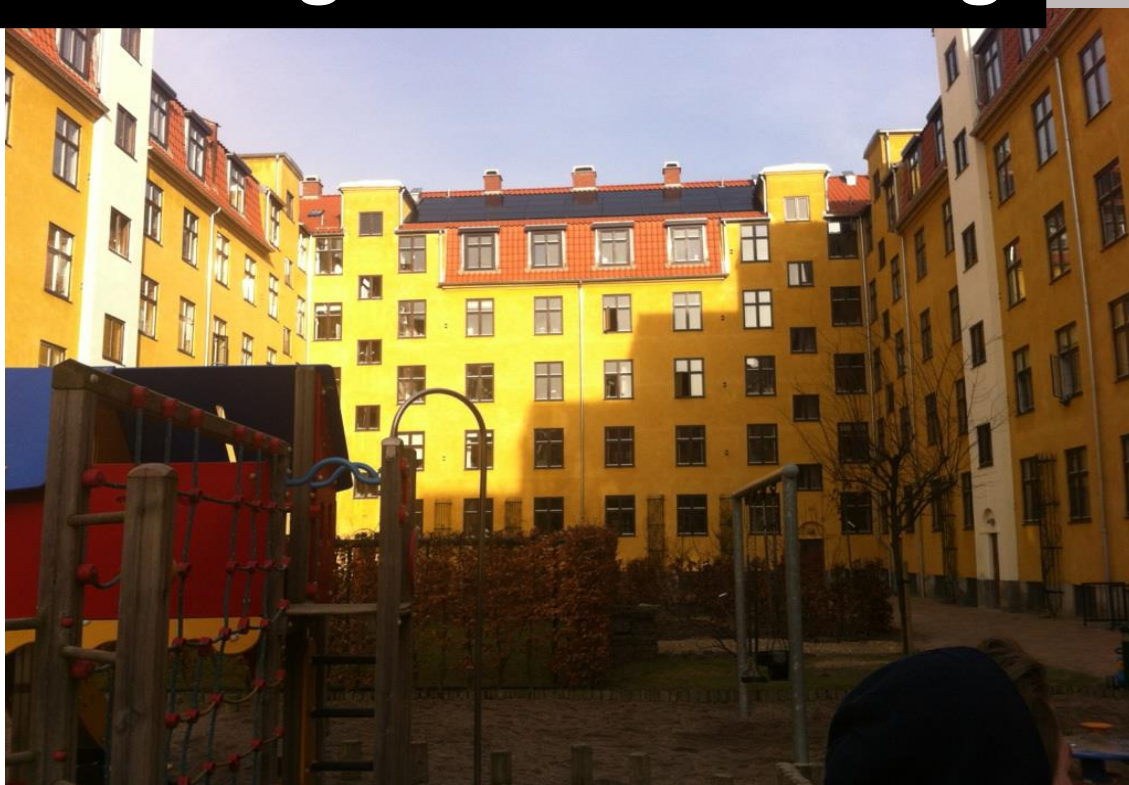


2016

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling



AB-Nymindesgaard

21. juni 2016

Nymindegaard den 10. juni 2016

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

**Tirsdag den 21. juni 2016 kl. 19.00 i Krypten i
Kildevældskirken**

Dagsorden:

Velkomst ved formanden herefter

DAGSORDEN:

1. VALG AF DIRIGENT

2. VALG AF STEMMEUDVALG

3. VALUARVURDERING

3A. AFSTEMNING OM ÆNDRING AF VURDERINGSPRINCIP

4. VALG AF TO SUPPLEANTER TIL BESTYRELSEN

5. EVENTUELT

Bestyrelsen består af:

Formand Lene Vesth (B016), næstformand Kim Eriksen (B046), bestyrelsesmedlem Lea Gerner (B191), bestyrelsesmedlem Jonathan Bjerre (B118) og kasserer Kåre Gade Petersen (B176)

Denne indkaldelse er adgangsgivende til foreningens ekstraordinære generalforsamling.
Alle foreningens medlemmer, disses ægtefæller / samleverer har adgang til generalforsamlingen.

Hver andel repræsenterer én stemme

Hvis man ønsker at stille ændringsforslag til et punkt på den ekstraordinære generalforsamling skal dette være bestyrelsen i hænde

senest onsdag 15. juni 2016 kl. 19.00, jf. §24 stk. 3.

