

# ANDELSBOLIGFORENINGEN LANGBALLE

LANGBALLE 51-60, NYBØL, 6400 SØNDERBORG  
CVR 32 84 45 45

ÅRSRAPPORT FOR 2018



Administrator  
[www.soebo.dk](http://www.soebo.dk)

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	3
<b>Årsrapport for tiden 1. januar 2018 – 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4-5
Resultatopgørelse	6-7
Balance	8-9
Noter	10-17
Nøgleoplysninger	12-15
Andelsværdi	16-17

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Langballe, 6400 Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 28. marts 2019

### **Administrator:**



---

**Hans Peter Hollænder**  
Forretningsfører  
Boligforeningen Søbo

### **Bestyrelse:**

---

**Lars Sørensen**

---

**Morten Jepsen**

---

**Trine Iversen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 28. marts 2019.

---

**Dirigent**

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

Andelsboligforeningen Langballe  
c/o Boligforeningen Søbo  
Sundsmarkvej 14  
6400 Sønderborg

Andelsboligforeningen er stiftet i 2007 og er ejer af ejendommen matr. nr. 8b Nybøl Ejerlav, beliggende Langballe 51-60, Nybøl, Sønderborg.

Ejendommen består af 10 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.060 m<sup>2</sup>.

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Andelskapital: kr. 2.417.682

**Administration**

Boligforeningen Søbo, Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg  
Forretningsfører: Hans Peter Hollænder

**Bestyrelse**

Lars Sørensen  
Morten Jepsen  
Trine Iversen

**Revisor**

Intern revisor fra Andelsboligforeningen Langballe  
Morten Jepsen

**Bank**

Sydbank A/S

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Langballe, Nybøl, 6400 Sønderborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse 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 de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligloven § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet er tilpasset "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter Årsregnskabsloven" udgivet af Erhvervsstyrelsen i februar 2015.

Årsrapporten er fremstillet i Excel regneark. Beløbene er afrundet til hele kroner og der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammenligninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen**

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

De i resultatopgørelsen anførte budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2018.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt negativ indlånsrente.

### **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 til "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.

## **Balancen**

### **Ejendom**

Ejendommen værdiansættes til anskaffelsesprisen med tillæg af forbedringer udført efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier de skønnes at ville indbringe.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under henlæggelser indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedag.

### **Afsnit om nøgleoplysninger**

De i note 8 anførte nøgleoplysninger har til formål, at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal der informerer om foreningens økonomi.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 16-17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne. Henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen indgår ikke i andelsværdien.

## Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2018	2017	2018	forslag
	DKK	DKK	DKK	2019
				DKK
Boligafgift	569.640	539.760	539.913	569.640
Gebyrindtægt ved salg	0	300	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>569.640</b>	<b>540.060</b>	<b>539.913</b>	<b>569.640</b>
Ejendomsskat	17.234	17.248	17.600	19.000
Renovation og miljøgift	25.442	21.953	23.600	26.000
Forsikringer	10.379	10.224	11.200	11.200
Administrationsbidrag	19.813	19.503	19.680	20.100
Porto/PBS og gebyrer	1.250	1.109	1.200	1.300
Blomster/gaver m.m.	265	250	1.200	1.200
Vedligeholdelse af bygninger	37.679	31.491	20.000	20.000
Vedligeholdelse af udenomsarealer	3.167	0	7.000	7.000
Serviceaftale Dong	0	0	16.000	14.000
Energimærkning				
Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse	0	0	0	0
Generalforsamling m.m.	1.008	880	1.000	1.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>116.238</b>	<b>102.659</b>	<b>118.480</b>	<b>120.800</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>453.402</b>	<b>437.401</b>	<b>421.433</b>	<b>448.840</b>

## Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-
	2018	2017	2018	forslag
	DKK	DKK	DKK	2019
				DKK
	0	0	0	0
1 Finansielle indtægter	0	0	0	0
1 Finansielle omkostninger	265.433	267.355	263.212	262.207
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-265.433</b>	<b>-267.355</b>	<b>-263.212</b>	<b>-262.207</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>187.969</b>	<b>170.046</b>	<b>158.221</b>	<b>186.633</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	112.221	109.898	112.221	114.592
Overført restandel af årets resultat	21	14.148	0	0
<b>Overført til overført resultat m.v. i alt</b>	<b>112.242</b>	<b>124.046</b>	<b>112.221</b>	<b>114.592</b>
Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	0
Årets budgetmæssige henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.727	46.000	46.000	72.041
	75.727	46.000	46.000	72.041
Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
<b>Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt</b>	<b>75.727</b>	<b>46.000</b>	<b>46.000</b>	<b>72.041</b>
<b>Disponeret</b>	<b>187.969</b>	<b>170.046</b>	<b>158.221</b>	<b>186.633</b>

Bestyrelsen foreslår at restandel af årets resultat overføres til egenkapitalen.

Forslaget er indarbejdet i omstående balance.



## Balance 31. december 2018

### Aktiver

Note		Pr. 31/12 2018	Pr. 31/12 2017
		DKK	DKK
2	Ejendommens anskaffelsesværdi	12.089.682	12.089.682
	Kontantværdi 2018 (årsomvurdering 2017):	kr. 11.500.000	
	heraf grundværdi	kr. 1.099.800	
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.089.682</b>	<b>12.089.682</b>
3	Likvide midler	428.370	352.622
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>428.370</b>	<b>352.622</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.518.052</b>	<b>12.442.304</b>

## Balance 31. december 2018

### Passiver

Note	Pr. 31/12 2018	Pr. 31/12 2017
	DKK	DKK
4		
Andelskapital	2.417.682	2.417.682
Opsparede afdrag og afvikling af underfinansiering	1.132.235	1.020.014
Kurstab ved indfrielse af lån	-412.131	-412.131
Overførsel af årenes resultat	145.037	130.889
Overført restandel af årets resultat	21	14.148
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>3.282.845</b>	<b>3.170.603</b>
<b>Henlæggelser:</b>		
Til vedligeholdelse af ejendom	259.495	183.768
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.542.340</b>	<b>3.354.371</b>
5		
Prioritetsgæld	8.975.712	9.087.933
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.975.712</b>	<b>9.087.933</b>
Skyldige omkostninger	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.975.712</b>	<b>9.087.933</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.518.052</b>	<b>12.442.304</b>
6		
Garantistillelser		
7		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
8		
Nøgleoplysninger		
9		
Oplysning om støtte fra staten		
10		
Opgørelse af andelenes værdi		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af realkredit lån	263.212	267.237
Negativ indlånsrente	2.222	118
	<u>265.433</u>	<u>267.355</u>
	<u>Balance</u>	<u>Balance</u>
	Pr. 31/12-2018	Pr. 31/12-2017
	DKK	DKK
<b>2 Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum ifølge skøde	12.089.682	12.089.682
<b>I alt</b>	<u>12.089.682</u>	<u>12.089.682</u>
<b>3 Likvide midler</b>		
Sydbank konto 8010 - 1183970	428.370	352.622
<b>I alt</b>	<u>428.370</u>	<u>352.622</u>
<b>4 Andelskapital</b>		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.417.682	2.417.682
<b>I alt</b>	<u>2.417.682</u>	<u>2.417.682</u>

## Noter til årsregnskabet

				<b>Balance</b>
				<b>Pr. 31/12-2018</b>
				<u>DKK</u>
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
		Restløbetid		Restgæld
			kr.	DKK
			%	
	<b>Lån hos realkreditinstitutter</b>			
	BRF Kredit lån 0039-030-339	26,25 år		3.965.712
	Rentetilpasningslån			
	Afdrag		112.221	
	Renter		84.624	2,0967%
	Bidrag		33.297	
	BRF Kredit lån 0039-899-910	28 år		5.010.000
	Obligationslån - nyt lån optaget 30/12-2016			
	Afdrag		0	
	Renter		100.200	2,0000%
	Bidrag		45.090	
	Restgæld, ultimo			<u>8.975.712</u>
	Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2018:		9.022.066	

### 6 Garantistillelser

#### **Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.976 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 12.090 t.kr.

