

## Andelsboligforeningen Lunden

v/Gunner Jørgensen  
Kristiansvej 32  
8660 Skanderborg

MINISTERIET FOR  
BY, BOLIG OG  
LANDDISTRIKTER  
Gammel Mønt 4  
1117 København K

Tlf.: 3392 2900  
Mail: mbbl@mbbl.dk

Skanderborg den 25. november 2014.

Ang.: Andelsværdiens afhængighed af kursen på lån.

I foråret 2014 erfarede bestyrelsen i Andelsboligforeningen Lunden, at LR-Realkredit i årene 2008-12, opgav forkerte restgældsoplysninger på vores lån. Restgælden burde være opgivet på basis af den kursværdi obligationen senest er handlet til. I stedet var restgælden baseret på kurs 100.

Af vedlagte notat fra Statsautoriseret revisor Ole Christensen, fremgår det at f.eks i 2012 giver dette en ændring af andelsværdien fra kr. 731.124 til kr. 430.793 og dermed en reduktion af andelsværdien på kr. 300.331.

Vi syntes ikke at handler med denne obligation og dermed ændring af kurs bør være en parameter i beregningen af andelsværdien. Vi har ikke planer om at indfri eller omprioritere lånet, men afdrager, betaler renter, gebyr m.m. efter gældende regler og finder det urimeligt at kurser skal kunne give så store udsving på andelsværdien.

Såfremt en forening omprioriterer, syntes vi det er korrekt at kurstabet påvirker andelsværdien, da dette så er et reelt tab, derimod finder vi det forkert hvis lånet løber gennem hele perioden, da der så ikke er noget kurstab.

Med henblik på at få mere stabile priser på andelsbeviser, opfordret vi til at lovgivningen ændres, således at andelsværdien er uafhængig af obligationskurs.

Med venlig hilsen

Andelsboligforeningen Lunden

Gunner Jørgensen  
Formand

## Andelsboligforeningen Lunden

### Notat om korrigerede andelsværdier for perioden 2008 - 2012

Den årlige beregning af foreningens værdi af boligandele (Andelsværdien) foretages bl.a. ud fra kursværdien af foreningens prioritetsgæld. Denne kursværdi fremgår af den Årsopgørelse fra kreditforeningen, som foreningen årligt modtager.

Andelsværdien for de 2 boligstørrelser fremgår af foreningens Årsrapport og danner grundlag for den maksimalpris, som andelsboligen må handles til i perioden frem til næste generalforsamling.

I forbindelse med udarbejdelse af foreningens Årsrapport for 2013, har bestyrelsen forespurgt kreditforeningen om, hvordan den omtalte kursværdi beregnes og på grundlag af hvilken kurs.

Kreditforeningen har oplyst, at den kurs, som skal anvendes i beregningen, er den kurs, som de pågældende obligationer senest er handlet til på børsen det pågældende år.

Ved en gennemgang af de modtagne Årsopgørelser fra kreditforeningen for perioden 2008 til 2013, har det vist sig, at kreditforeningen ikke har anvendt dette princip for årene 2008 til 2012, men kun for året 2013.

Andelsboligforeningens bestyrelse har herefter beregnet en korrigeret Andelsværdi for de 2 boligtyper for årene 2008 til 2012. Denne korrigerede værdi er beregnet ud fra den kurs, som de pågældende obligationer senest er handlet til på børsen inden 31/12 det aktuelle år.

<u>95 m<sup>2</sup> bolig</u>	Andelsværdi <u>regnskab</u>	Korrigeret <u>andelsværdi</u>	<u>Afvigelse</u>
2008	576.977	542.209	34.768
2009	583.274	534.194	49.080
2010	598.672	520.320	78.352
2011	613.982	399.323	214.659
2012	664.975	391.817	273.158

  

<u>105 m<sup>2</sup> bolig</u>	Andelsværdi <u>regnskab</u>	Korrigeret <u>andelsværdi</u>	<u>Afvigelse</u>
2008	634.373	596.145	38.228
2009	641.296	587.333	53.963
2010	658.226	572.080	86.146
2011	675.058	439.046	236.012
2012	731.124	430.793	300.331

Ved beregning af Andelsboligforeningen Lundens formue anvendes den senest offentliggjorte ejendomsværdi. Af Andelsboligforeningslovens § 5 st. 4 fremgår det, at der ved opgørelse af foreningens formue skal ske fradrag af pantebrevsgæld til kursværdi, og på dette grundlag kan vi erklære, at ovenstående beregninger af den korrigerede Andelsværdi og afvigelser er korrekte.

Skanderborg, den 3. juli 2014  
**REVISORERNE SKANDERBORG**  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

  
Ole Christensen  
Statsaut. revisor