*Husk, at forslagsstilleren skal være til stede på generalforsamlingen, ellers bortfalder forslaget.
Forslag skal afleveres i sin fulde ordlyd.*

1. Valg af dirigent

2. Valg af stemmeudvalg

3. Valuarvurdering

På den ordinære generalforsamling den 29. marts 2016 blev det besluttet, at der skulle indhentes en valuarvurdering for at sammenligne om den afveg væsentligt fra den offentlige vurdering, som vi har kørt med i nu mange år.

Ifølge forslagsstiller skal valuarvurderingen ikke krænke andelstanken og ikke presse andelskronen op i et niveau, der ikke er bæredygtigt.

Bestyrelsen har på den baggrund indhentet priser fra de tre største ejendomskæder i København (EDC, Nybolig og DanBolig). Alle kæder mente ud fra et umiddelbart vurderingsskøn, at vores vurdering ville stige med en valuarvurdering.

Beslutningsgrundlag:

Vurdering:	EDC	DanBolig	Nybolig
Pris i kr. 1. år	2.250 pr. time max 31.250	25.000	43.750
Pris i kr. efterfølgende år	15.625	20.000	25.000
Estimat i mio. kr. (offentlig er 196) svarende til kr. pr m ² (13.700)	220 – 230 15.300 -16.100	207 – 215 14.500 – 15.100	243 – 265 17.000 – 18.500

Bestyrelsen vurderede, at alle tre ville kunne komme med en realistisk valuarvurdering på vores ejendom. Ud fra ovenstående blev EDC valgt, dels fordi de repræsenterede en middelværdi i deres skøn, dels fordi de på sigt er billigst på prisen.

Vurderingen, som EDC kom med, endte på 250 mio kr. svarende til 17.500 kr. /m² (hele vurderingen kan se på vores hjemmeside eller hentes på kontoret.)

Da vi fra vores 10 årsplan allerede kender fremtidige større vedligeholdelsesprojekter (vinduer og faldstammer) med en samlet skønnet omkostning på 15 mio. kr., ønsker bestyrelsen at lave en hensættelse til disse vedligeholdelsesarbejder.

Vi har gennem mange år i AB-Nymindegaard forsøgt at holde en stabil udvikling i andelskronen, som vi nødig ser falde. Vi ved at vores lån kan svinge i kurs, og det er godt at have en mindre buffer, så andelskronen ikke ændres pga. tekniske kursudsving.

Endelig kan der være mindre vedligeholdelsesarbejder, som vil kunne igangsættes uden, at andelskronen falder.

En hensættelse sikrer også, at skulle vi opleve et fald i andelskronen, vil vi ikke stå med andelshavere, som kan blive teknisk insolvente.

Ved at lave denne hensættelse, vil fremtidige afdrag på foreningens lån forventes at få andelskronen til at stige løbende.

Endelig har vores revisor også anbefalet, at vi holder et pænt beløb reserveret til udsving i vurderingen.

Bestyrelsen har medsendt et faktaark, der forklarer lidt, om hvad hensættelser er og gør ved andelskronen.

3a. Afstemning om ændring af vurderingsprincip

Skal AB-Nymindegaard overgå fra offentlig vurdering med en andelskrone på 10.925 til valuarvurdering, hvor bestyrelsen anbefaler en hensættelse på 20 mio. således at andelskronen stiger til 13.212 kr. (en stigning på 20,5%). Beregningen kan ses på medsendte revisorerklæring.

Bestyrelsen anbefaler at AB-Nymindegaard overgår til valuarvurdering.

Forslaget skal vedtages med simpelt flertal.

4. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Da Lea Gerner fraflytter foreningen, indtræder Kasper (bolig 163) på hendes plads pr. 1.8.2016. Derudover har Sarah (bolig 011) meddelt, at hun ikke har tiden, der skal til, for at forsætte som suppleant. Vi skal derfor vælge to nye suppleanter.

5. Eventuelt

Yderligere debat og herefter afslutning af den ekstraordinære generalforsamling.

