

ANDELSBOLIGFORENINGEN LANGBALLE

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

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Intern revision den

17/2-22



Administrator
www.soebo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Administrationserklæring	3
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	4
Årsrapport for tiden 1. januar – 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8-9
Balance	10-11
Noter	12-20
Nøgleoplysninger	15-18
Andelsværdi	19-20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Langballe, 6400 Sønderborg.

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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 15. marts 2022

Bestyrelse:



Lars Sørensen



Morten Jepsen



Trine Iversen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. marts 2022.



Dirigent

ADMINISTRATOREKKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen Langballe har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sønderborg den 9. februar 2022

Administrator:



Hans Peter Hollænder
Forretningsfører
Boligforeningen Søbo

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, Sønderborg.

Ejendommen består af 10 boliger med samlet bruttoetageareal på 1.060 m².

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, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er tilpasset "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger" udgivet af Erhvervsstyrelsen i december 2021.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Budgettal for regnskabsåret, der fremgår i resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender. Der har ingen finansielle indtægter været i perioden.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab [eller amortisering af kurstab og låneomkostninger]) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx henlæggelse til vedligeholdelse).

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder henlæggelse til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 9, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 19-20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2021	2020	2021	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2022	
				DKK	
	Indtægter				
	Boligafgift	575.040	569.640	580.474	580.440
	Ekstraordinære indtægter	600	0	0	0
	Indtægter i alt	575.640	569.640	580.474	580.440
	Omkostninger				
	Ejendomsskat	17.234	17.247	17.500	17.500
	Renovation og miljøgift	37.312	35.926	36.000	38.000
	Forsikringer	9.759	9.335	10.000	10.000
	Administrationsbidrag	20.142	20.104	20.300	20.200
1	PBS, gebyrer, gaver m.m.	2.545	1.216	2.600	2.160
	Generalforsamling m.m.	960	493	1.000	1.000
	Vedligeholdelse af bygninger	26.247	23.724	20.000	20.000
	Vedligeholdelse af udenomsarealer	0	0	7.000	5.000
	Serviceaftale vedr. Naturgas	19.199	14.085	14.500	14.000
	Pl. og periodisk vedligeh. og fornyelse	0	19.072	0	0
	Omkostninger i alt	133.398	141.202	128.900	127.860
	Resultat før finansielle poster	442.242	428.438	451.574	452.580

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

Note	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget-	
	2021	2020	2021	forslag	
	DKK	DKK	DKK	2022	
				DKK	
2	Finansielle omkostninger	258.823	260.425	257.087	255.568
	Finansielle poster, netto	-258.823	-260.425	-257.087	-255.568
	Årets resultat	183.419	168.013	194.487	197.012
	Forslag til resultatdisponering:				
	Betalte afdrag på lån hos realkreditinstitutter	119.487	117.014	119.487	122.012
	Overført restandel af årets resultat	-11.068	-4.929	0	0
	Overført til overført resultat m.v. i alt	108.419	112.085	119.487	122.012
	Planlagt vedligeholdelse, dækket af tidligere henlæggelser	0	-19.072	0	0
	Årets budgetmæssige henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen	75.000	75.000	75.000	75.000
		75.000	55.928	75.000	75.000
	Overført restandel af årets resultat	0	0	0	0
	Årets forskydning i henlæggelse til vedligeholdelse af ejendommen i alt	75.000	55.928	75.000	75.000
	Disponeret	183.419	168.013	194.487	197.012
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	183.419	168.013	194.487	197.012
	Betalte prioritetsafdrag	-119.487	-117.014	-119.487	-122.012
	Likviditetsresultat i alt	63.932	50.999	75.000	75.000

Balance 31. december 2021

Aktiver

Note		Pr. 31/12 2021	Pr. 31/12 2020
		DKK	DKK
3	Ejendommens anskaffelsesværdi	12.089.682	12.089.682
	Kontantværdi 2020:		
	heraf grundværdi		
	kr. 11.500.000		
	kr. 1.099.800		
	Anlægsaktiver i alt	12.089.682	12.089.682
4	Likvide midler	627.285	570.251
	Omsætningsaktiver i alt	627.285	570.251
	Aktiver i alt	12.716.967	12.659.933

Balance 31. december 2021

Passiver

Note	Pr. 31/12 2021	Pr. 31/12 2020
	DKK	DKK
5		
Andelskapital	2.417.682	2.417.682
Opsparede afdrag og afvikling af underfinansiering	1.483.329	1.363.842
Kurstab ved indfrielse af lån	-412.131	-412.131
Overført resultat m.v.	149.638	154.567
Årets resultat	-11.068	-4.929
Egenkapital før andre reserver	3.627.450	3.519.031
Andre reserver		
Henlæggelser til vedligeholdelse af ejendom	462.464	387.464
Egenkapital i alt	4.089.914	3.906.495
6		
Prioritetsgæld	8.502.607	8.624.619
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.502.607	8.624.619
6		
Prioritetsgæld	122.012	119.487
Skyldige omkostninger	2.434	9.332
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	124.446	128.819
Gældsforpligtelser i alt	8.627.053	8.753.438
Passiver i alt	12.716.967	12.659.933
7		
Garantistillelser		
8		
Ansvarsforsikring bestyrelsesmedlemmer		
9		
Nøgleoplysninger		
10		
Oplysning om støtte fra staten		
11		
Opgørelse af andelenes værdi		

