres nye naboer.

Da vi opdaterede ventelisterne pr. 1. januar 2019, var der en del ny-indstillede – ca. 50. Der er således 73 indskrevet på byttelisten og 99 på den eksterne venteliste. Det skulle man tro ville afspejle sig i en fornyet interesse for ledige lejligheder og øget fremmøde til fremvisningerne. Det har imidlertid ikke været tilfældet.

En af forklaringerne kan være de større krav til købers egenfinansiering og rådighedsbeløb, som bankerne er blevet pålagt.

Ikke alene skal man som ny andelshaver selv have minimum 5% af købesum, men de fleste banker har tillige krav om, at en låntager også skal kunne stille med 5% af den enkelte andels forholdsmæssige del af foreningens gæld.

Med udgangspunkt i sidste års regnskab, og for at eksemplificere det til vores forening betyder det, at en køber skulle stille med 5% af andelsprisen på kr. 15.900 pr. m² (kr. 795 pr. m²), samt yderligere 5% af foreningens gæld, som er opgjort til kr. 4.694 pr. m² (kr. 235 pr. m²) – se side 6 (2017/2018) i regnskabet. Eller i alt kr. 1.030 pr. m². Hertil kan komme 5% af eventuelle særforbedringer.

Et andet, og måske større, krav er at man som udgangspunkt kun kan låne 4 gange årsindkomsten, hvilket betyder at man skal tjene mindst kr. 250.000 for at kunne købe en lejlighed til 1 mio. kr. – noget som f.eks. studerende kan have svært ved at opfylde. Den nye boligminister Kaare Dybvad har givet udtryk for, at han vil se nærmere på om reglerne er *for* restriktive.

For sælger har disse skærpede krav også betydning. Indtil fornyligt var tidshorisonten fra en andelshaver opsigde sin andel til fremvisning, afprøvning af bytte- og ventelisten og til der forelå en underskrevet overdragelsesaftale helt ned til én måned. Det kunne kun lades sig gøre fordi administrator og bestyrelsen stort set fra dag til dag ekspederede opsigelser, og de fleste banker med ganske kort varsel kunne give tilsagn/afslag på finansiering. I dag skal de fleste potentielle købere bruge væsentligt mere tid med deres bank, som kan forsinke processen. Det bør fraflyttende andelshavere have med i overvejelserne når I køber ny bolig og jeres lejlighed derfor skal opsiges.

Identifikation af loftsrums

Loftrum i den høje del af ejendommen ER tydeligt markeret med adresser. Det var imidlertid ikke tilfældet for loftrumene i den lave del.

Gennem år og dag har beboere byttet loftrum, eller ”overtaget” et ledigt hvis det har stået uaf låst – f.eks. if. med fraflytninger. Men uden korrekte adresseopdateringer.

I 2015 og senest i 2018 har vi haft brud på vandledninger/haner på loftet. I den ene sag løb store mængder vand ned i et 3. sals soveværelse.

Hvert år når der tændes for varmen i radiatorerne har blikkenslageren behov for at få adgang til udluftningsventiler til centralvarmesystemet hvoraf flere er placeret inde i loftsrums. Blikkenslageren skal derfor tilbagevendende i beboeres loftsrums - og desværre også akut.

Det er baggrunden for, at vi i marts/april bad om at du udpegede *dit* rum, så vi kunne få korrekt markering på døren. Håndværkerne kan nu hurtigt finde og varsle beboeren. Dog skal det pointeres, at i tilfælde af akut vandskade med risiko for alvorlige følgevirkninger skaffer blikkenslageren sig adgang ved at afmontere/klippe låsen, og vil efterfølgende give besked til jer som har oplyst os om jeres loftrums placering – det er på trods af rykkere desværre ikke alle!

Branden betød at vi hurtigt skulle have overblik over hvem der havde hvilke loftsrums over opgangene VM 13 og 15. Det aktualiserede behovet for korrekt registrering. Derfor vil vi vende tilbage og insistere på at få oplysninger fra ALLE om deres loftsrumsnummer – alternativet vil være, at vi får uidentificerede loftsrums ryddet og aflåst.

Mønten Kollegium

Vores genbo, Den tidligere Kongelige Mønt, har gennem årene været handlet mange gange. Det var M. Goldschmidt som foretog den endelige renovering og etablering af studieboliger, og som de siden solgte til Jeudan.

Senest er ejendommen solgt til Fonden DIS (Danish Institute for Study Abroad) for kr. 335,5 mio. hvilket svarer til en kvadratmeterpris på ca. kr. 38.300, som vist er rekord for en udlejningsejendom i København.

Regnskabet – 2018/2019

Årsregnskabet i god overensstemmelse med budgettet. Næsten alle poster – såvel på indtægts- som udgiftssiden passer fint. Der hvor vi rammer ved siden af er på tre poster: "Andre finansieringsomkostninger, løbende- og ekstraordinærvædligeholdelse".

Det blev igen så fordelagtigt at konvertere vores realkreditlån til lavere rente, hvorfor vi har udgifter til låneomkostninger og kurstab på kr. 1.339.748.