Fakta ark

Hvad er hensættelser og hvordan påvirker de vores andelskrone

De fleste revisorer, advokater og ejendomsadministratorer anbefaler, at man har en hensættelseskonto som andelsforening. En sådan skal bruges til at afbøde det andelskronetab, man oplever, når man optager lån til vedligeholdelse. Den kan også opsuge eventuelle "underskud" på årets regnskab, hvis der er dukket større uforudsete udgifter op. Endelig kan en hensættelse også bruges til at undgå andelskronenedsættelser i forbindelse med en lavere vurdering af bygningen.

En hensættelse er altså en regnskabsteknisk måde at holde andelskronen lidt under den maksimale andelskrone. Det er ikke nødvendigvis penge, som foreningen kontant råder over.

I vores forening ved vi, at vinduer og faldstammer står for en udskiftning, og det estimat vi pt. kender på de to opgaver ligger på 15 mio. kr. Dernæst ved vi, at vores lån (kontantlån) kan give udsving i værdien, alt efter hvordan kursen på de bagvedliggende obligationer udvikler sig. Denne er tidligere set svinge med +/- ca. en million kr. Endelig ønsker vi en mindre hensættelse til, at udgifterne til de store projekter evt. bliver lidt højere end estimeret, eller hvis der opstår nogle uforudsete udgifter i form af 5 mio.kr., hvilket således indebærer en samlet hensættelse på 20 mio. kr.

Når vi næste gang skal lave en større forbedring, fx vinduerne, så koster det måske 7,5 mio. kroner at lave. Disse 7,5 mio. skal vi ud og låne, og betale tilbage med renter. Dette påvirker vores husleje opad.

Når man låner fx 7,5 mio. kroner, så falder andelskronen alt andet lige også, da gælden i foreningen bliver større. Har man en hensættelse af bruge af, vil dette fald blive modregnet i hensættelsen, og vores andelskrone vil ikke påvirkes af lånet.