#### **Hæftelsesforhold:**

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note om nøgleoplysninger.

### 7 Ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmer

I henhold til vedtægterne §31 stk. 5 skal det oplyses at administrator har tegnet forretningsfører- og bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på kr. 1.000.000 og en selvrisiko på kr. 25.000 pr. skade for professionelt ansvar og kr. 5.000 pr. skade for ansvar der pålægges forretningsfører eller medlem af bestyrelsen.

Forsikringen omfatter tillige bestyrelsen i andelsboligforeningen.

## Noter til årsregnskabet

### 8 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Langballe anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2018 Stk.	BBR Areal 31/12 2018 m2	BBR Areal 31/12 2017 m2	BBR Areal 31/12 2016 m2
B1	Andelsboliger	10	1.060	1.060	1.060
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	10	1.060	1.060	1.060

  

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X			
C3					

  

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X
E2	BRF kredit har over for administrator oplyst, at andelshaverne over for dem ikke hæfter personligt, for det i foreningens optagede kreditforeningslån. Andelshaverne hæfter alene med deres foreningsindskud, jr. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	12.089.682	11.405

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	259.495	245

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,1%

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

## Forklaring på udregning:

		<u>(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u>		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
Felt nr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	47.470	* 12 /	537,4
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

## Forklaring på udregning:

		<u>Årets resultat</u>		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	73	160	177

## Forklaring på udregning af K1:

		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		

## Forklaring på udregning af K2:

		<u>(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		

Felt nr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	3.097
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.064
K3	Teknisk andelsværdi	11.161

## Forklaring på udregning:

		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	30	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	34	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	79	30	39

## Forklaring på udregning:

		<u>(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</u>		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi	26%		

## Forklaring på udregning:

Felt nr.		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2016 kr. pr. m2	År 2017 kr. pr. m2	År 2018 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	102	104	106

## Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m2 andele (B1)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.849	10.849
Anskaffelsessum (kostpris)	11.405	11.405
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.064	8.064
		<b>kr. pr. m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2 ultimo (H1)		537
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		8,3
Øvrige omkostninger		15,3
Finansielle poster, netto		53,7
Afdrag		22,7
		<b>100,0</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>100,0</b>

## 9 Oplysning om støtte fra staten

Der er ikke modtaget ydelsesstøtte til løbende dækning af ydelser hos kreditforeningen.



## Noter til årsregnskabet

### 10 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2018:

Bestyrelsen skal oplyse andelens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018, opgøres andelens værdi efter 3 forskellige principper:

I) Anskaffelsessum

II) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme

III) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse efter metode I - anskaffelsessummen

<b>Andelskapital</b>	<b>2.417.682</b>
----------------------	------------------

#### Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	<u>3.282.845</u>
Beregningsgrundlag	<u>3.282.845</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
241.794	10 boliger a' kr.	328.284 =	<u>3.282.845</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>			<u><b>3.282.845</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance				3.282.845
Kontantværdi 2018 (årsomvurdering 2017):		11.500.000		
Anskaffelsessum		<u>-12.089.682</u>		
Regulering ejendommens værdi				-589.682
Restgæld		8.975.712		
Kursværdi af gælden		<u>-9.022.066</u>		
				<u>-46.354</u>
<b>Andelenes samlede værdi</b>				<u>2.646.808</u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:			
241.794	10 boliger a' kr. 264.681 =			2.646.808
<b>Andelenes samlede værdi</b>				<u>2.646.808</u>

### Metode III (Valuarvurdering):

Beregningen kan ikke foretages, men udgangspunktet er som i metode II, blot skal den offentlige vurdering udskiftes med den ejendomsværdi en mægler vil ansætte boligen til. Hvis denne værdi er højere end den offentlige vurdering vil andelens værdi derfor stige og modsat hvis vurderingen er lavere end den offentlige vurdering.

De beregnede regulerede indskud svarer til de max. priser som lejlighederne må handles til (jf. vedtægterne §14 stk. 1. pkt. a).