

Bilag vedrørende beregning andelsværdi fastfrosset valuarvurdering

Beregning af andelsværdi - fastfrosset valuarvurdering

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet 27. februar 2020 af valuar Bente Kjølhede, Bente Kjølhede Ejendomsvurdering. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 223.000.000 baseret på en DCF-model over 15 år med en diskonteringsfaktor på kr. 4,7 % inkl. inflation.

Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december			172.555.470
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi		-243.250.000	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	223.000.000		
Forbedring 2025	<u>15.585.016</u>	<u>238.585.016</u>	-4.664.984
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december		37.766.062	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december		<u>-37.766.062</u>	0
			<u><u>167.890.486</u></u>
	<u>167.890.486</u>		
Værdi pr. indskudt andelskrone:	146.880		<u>1.143,05</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2025. 1.134,45

Beregning af andelsværdi - fastfrosset valuarvurdering - fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Indskud i alt	Andelsværdi inkl. indskud
Nygårdsvej 59, st.tv. + st.th.	2.385	2.726.174
Nygårdsvej 59, 1.tv. + 1. th.	2.475	2.829.049
Nygårdsvej 59, 2.tv.	1.290	1.474.535
Nygårdsvej 59, 2.th.	1.185	1.354.514
Nygårdsvej 59, 3. tv. + 3. th.	2.475	2.829.049
Nygårdsvej 59, 4. tv. + 4. th.	2.355	2.691.883
Nygårdsvej 61, st.tv.	1.110	1.268.786
Nygårdsvej 61, st.th.	1.170	1.337.369
Nygårdsvej 61, 1.tv.	1.140	1.303.077
Nygårdsvej 61, 1.th.	1.200	1.371.660
Nygårdsvej 61, 2. tv. + 2. th.	2.340	2.674.737
Nygårdsvej 61, 3.tv.	1.140	1.303.077
Nygårdsvej 61, 3.th.	1.200	1.371.660
Nygårdsvej 61, 4. tv. + 4 th.	2.190	2.503.280
Nygårdsvej 63, st.tv.	1.410	1.611.701
Nygårdsvej 63, st.th.	1.410	1.611.701
Nygårdsvej 63, 1.tv.	1.455	1.663.138
Nygårdsvej 63, 1.th.	1.455	1.663.138
Nygårdsvej 63, 2.tv.	1.455	1.663.138
Nygårdsvej 63, 2.th.	1.455	1.663.138
Nygårdsvej 63, 3.tv.	1.455	1.663.138
Nygårdsvej 63, 3.th.	1.455	1.663.138
Nygårdsvej 63, 4.tv.	1.365	1.560.263
Nygårdsvej 63, 4.th.	1.365	1.560.263
Nygårdsvej 65, st.tv.	1.170	1.337.369
Nygårdsvej 65, st.th.	1.665	1.903.178
Nygårdsvej 65, 1.tv.	1.200	1.371.660
Nygårdsvej 65, 1.th.	1.140	1.303.077
Nygårdsvej 65, 2.tv. + 2. th.	2.340	2.674.737
Nygårdsvej 65, 3.tv.	1.200	1.371.660
Nygårdsvej 65, 3.th.	1.140	1.303.077
Nygårdsvej 65, 4. tv + 4. th.	2.190	2.503.280
Transport	<u>49.980</u>	<u>57.129.644</u>

Beregning af andelsværdi - fastfrosset valuarvurdering - fortsat

	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi inkl. indskud
Transport	49.980	57.129.644
Skt. Kjelds Plads 2, st.tv	2.925	3.343.421
Skt. Kjelds Plads 2, st.th	2.760	3.154.818
Skt. Kjelds Plads 2, 1.tv	3.060	3.497.733
Skt. Kjelds Plads 2, 1.th	2.760	3.154.818
Skt. Kjelds Plads 2, 2.tv	3.060	3.497.733
Skt. Kjelds Plads 2, 2.th	2.760	3.154.818
Skt. Kjelds Plads 2, 3.tv	3.060	3.497.733
Skt. Kjelds Plads 2, 3.th	2.760	3.154.818
Skt. Kjelds Plads 2, 4.tv	2.970	3.394.859
Skt. Kjelds Plads 2, 4.th	2.685	3.069.089
Tåsingegade 66, st. tv	1.185	1.354.514
Tåsingegade 66, st. th	1.395	1.594.555
Tåsingegade 66, 1. tv	1.215	1.388.806
Tåsingegade 66, 1. th	1.440	1.645.992
Tåsingegade 66, 2. tv	1.215	1.388.806
Tåsingegade 66, 2. th	1.440	1.645.992
Tåsingegade 66, 3. tv. + 3. th.	2.655	3.034.798
Tåsingegade 66, 4. tv	1.140	1.303.077
Tåsingegade 66, 4. th	1.365	1.560.263
Tåsingegade 64, st. tv	1.545	1.766.012
Tåsingegade 64, st. th	1.110	1.268.786
Tåsingegade 64, 1. tv	1.590	1.817.450
Tåsingegade 64, 1. th	1.140	1.303.077
Tåsingegade 64, 2. tv. + 2. th.	2.730	3.120.527
Tåsingegade 64, 3. tv. + 3. th.	2.730	3.120.527
Tåsingegade 64, 4. tv	1.500	1.714.575
Tåsingegade 64, 4. th	1.065	1.217.348
Tåsingegade 62, st. tv	1.470	1.680.284
Transport	<u>106.710</u>	<u>121.974.873</u>

Beregning af andelsværdi - fastfrosset valuarvurdering - fortsat

	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi inkl. indskud
Transport	106.710	121.974.873
Tåsingegade 62, st. th	1.560	1.783.158
Tåsingegade 62, 1. th.	1.605	1.834.595
Tåsingegade 62, 2. tv	1.515	1.731.721
Tåsingegade 62, 2. th	1.605	1.834.595
Tåsingegade 62, 3. tv	1.515	1.731.721
Tåsingegade 62, 3. th	1.605	1.834.595
Tåsingegade 62, 4. tv	1.440	1.645.992
Tåsingegade 62, 4. th	1.530	1.748.867
Tåsingegade 60, st. tv	1.560	1.783.158
Tåsingegade 60, st. th	1.140	1.303.077
Tåsingegade 60, 1. tv	1.605	1.834.595
Tåsingegade 60, 1. th	1.170	1.337.369
Tåsingegade 60, 2. tv	1.605	1.834.595
Tåsingegade 60, 2. th	1.170	1.337.369
Tåsingegade 60, 3. tv	1.605	1.834.595
Tåsingegade 60, 3. th	1.170	1.337.369
Tåsingegade 60, 4. tv	1.530	1.748.867
Tåsingegade 60, 4. th	1.110	1.268.786
Tåsingegade 58, st. tv	1.185	1.354.514
Tåsingegade 58, st. th	1.155	1.320.223
Tåsingegade 58, 1. tv	1.215	1.388.806
Tåsingegade 58, 1. th	1.575	1.800.304
Tåsingegade 58, 2. tv	1.215	1.388.806
Tåsingegade 58, 2. th	1.830	2.091.782
Tåsingegade 58, 3. tv	1.215	1.388.806
Tåsingegade 58, 3. th	1.830	2.091.782
Tåsingegade 58, 4. tv	1.155	1.320.223
Tåsingegade 58, 4. th	1.755	2.006.053
Afrunding		-710
	<u><u>146.880</u></u>	<u><u>167.890.486</u></u>