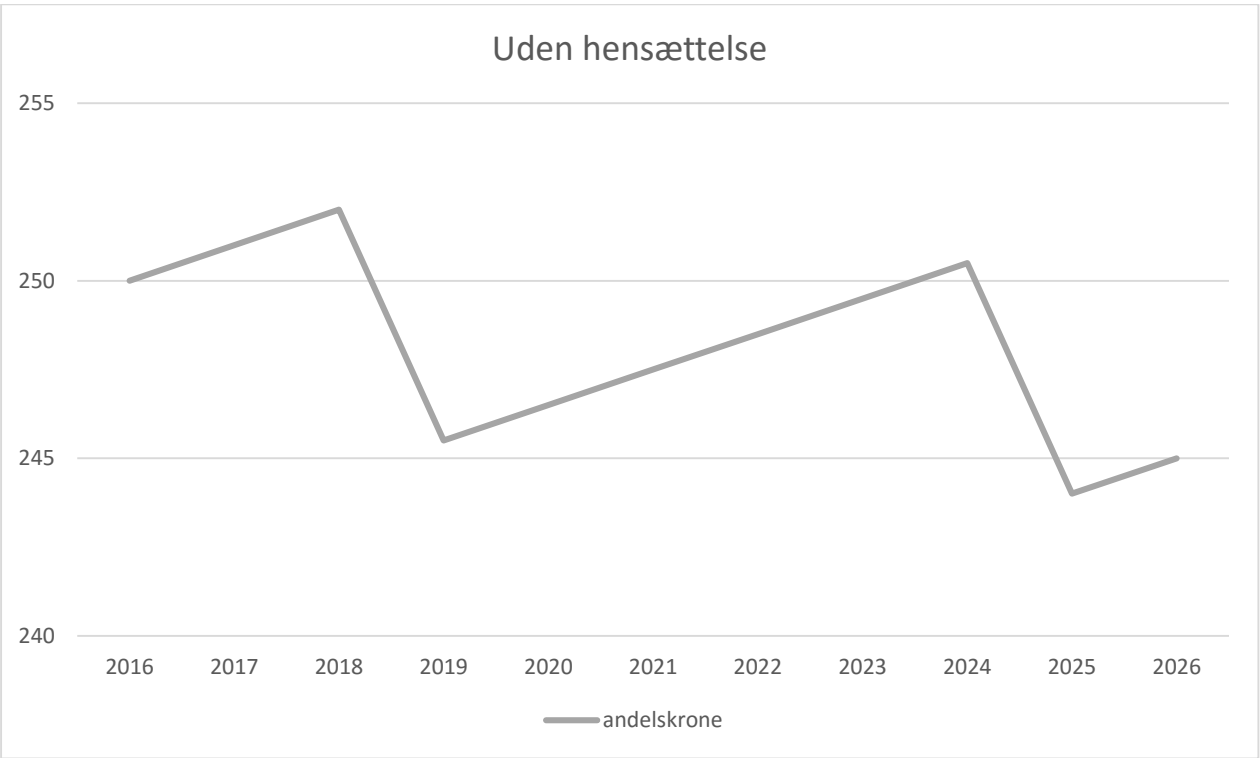
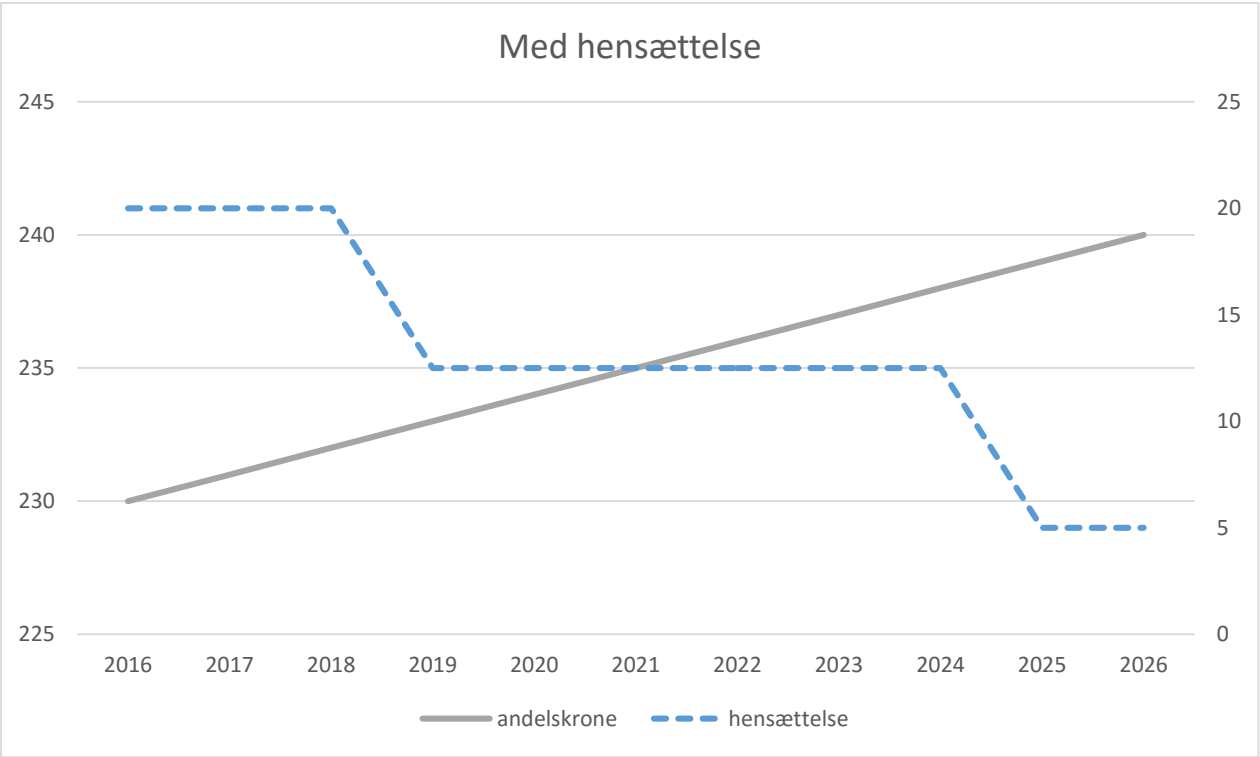
Har man ikke en hensættelse, vil andelskronen falde, når lånet optages, og pengene bruges. Dette vil så for en andelshaver føles som at blive "ramt dobbelt" (både en stigende husleje og faldende andelskrone), og derfor kan nogle beboere have mindre lyst til at stemme for vedligeholdelsesforbedringer.