Endvidere har vi tagreparationer for kr. 418.530, omkostninger til udskiftning af radiatorer og fjernvarmerør på kr. 209.018, samt en forsat udskiftning af faldstammer og stigestrange, udbedringsarbejder hos over- og underbo if. med andelshavernes renoveringer af badeværelser og køkkener kr. 488.446.

Ejendomsskatterne er ligesom forsikringen steget, og som desværre må forventes at stige yderligere de kommende år.

Likviditetsmæssige har vi også i år haft perioder hvor vi har været lidt klemte. Arbejdernes Landsbank har som sædvanligt været klar til at hjælpe. Vi forventer, at sælge den ledige lejelejlighed her umiddelbart efter generalforsamlingen. Hvorfor vi får købssummen direkte ind som ny likviditet. Det er VM 15, 1. tv. (den mindst brandskadede lejlighed). Vi har ventet på aftale med forsikringsselskabet, samt at Skadesselskabet Polygon kunne frigive lejligheden.

Samlet set kommer vi ud af året med et underskud på kr. 744.013 før afdrag på prioritetsgæld.

Regnskab og budget vil blive gennemgået under punkt 4 i dagsordenen.

Ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger

Reparationen af tag og loft over AF 8, viste sig at blive mere omfattende end først antaget. Det bredte sig til begge sider AF 6 og helt hen om hjørnet til VM 19 og 17. Og endte med at beløbe sig til kr. 418.530 inkl. stilladser, 2 nye zinknedløbsrør og reparation af løse tagsten.

Vi havde planlagt renovering af de fem køkkentrapper VS 3-9 og generalforsamlingen gav sidste år mulighed for at optage realkreditlån til dette formål.

Men vi har været tilbageholdende med at igangsætte arbejdet. Bl.a. fordi vi ikke kendte omfanget af tagreparationen. Endvidere havde vi fået oplyst at en lejer planlagde at flytte, hvorfor vi ikke ville optage lån med udsigt til at modtage likviditet for et eventuelt førstegangssalg. Lejlighed er opsagt og vi forventer, at kunne igangsætte renoveringen af køkkentrapperne VS 3-9, når lejligheden er solgt.

Endelig var der skrivelser i pressen om konsekvenserne for andelsforeningernes grundskyldspromille og opskrivning af vurderingerne. Desværre er der (fortsat) intet nyt herom, men for at "gå med livrem og seler" valgte vi at udsætte renoveringen af køkkentrapperne, til vi havde et samlet overblik over de økonomiske muligheder og konsekvenser.

Reparation og vedligeholdelse

Vi har brugt kr. 2.258.841 på reparation og vedligeholdelse. I regnskabsåret har vi, ud over den almindelige vedligeholdelse af forsyningsledninger og serviceabonnementer, f.eks. brugt penge på:

- VVS arbejder, varmeanlæg, kloak, udskiftning af rør og faldstammer, kr. 920.934 (Det bemærkes, at der i dette beløb også er udgifter til andre håndværksgrupper – f.eks. reparations- og malerarbejder).
- Service af centralvarmeanlæg (bl.a. Guldager A/S), kr. 31.265
- Elektrikerarbejde, bl.a. reparation af HPFi, dørtelefoner, indkøb af lyskilder, kr. 36.322
- Låseservice, reparation af låse, indkøb af systemnøgler til videresalg, mv., kr. 20.084
- Tømrer/snedker, reparationer, kr. 29.016
- Maler, bl.a. renovering, oliering af opgangsdøre og port kr. 24.630.
- CJ Elevatorservice ApS, kr. 24.935
- Murerarbejder, kr. 15.893
- Ny tørretumbler til vaskeriet kr. 51.000 (afskrives over 5 år)

samt ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter

- Udskiftning af radiatorer, ventiler, fjernvarmerør if. med fraflytninger kr. 209.018
- Blikkenslagerarbejder; stigestrenge, faldstammer mv., samt opretning murer/malerarbejder hos over/underboer if. med andelshaveres renovering af køkkener og badeværelser kr. 488.446
- Tagreparation, mm., kr. 418.530

Ønsker til fremtidige vedligeholdelsesarbejder:

- Udførelse af de mest rentable opgaver jf. den 10-årig vedligeholdelsesplan fra 2016

samt

- Nyt tagpap på 26 kviste (haster ikke, er undersøgt)
- Røgmeldere på alle lofter
- Fortsat isolering af ventiler og rør, brandsikring ved etagegennemboringer
- Kloakarbejde under bygning AF 8/VM 19
- Renovering af 5 køkkentrapper i den lave del af ejendommen VS 3-9
- Reparation/maling af 3 køkkentrapper AF 4-8
- Reparation/maling af 3 hovedtrapper AF 4-8
- Reparation af terrazzo gulv i opgangene AF 4, VS 1 og VM 19
- Reparation af kældertrappe til erhvervslejemål
- Reparation af trappesten på hoved- og køkkentrapper
- Opretning af fliser ved enkelte havegange
- Nyt linoleum på enkelte hovedtrapper; stueetage – 1. sal)
- Udskiftning af elektrisk styresystem til elevatorerne (er pt. godkendt for en 2 årig periode)
- Udskiftning af dørtelefoner til telefoner med kamera / evt. elektronisk åbning – tidligst 2020
- Energieffektivisering af varmekælder/brugsvandsystem
- Udskiftning af 9 nedløbsrør til zinkrør i gård. (Plastrør defekte/ rørholderne gennemtærede).
- Renovering af trådhegn; udskiftning af net på dele af hegnene.
- Gårdrenovering – (drøftes på generalforsamlingen)
- Altanudskiftning VM 19 og VS 1 (jf. separat forslag)
- Portautomatik

