

# Referat for ekstraordinær generalforsamling i ABF Tranegårdsparken d. 28. august 2021 kl. 10:00

Tilstede ved generalforsamlingen var 13 husstande mødt op, og 10 husstande havde tilkendegivet deres stemme på omdelte brev.

Husstandene kunne stemme om de ville beholde:

1. valurvurderingen som var udført af Ejendomsmægleren.
2. Tranegårdsparkens revisors anbefaling om en reduktion på 10 % af værdiansættelsen af andelsforeningen.

Heidi Qaddoum informerede om hvorfor bestyrelsen anbefalede at følge Revisor Erik Dahls gennemgang:

*Jeg har gennemgået vurderingen og det er min opfattelse, at den foretagne vurdering er høj. I vurderingen er der anvendt en forrentningsprocent på 4,25 % - ved den sidste vurdering foretaget 25/9 -19 er der anvendt 5,1 % som forrentningsprocent. Jeg er klar over, at der er sket en udvikling siden den sidste vurdering. Men det forekommer at være en stor ændring.*

*Endvidere er de medtagne omkostninger i den lave ende – specielt vedr. vedligeholdelse.*

*Jeg er bekendt med vurderinger som er foretaget i samme område – hvor valuaren har anvendt en forrentning på 4,95 %.*

*Jeg vil derfor anbefale, at I foretager en "nedskrivning" så værdien ikke indregnes med valuaren opgørelse på 50,050 mio. kroner. Efter min opfattelse bør værdien medtages til ca. 45 mio. – her er så medtaget ca. 4,75 % i forrentningsprocent.*

*På baggrund af valuarvurderingen foretaget 16/6 2021 kan værdien af andelene opgøres således:*

<b>Egenkapital ifølge årsrapporten 31/12 2020</b>		<b>28.447.624</b>
<b>Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi</b>		<b>15.909.639</b>
<b>Prioritetsgæld, kursværdi</b>		<b>-23.802.329</b>
<b>Valuarvurdering 16/6 2021</b>	<b>50.050.000</b>	
<b>Nedskrivning</b>	<b>-5.050.000</b>	<b>45.000.000</b>
<b>Ejendom medtaget i regnskabet</b>		<b>-39.250.000</b>
<b>KORRIGERET EGENKAPITAL</b>		<b>26.304.934</b>
<b>Fordelingstal</b>		<b>4.422.125</b>
<b>Værdi pr. fordelingstal</b>		<b>5,95</b>

Værdi pr. andel

1.052.197

Hvis valuarvurderingen var indregnet med hele summen på 50.050.000 vil det medføre en ekstra værdi pr. andel kr. 202.000.

Men det er min overbevisning, at det vil være klogt, at reservere til nedskrivning – således, at ejendommen kun medtages til kr. 45.000.000.

Hvis du har spørgsmål er du velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Erik Dahl  
Statsautoriseret revisor & Partner

Forslaget blev sendt til afstemning

21 husstande stemte for foreningens anbefaling (forslag nr. 2)

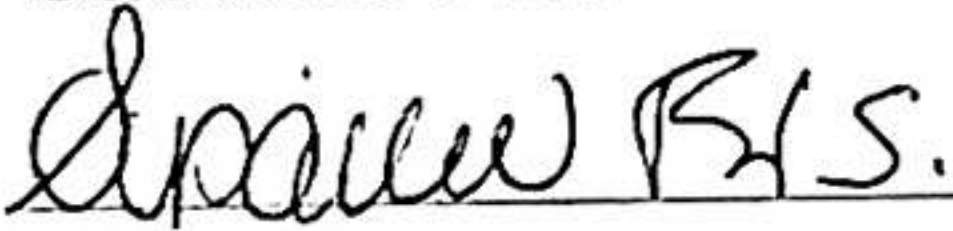
2 husstande stemte for forslag nr. 1.

Forslag nr. 2 blev vedtaget demokratisk med flertal

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Susanne Friis



Vita Mathilde Blixenkroner



Heidi Qaddoum



Anders Schmidt



Ellen Jensen