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
1 PBS, gebyrer, gaver m.m.		
Porto og gebyrer	1.318	1.216
Blomster og gaver	485	0
Diverse vedr. julekomsammen	741	0
	2.545	1.216
2 Finansielle omkostninger		
Renter af realkredit lån	253.087	256.532
Negativ indlånsrente	5.736	3.892
	258.823	260.425
	Balance	Balance
	Pr. 31/12-2021	Pr. 31/12-2020
	DKK	DKK
3 Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum ifølge skøde	12.089.682	12.089.682
I alt	12.089.682	12.089.682
4 Likvide midler		
Sydbank konto 8010 - 1183970	627.285	570.251
I alt	627.285	570.251
5 Andelskapital		
Oprindelig udstedte andelsbeviser, 20% af anskaffelsessum	2.417.682	2.417.682
I alt	2.417.682	2.417.682

Noter til årsregnskabet

6 Prioritetsgæld

	Restløbetid	kr.	%	Restgæld DKK
Lån hos realkreditinstitutter				
Jyske Realkredit lån 0039-030-339	23,25 år			3.614.619
Kontantlån				
Afdrag		119.487		
Renter		77.359	2,0967% p.a.	
Bidrag		30.438		
Jyske Realkredit lån 0039-899-910	25 år			5.010.000
Obligationslån				
Afdragsfrit til den 31/12-2026				
Afdrag		0		
Renter		100.200	2,00%	
Bidrag		45.090		
Restgæld, ultimo				8.624.619

Kursværdien af restgælden andrager pr. 31/12-2021: 8.662.473

Balance Pr. 31/12-2021	Balance Pr. 31/12-2020
DKK	DKK

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gælden (under 1 år)	122.012	119.487
Lang del af gælden (mere end 1 år)	8.502.607	8.624.619
	8.624.619	8.744.106

Informationer om indregnede lån:

Jyske Realkredit lån 0039-030-339, kontantlån. Hovedstol kr. 4.375.000. Lånerente 2,0967% p.a., konvertibelt. Næste års afdrag udgør kr. 119.487.

Jyske Realkredit lån 0039-899-910, obligationslån. Hovedstol kr. 5.010.000. Lånerente 2% p.a., konvertibelt. Afdragsfrit indtil den 31/12-2026. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Noter til årsregnskabet

7 Garantistillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.625 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 12.090 t.kr.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 9 om nøgleoplysninger.

8 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

9 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. 1392 af 14/06/2021 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.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31/12 2021 Stk.	BBR Areal 31/12 2021 m2	BBR Areal 31/12 2020 m2	BBR Areal 31/12 2019 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

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2007

Noter til årsregnskabet

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, jf. § 5 stk. 1 i foreningens vedtægter.		

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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 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 2021 kr.	Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	462.464	436

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,8%

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 tilbageøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Noter til årsregnskabet

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.				kr. pr. m2
H1	Boligafgift	48.370	* 12 /	1.060
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.060
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.060
				547,6
				0
				0

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	185	159	173

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

Felt nr.		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	3.422
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.432
K3	Teknisk andelsværdi	10.854

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år m2 ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	36	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	18	0
M3	Vedligeholdelse i alt	32	54	43

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi	30%

Noter til årsregnskabet

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	108	110	113

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	7.432	7.432
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2		543
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		9
Øvrige omkostninger		17
Finansielle poster, netto		51
Afdrag		23
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100,0

10 Oplysning om støtte fra staten

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

Noter til årsregnskabet

11 Opgørelse af andelenes værdi pr. 31/12-2021

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

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, 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

Andelskapital	2.417.682
----------------------	------------------

Metode I (anskaffelsessummen):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance	3.627.450
Beregningsgrundlag	<u>3.627.450</u>

Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
241.794	10 boliger a' kr. 362.745 =		
			<u>3.627.450</u>
Andelenes samlede værdi			<u>3.627.450</u>

	<u>3.627.450</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.417.682	1,50

Noter til årsregnskabet

Metode II (Den offentlige vurdering):

Egenkapitalen før andre reserver ifølge balance			3.627.450
Kontantværdi 2020:		11.500.000	
Anskaffelsessum		<u>-12.089.682</u>	
Regulering ejendommens værdi			-589.682
Restgæld		8.502.607	
Kursværdi af gælden		<u>-8.662.473</u>	
			<u>-159.866</u>
Andelenes samlede værdi			<u><u>2.877.902</u></u>
Oprindelig indskud:	Beregnet indskud:		
241.794	10 boliger a' kr. 287.790 =		2.877.902
Andelenes samlede værdi			<u><u>2.877.902</u></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).