Realkreditlån – konvertering

Allerede 2½ år efter vi sidst konverterede vores realkreditlån til lavere rente viste det sig igen interessant at nedkonvertere. Vi indgik derfor 8. april i år aftale med Realkredit Danmark om opsigelse af de daværende tre lån og tegnede terminskontrakt på to nye. Selvom vores gæld stiger med knapt 1 mio. kr. (kurstab og omkostninger) betyder den lavere rente, at vi får en årlig terminsbesparelse på ca. 272.000 kr. Læs mere under *Foreningen i tal* eller i regnskabet på side 19.

Fjernvarme

For at sikre størst mulig afkøling af det fjernvarmevand som vi sender retur til HOFOR - og hermed en bedre udnyttelse af energien - er det efter krav herom aftalt at fremløbstemperaturen i radiatorerne sænkes til ca. 50°C (vi har i gennemsnit haft ca. 60°C). Du skal ikke ændre indstilling på radiatortermostaten, da ventilen automatisk vil åbne lidt mere for at få den temperatur man ønsker i rummet, tallet 3 på føleren svare til ca. 20°C.

Økonomisk skulle det imidlertid IKKE blive dyrere for den enkelte bruger, tværtimod da vi bl.a. får mindre spildvarme via alle de gennemgående rør i ejendommen.

Vores brugsvand (vandet i hanerne) påvirkes ikke.

INFO

Afkøling er forskellen i temperaturen på det fjernvarmevand, vi modtager og det, der sendes retur. Det betyder, at vandet skal være koldere, når det går ud, end når det kommer ind i ejendommen.

Afkølingskravet for 2018 var 32 grader.

En afkøling på over 37°C er god og resulterer i en bonus. Ligger afkølingen mellem 37°C og 27°C, er den neutral, men ligger den under 27°C, så opkræver HOFOR en merudgift.

Egen anvendelse af A.F. 4

Sidste år godkende generalforsamlingen bestyrelsens forslag om at opsi Amager Lejerforening med 1 års varsel. Formålet er at istandsætte og benytte lokalet til foreningskontor for vores egen ejendom. Forventeligt ville Lejerforeningen ikke umiddelbart acceptere opsigelsen, hvorfor der er advokat på sagen og den blev indbragt for Københavns Byret, som afsagde dom til fordel for andelsforeningen. Lejerforeningen var udeblevet. Lejerforeningen har anmodet Københavns Byret om at sagen genoptages. Vi afventer derfor sagens videre gang.

Sideløbende hermed ansøgte Lejerforeningen procesbevillingsnævnet om de i Landsretten kunne få afprøvet Byrettens afgørelse om, at de ikke kunne fritages for anvendelse af domstolenes elektroniske "Retsportal". De fik afslag herom den 3. juli.

Andelsbevis

"Andelsbevis" og "boligaftale" foreslår vi afskaffet, da begge dokumenter ikke længere har praktisk betydning i andelsforeninger. Se bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer i indkaldelsen til denne generalforsamling.

Såfremt forslaget vedtages, og der ikke på den ordinære generalforsamling er fremmødte nok til en vedtagelse jf. vedtæftens bestemmelser herom, vil bestyrelsen hurtigst muligt indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med dette ene emne på dagsordenen, så det kan træde i kraft umiddelbart efter.

Afslutning

Det blev emnerne vi valgte at omtale i denne årsberetning. Vi håber, at have berørt noget som interesserer dig, samt at du oplever at beretningen, sammen med vores orienteringsmails gennem året, giver et genkendeligt billede af vores fælles forening og ejendom. Bestyrelsen bestræber sig fortsat på at drive foreningen, så langt de fleste beboere føler sig godt tilpas, og dermed er glade for at bo i ejendommen. Som beboere har vi imidlertid alle et ansvar for at A/B VED MØNTEN er et dejligt sted at være, - et rart sted at kunne kalde hjemme!

Bestyrelsen ønsker alle beboerne et godt år 2019/2020, og hvor vi alle gennem indbyrdes tolerance og hensyn fortsat vil bidrage til et godt naboskab.

Stor TAK for samarbejdet til de mange i og omkring foreningen, der daglige bidrager aktivt: Marie-Louise Malmstrøm og Allan Rigelsø fra Boligadministratorerne A/S, viceværtfirmaet Steen Meisner R&S, rengøringspersonale fra ABCrent, samt ejendommens tilknyttede håndværkere og rådgivere.

GF-tema: Andelskrone og vurdering

På de seneste års generalforsamlinger har enkelte andelshavere ytret ønske om at andelskronen holdes nede eller i ro. Om man skal vælge en høj eller lav andelskrone må bero på den enkelte andelshavers holdning. Det ene kan ikke betegnes som mere rigtigt end det andet.