Når vi afdrager på vores gæld, så stiger vores andelskrone, da gælden bliver mindre. De sidste mange år, har vi ikke set en stigning i vores andelskrone, da vi løbende har hensat til det forventede tagprojekt, så et andelskronetab kunne undgås, når lånene til projektet skulle optages. Ved at have en hensættelse til kendte udgifter, kan andelskronen stige år for år i takt med, at vi afdrager på vores gæld. Ligeledes vil en evt. fremtidig forhøjning af valuarvurderingen også tilskrives andelskronen.

Sidst vores vurdering steg kraftigt i 2006, hensatte generalforsamlingen 20 mio.kr. til taget. Desværre faldt vurderingen 2 år efter med 25 mio.kr. Man valgte dengang at bruge hele den oparbejdede hensættelse, så at andelsværdien "kun" faldt med 5 mio.kr., hvilket afbød et større fald i andelskronen. Dette betød dog også, at der forud for tagprojektet nu ikke var nogen hensættelse i foreningen til at afbøde et fald i andelskronen, når lånene til taget skulle optages. Derfor valgte generalforsamlingen at foretage en større opsparing i foreningen med tilsvarende hensættelser, som betød, at andelskronen var stort set konstant i en længere årrække.

Graferne på næste side illustrerer to forskellige scenarier for, hvorledes andelskronen skønnes at udvikle sig, hvis der i forbindelse med gennemførelsen af de to forventede vedligeholdelsesprojekter opereres med henholdsvis med en hensættelse på 20 mio.kr. og ingen hensættelse.

Der findes naturligvis også et hav af andre variationer, som man kan kombinere disse tal på.



Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til bestyrelsen i A/B Nymindegård

Vi har opstillet beregning af andelskroneværdi mv., som udgør i alt DKK 186,104.995, på grundlag af foreningens årsregnskab pr. 31. december 2015, valuarvurdering pr. 27. maj 2016, modtaget godkendt byggregnskab fra Københavns Kommune, herunder meddelelse om godkendt tilskud samt øvrige oplysninger, som bestyrelsen har tilvejebragt.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere bestyrelsen med at udarbejde og præsentere oversigten. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

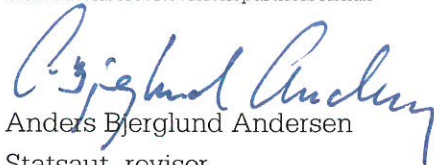
Oversigten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af oversigten, er bestyrelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger som bestyrelsen har givet os til brug for at opstille oversigten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om oversigten.

København, den 8. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Anders Bjerlund Andersen

Statsaut. revisor

Omberegning - Andelskroneværdi

Fordeling af andelskroneværdi m.v.

Andelskroneværdi beregnet på basis af valuarvurdering pr. 27.05.16, DKK 250.000.000.

Egenkapital i henhold til årsrapport 2015, ekskl. andre reserver			156.505.420
Valuarvurdering pr. 27.05.16		250.000.000	
Kontant ejendomsvurdering , årsrapport 2015	196.000.000		
Bogført igangværende byggeprojekt mv., årsrapport 2015	22.355.585		
Yderligere afholdte udgifter i 2016	1.537.450		
Modtaget tilskud fra Københavns Kommune	-7.971.519	211.921.516	38.078.484
Kursregulering af prioritetsgæld, årsrapport 2015			-129.363
Andre reserver, ny beregning		20.000.000	
Andre reserver, årsrapport 2015		14.650.454	-5.349.546
Andelskroneværdi i alt			189.104.995

BemærkningerDer er **ikke** taget højde for et eventuelt underskud i perioden efter den 01.01.16.Der er **ikke** taget hensyn til eventuelle kursudsving på foreningens prioritetsgæld efter den 01.01.16.Der er **ikke** taget højde for låneoptagelser eller indgåede renteswaptaler efter 01.01.16.Der er **ikke** taget højde for byggesager efter den 01.01.16.

Omberegning - Andelskroneværdi

Andelskroneværdi

Friværdi	189.104.995
Indskud	198.370
Andelskrone beregnet som friværdi/indskud	<u>953,29</u>
Total antal m2	14.313
Andelskrone beregnet pr. m2	<u>13.212</u>