Andelskronen er en overligger på prisfastsættelsen, eller med andre ord er den maksimalpris, som en andel må handles til (ekskl. eventuelle særforbedringer). Lejligheder kan imidlertid godt sælges billigere med nedslag i andelsprisen. *Skulle* det blive aktuelt stiller det imidlertid fornyede krav til afprøvning af ventelisterne til den reducerede pris. I de godt 260 handler vi over de seneste 20 år har gennemført, kan antallet af nedslag i andelspris tælles på én hånd - oftest if. med salg til familie.

Sidste år blev der lovgivningsmæssigt indført nye og skrappe krav til valuarvurderinger, hvilket vi ser som en god anledning til at orientere om vurderingsmetoder og redegøre for bestyrelsens overvejelser og holdning til niveau for andelskronen i vores forening.

Hvorledes værdiansættes ejendommen og hvordan udregnes andelskronen?

If. lovgivningen er der tre metoder til at værdiansætte andelsejendomme og herfra udregne andelskronen.

A. Anskaffelsesprisen

(Ejendommen blev i 1999 købt for kr. 45,5 mio.)

- Værdien baseres på den pris, foreningen købte ejendommen for.
- Eventuelle forbedringer bliver tilskrevet.

B. Valuarvurdering

(A/B Ved Mønten har siden stiftelsen benyttet valuarvurdering til fastsættelse af ejendommens værdi. Ejendommen er af statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere den 26. august 2019 vurderet til kr. 215,35 mio.)

- Vurderingen foretages af uddannet statsaut. ejendomsmægler og valuar, som besigtiger ejendommen.
- Valuaren tager højde for ejendommens individuelle forhold som f.eks. udskiftning af tag eller vinduer.
- De uudnyttede aktiver tages også med i beregningen.
- En valuarvurdering gælder 18 måneder, så der skal løbende indhentes nye. Typisk lige op til en ordinær generalforsamling.

C. Den offentlige ejendomsvurdering

(Vurderings Styrelsen under SKAT foretager pt. ikke vurderinger. Seneste er fra 2012 på kr. 100 mio.)

- Værdien baseres på prisniveauet for udlejningsejendomme i samme område.
Beregningerne laves ud fra:
- En statistisk analyse af kommunens registrerede salg af udlejningsejendomme.
- Den værdi ejendommen ville have som udlejningsejendom.
- Vurderingen udarbejdes af SKAT hvert andet år (i lige årstal).
- Der er ingen omkostninger forbundet ved vurderingen for foreningen.

Andelskrone udregnes:

$$\text{Andelskrone} = \frac{\text{Ejendommens værdi} + \text{Øvrige aktiver} - \text{Foreningens gæld}}{\text{Oprindelige indskud fra alle andelshavere}}$$

Hvordan udarbejdes valuarvurderingen?

Valuaren skal vurdere ejendommens værdi i en andelsboligforening, som var den en udlejningsejendom. I den vurdering er rentabilitetsberegningen et af flere vigtige elementer. Den er valuarens skøn af, hvor stort en årlig afkastprocent en investor vil forlange.

Valuaren skønner og beregner først, hvad de samlede lejeindtægter vil udgøre. Derefter skønner og beregner han, hvad de samlede driftsudgifter vil udgøre. Forskellen er det skønsmæssige årlige overskud i ejendommen.

Derefter er afkastprocenten afgørende for, hvor stor værdiansættelsen bliver. Jo lavere afkastprocent, desto højere bliver ejendommens værdiansættelse. Den "stabiliserede afkastprocent" er i A/B VED MØNTEN fastsat til 5,5 inkl. inflation. (Stabiliseret afkastprocent betyder, at udgangspunktet tages i et "normalt" drifts år).

Valuaren besigtiger hele ejendommen.

- Under gennemgangen tages der billeder som dokumentation.
- Valuaren tjekker ejendommens byggetekniske stand.
- Kældre, loftsrum, baggård og fællesarealer inspiceres.
- Desuden stiller Dansk Ejendomsmæglerforening krav om, at mindst tre andelsboliger skal beses.
- Vurderingen tager også højde for foreningens regnskaber, vedligeholdelsesplaner, vedtægter og referater fra generalforsamlinger.
- Særlige forhold tages også i betragtning, som f.eks. lejeretslige forbedringer i henhold til boligreguleringsloven.
- Når inspektionen er udført, indhentes tingbogen, og valuaren udregner vurderingssummen.

Når ejendommens samlede vurdering foreligger udregner revisor den maksimalt mulige andelskrone, som sammen med årsregnskab og budget forelægges bestyrelse og administrator på det årlige budgetmøde. Her drøftes forventningerne til det kommende år, samt planerne for renovering- og forbedringsarbejder. Således at bestyrelsen kan fremsætte forslag til det kommende års andelskrone og forslag til størrelsen af hensættelser, som efter en drøftelse på generalforsamlingen besluttet af denne.

Nye krav til valuaren

Sidste år vedtog Folketinget en række nye regler som strammer op omkring hvordan man laver valuarvurderinger i andelsboligforeninger.

Det omfatter bl.a.:

Det er ikke længere alle valuarer, der må lave valuarvurderinger for andelsboligforeninger. Valuaren skal selv have konkret erfaring med handel med udlejningsejendomme, og en valuar skal være specialiseret i at lave valuarvurderinger for andelsboliger. (Dog er der en overgangsbestemmelse i loven).

Hovedparten af valuarvurderinger er hidtil foretaget enten på baggrund af kvadratmeterpriser eller på baggrund af første års afkast.

Fremover skal vurderinger foretages efter en såkaldt *DCF-model* (Discounted cash flow). Her skal man forsøge, at beregne værdien af en ejendom på baggrund af de fremtidige indtægter og over en længere årrække. Det skal give en mere nuanceret og detaljeret vurdering. Ved at indarbejde fremtidige investeringer i ejendommen, f.eks. ved istandsættelse af lejligheder og udlejning efter Boligreguleringsloven, bliver ejendommens udviklingspotentiale tydeliggjort.

Med andre ord er det muligt for en investor at foretage udvikling og renovering af ejendommen, som øger lejepointtallet hvis den blev handlet som en udlejningsejendom. Noget som ikke hidtil ikke har været tydeligt afspejlet i valuarvurderingerne.

Bekendtgørelsen stiller krav til øget detaljeringsgrad til f.eks. hvilke indtægter og udgifter valuaren må benytte i sine beregninger, og der bliver mindre plads til at foretage deciderede skøn, hvilket skulle betyde, at beregningerne i højere grad kommer til at ligne den enkelte forenings reelle økonomi.

Endelig er der nu mere præcise bestemmelser om hvilket materiale valuaren skal gennemgå, samt hvilke beregninger og bilag, som skal indgå i vurderingsrapporten.

De nye krav er en del af den lovpakke som blev vedtaget 22. maj 2018. Hvis det har din interesse finder du via link:

- Danske Ejendomsmæglerforenings vejledning
https://www.de.dk/images/Vurdering_af_andelsboligforeningers_ejendomme_-_ny.pdf
- Lov 177 - "Mere robuste foreninger"
https://www.ft.dk/ripdf/samling/20171/lovforslag/l177/20171_l177_som_vedtaget.pdf

Bestyrelsens holdning til fastsættelse af andelskrone

- **Markedsniveau.** Vi har gennem tiden indstillet til en andelsværdi som følger boligmarkedet, og med størst mulig hensyntagen til forestående vedligeholdelsesprojekter og "almindelig" hensyn til at sikre mod fald i andelsværdien. Derfor har vi hvert år hensat beløb hertil – som under passiverne i regnskabet fremgår af Egenkapital, "Andre reserver".
- **Udvikling i andelskrone.** I vores beretninger til generalforsamlinger har vi gennem alle år medtaget en oversigt over udviklingen i den maksimalt mulige andelskrone og den vedtagne andelskrone efter hensættelse til reserverne. De senest år tillige en graf hvor udviklingen i foreningens kvadratmeterpris sammenlignes med kvadratmeterprisen for ejerlejligheder i vores område.
- **Førstegangssalg.** Vi har været i den gunstige situation, at ved stiftelsen forblev knapt halvdelen af beboerne lejere. Det har betydet, at vi gennem de seneste 20 år har solgt lejelejlighederne ved fraflytning – vel og mærke til den aktuelle andelskrone. Det har medført en betydelig likviditet til foreningen, som har muliggjort ekstraordinære vedligeholdelsesprojekter og nedbringelse af gæld, uden andelsboligaften er blevet påvirket.
- **Hensyntagen til kursudvikling på realkreditlån.** I forbindelse med årsregnskabsafslutning er det den aktuelle obligationskurs der ligger til grund for beregningen af restgælden på foreningens realkreditlån. For at imødegå for store udsving i andelskronen på grund af obligationskursen den specifikke dag: 30. juni, har vi altid ment, at der skal hensættes lidt hertil.
- **Hensættelse/reserver til renoverings- og forbedringsarbejder.** Langtfra alle renoveringsarbejder på ejendommen forøger dens værdi. Derfor er det nødvendigt at afsætte penge til kommende planlagte arbejder, og vi mener, at der tillige bør være en "buffer" til uforudsete udgifter.
- **Andelshavernes anciennitet.** Det der bl.a. kendetegner lidt ældre andelsforeninger, er den sammensatte fordeling af andelshavere. Dels er der andelshavere som for år tilbage har købt billigt og måske kun har udgift til andelsboligaften, og som har haft en betydelig værdistigning. Dels de senest ankomne andelshavere som for manges vedkommende har optaget lån til finansiering af andelen, og håber på kommende værdistigninger. Holdningen til hvor høj andelskronen og hvor hurtigt kommende stigninger eller fald skal slå igennem, kan derfor være vidt forskellig.

Bestyrelsen konkluderer og anbefaler, at vi forsætter med at benytte valuarvurdering og den hidtidige linje:
En andelskrone som afspejler boligmarkedet, men med et vist forsigtighedshensyn hvor der er hensat til reserver som beskrevet ovenfor.

Foreningen i tal

Andelskrone	Bestyrelsens indstiller <u>ændret</u> andelskrone på kr. 17.100 pr. m ² , hvilket svarer til 57 gange indskuddet.
Andelsboligafgift	Bestyrelsen indstiller <u>uændret</u> andelsboligafgift på kr. 560 pr. m ² pr. år.
Vurdering	Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har pr. 30. juni 2019 vurderet ejendommen til kr. 215.350.000.
Driftsresultat (1.7.2018 - 30.6.2019)	Vi har indtægter på i alt kr. 6.224.683. Udgifter til reparation og vedligeholdelse på kr. 2.258.841, inkl. ekstraordinære udgifter til mange andelshaveres renovering af badeværelser og køkkener og tagreparation. Ejendomsskatter, forbrugsafgifter, foreningsomkostninger, renholdelse, afskrivninger, mv. beløber sig til kr. 2.308.339. Resultat af ordinær drift blev på kr. 1.606.503. Prioritetsrenter på kr. 1.050.963. Renteudgift til bank kr. 11.714. Lånesagsomkostninger og kurstab kr. 1.339.748. Årets underskud blev kr. 744.013 før afdrag på prioritetsgæld kr. 1.353.852.
Status (30.6.2019)	Egenkapital kr. 157,9 mio. Andre reserver kr. 13,5 mio. (Hensat til fremtidig vedligeholdelse og kursregulering). Obligationsrestgæld kr. 41,4 mio. (Nominelt kr. 40,6 mio.) Balance kr. 215,8 mio. Likviditet kr. -1.441.277 og trækingsret på kr. 1,5 mio.
Hæftelse	Medlemmerne hæfter alene med eget indskud for forpligtelser der vedrører foreningen. Medlemmerne hæfter ikke personligt solidarisk for banklån eller realkreditlån. (Vedtægt § 5).
Forsikring	Der er tegnet fuld- og nyværdiforsikring, som dækker brand, angreb af svamp-, insekt- eller rådskeader, samt en bestyrelsesansvars- og net-bankforsikring.

Mål og tal	Ejendommen	antal	m ²	indtægt i %
	Andelslejligheder	116	9.191	81
	Udlejede lejligheder	14	1.136	11
	Udlejede erhverv	12	673	4
	Kælderlejemål, mv.	22	394	4
	I alt	164	11.394	
	Grundareal		4.127	

Hoved- og nøgletal Se årsrapporten (regnskabet) side 8.

Nøgleoplysningsskema Det lovpligtige *Nøgleoplysningsskema I* fremgår af årsrapporten side 21 og 22. *Nøgleoplysningsskema II*, der relaterer sig til den enkelte andelslejlighed, udarbejdes if. med salg. *Nøgleoplysningsskema III* udarbejdes kun hvis der inden næste årsafslutning sker væsentlige ændringer i foreningens formueforhold. *Nøgleoplysningsskema IV* forlægges generalforsamlingen if. med godkendelse af årsrapport.

Andelsboligafgift

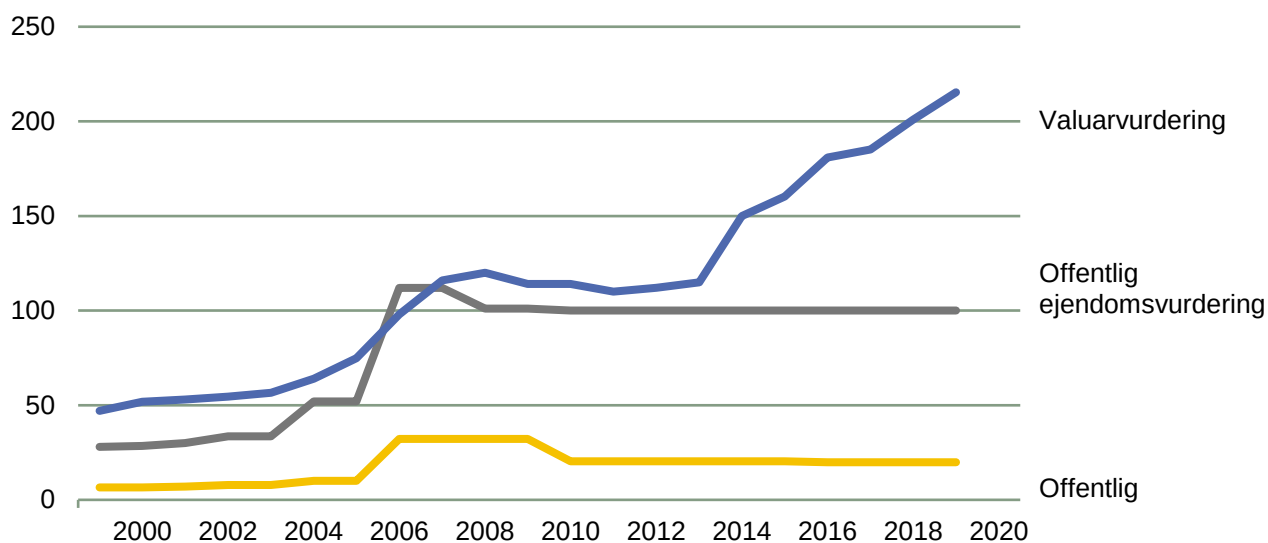
Af skemaet ses udviklingen i andelsboligafgiften siden vores stiftelse. Ud over stigningen if. med vinduesudskiftningen i 2003/2004, samt facaderenoveringen i 2016, er der kun sket andelsboligafgiftsstigninger som følge af højere skatter og (grønne) afgifter. Blandt årsagerne til at andelsboligafgiften kan holdes på rimeligt niveau, skyldes at vi løbende har været heldige/dygtige med at omlægge realkreditlånene til billigere rente, samt foretage ekstraordinære afdragsbetalinger.

Boligafgift	1999	2003	2004	2009	2016	2019
pr. m ² pr. år	Kr. 411	→ Kr. 425	→ Kr. 470	→ Kr. 500	→ Kr. 535	→ Kr. 560

Ejendommens vurdering

Foreningen har siden stiftelsen benyttet valuarvurdering som grundlag for formueopgørelsen. Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har 26. august 2019, vurderet ejendommen til kr. 215.350.000. Det skal bemærkes, at der ikke i øjeblikket fra offentlig side foretages ejendomsvurdering. Den seneste offentlige vurdering fra 1.10.2012 på kr. 100 mio., er derfor fortsat gældende. Heraf udgør grundværdi kr. 19,9 mio.

Mio. kr.



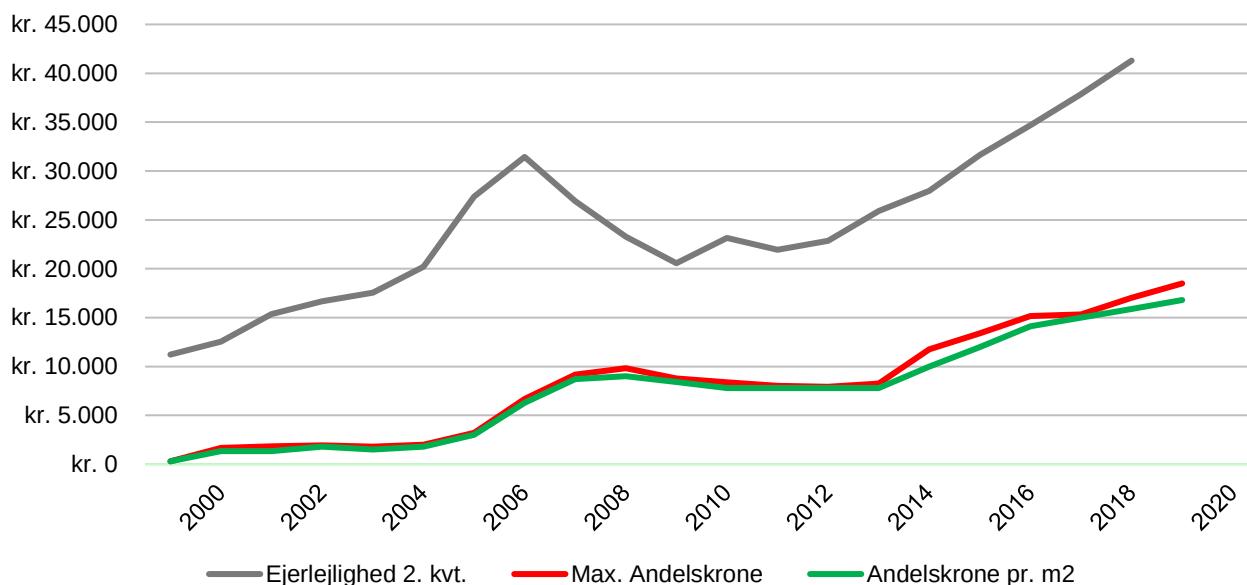
Skat

Andelsboligforeninger betaler ikke ejendomsværdiskat, men alene grundskyld. I år betalte vi kr. 538.956. Den beregnes på baggrund af grundværdien. Vores grundværdi er pt. sat til kr. 19.918.000, men på grund af grundskyldsskatteløftet er vores beregningsgrundlag sat til kr. 16.350.600. Det betyder, at vi i dag betaler ca. kr. 121.00 mindre end uden et skatteløft, men skattebetalingen er ca. kr. 39.000 højere i 2019 end året før. Vi har tidligere år omtalt, at SKAT indfører et nyt vurderingssystem. For andelsforeningers vedkommende forventes det efter flere udsættelæser i 2021. Den nye og forventeligt højere skattebetaling vil blive indfaset over en årrække.

Foreningen sammenholdt med ejerlejlighedsmarkedet

Udviklingen i boligmarkedets ejerlejlighedspriser (realiserede handler i 2. kvartal, København), samt valuarvurderingerne for vores forening, hhv. maximal-prisen og den vedtagne andelskrone.

Kr. pr. m²



Andelskrone

Nedenfor er oversigten, som viser udviklingen i andelskronen.

GF dato	Max. andelskrone pr. m ²	Gældende andelskrone pr. m ²	Andelsfaktor:
23.09.2019	18.567 kr.	?	?
01.10.2018	17.164 kr.	15.900 kr.	53
11.09.2017	15.322 kr.	15.000 kr.	50
19.09.2016	15.175 kr.	14.100 kr.	47
14.09.2015	13.405 kr.	12.000 kr.	40
15.09.2014	11.748 kr.	10.000 kr.	33,33
09.09.2013	8.240 kr.	7.800 kr.	26
17.09.2012	7.926 kr.	7.800 kr.	26
10.10.2011	8.036 kr.	7.800 kr.	26
25.10.2010	8.391 kr.	7.800 kr.	26
28.09.2009	8.775 kr.	8.400 kr.	28
29.10.2008	9.834 kr.	9.000 kr.	30
01.10.2007	9.180 kr.	8.700 kr.	29
25.09.2006	6.669 kr.	6.300 kr.	21
26.10.2005	3.219 kr.	3.000 kr.	10
28.09.2004	1.989 kr.	1.800 kr.	6
20.10.2003	1.785 kr.	1.500 kr.	5
23.09.2002	1.938 kr.	1.800 kr.	6
24.09.2001	1.836 kr.	1.350 kr.	4,5
30.10.2000	1.653 kr.	1.350 kr.	4,5
20.03.1999	Stiftelse	300 kr.	1

Finansiering

Realkreditlån pr. 28.6.2019	Bidrag	Hovedstol	Restgæld	Obl. restgæld
1) 2 % RD kontantlån 2047 m/afdrag	0,53%	kr. 11.147.000	kr. 10.477.877	kr. 10.751.376
2) 1½% RD kontantlån 2037 m/afdrag	0,53%	kr. 16.368.000	kr. 14.631.222	kr. 14.850.470
3) 2% RD kontantlån 2047 m/afdrag	0,48%	kr. 15.353.000	kr. 14.526.659	kr. 14.939.415
		kr. 42.868.000	kr. 39.635.758	kr. 40.541.261

Nye realkreditlån pr. 1.7.2019	Bidrag	Hovedstol	Restgæld	Obl. restgæld
1+3) 1½% RD kontantlån 2050 m/afdrag	0,48%	kr. 25.756.000	kr. 25.756.000	kr. 26.226.236
2) 1% RD kontantlån 2040 m/afdrag	0,53%	kr. 14.875.000	kr. 14.875.000	kr. 15.191.593
		kr. 40.631.000	kr. 40.631.000	kr. 41.417.829

ISIN-kode DK0004608189

ISIN-kode DK0004611720

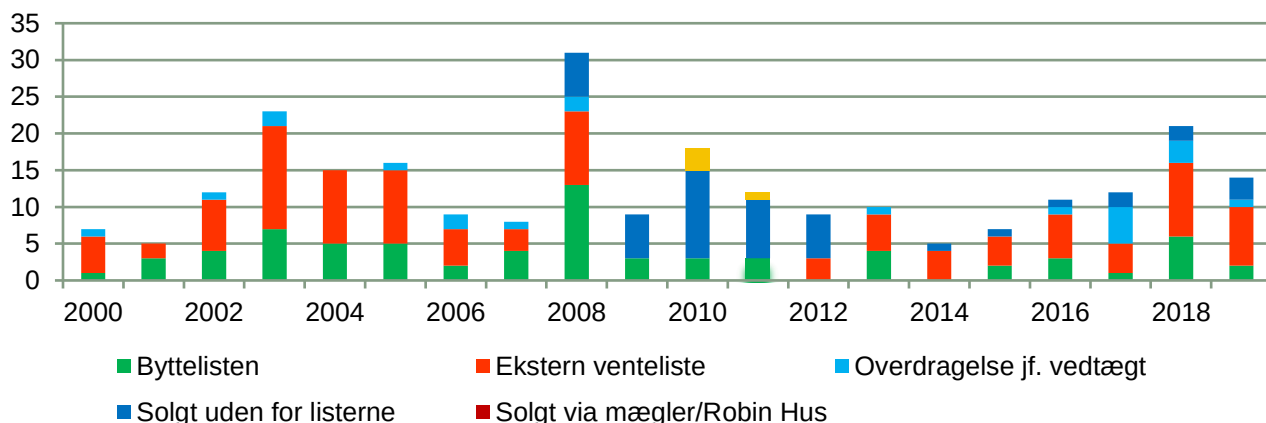
Ejerpantebrev kr. 1.500.000 med meddelelse til Arbejdernes Landsbank

Afgift pantebrev kr. 1.665.000 (stempelmærker)

Afgift pantebrev kr. 2.237.000 (stempelmærker)

Statistik for handlede andelslejligheder

Hvem køber vores lejligheder?



Foreningen vil i en årrække fremover fortsat få lejligheder til salg, da vi stadig (pr. 30.6.2019) har 14 lejelejligheder i ejendommen. De sælges i takt med, at lejerne fraflytter. Når de sælges, betyder det likviditet til ekstraordinær vedligeholdelse/forbedring af ejendommen eller nedbringelse af gæld.

Beretning v/fmd. Niels Juul, 22.7.2019
f.s.v.a. regnskabsrelateret tekst og tal, 5.9.2019