

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø



Att.: Nanna Weinreich og Henrik Davidsen

Alene fremsendt pr. e-mail:

Boligreguleringogejendomsmaegling@erst.dk
cc: nanwei@erst.dk og hendav@erst.dk

18. maj 2018
Juridisk konsulent, advokat
Mette Haagenen
Telefon +45 33 12 03 30
meh@ejendomsforeningen.dk

Oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Erhvervsstyrelsen har fremsendt udkast til bekendtgørelse om oplysningsoplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. i høring, som Ejendomsforeningen Danmark hermed skal fremkomme med sine bemærkninger til.

Indledningsvis skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke det usædvanlige i, at man hos Erhvervsstyrelsen ønsker at operere med nøgletal P som friværdis, når man hos Finanstilsynet opererer med det modsatte, nemlig belåningsgrad. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det vil styrke gennemsigtigheden og den almindelige andelshavers forståelse for foreningens økonomi, såfremt man anvender den samme terminologi for de samme økonomiske oplysninger. Ejendomsforeningen Danmark foreslår derfor, at nøgletal P ændres til belåningsgrad frem for friværdis.

Af hensyn til formålet med bekendtgørelsen, nemlig at sikre andelshavere, at de har en god mulighed for at forstå deres forenings økonomi, har Ejendomsforeningen Danmark vedlagt et eksempel på nøgleoplysninger for en andelsboligforening i København til dette høringssvar, nemlig "A/B I".

Af de centrale økonomiske nøgleoplysninger for A/B I fremgår, at A/B I har en ejendomsværdi stor kr. 1.238.000.000 med en gennemsnitlig ejendomsværdi pr. kvm. stor kr. 38.244 ved brug af den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017, en boligafgift stor kr. 707, en foreslået andelsværdi stor kr. 31.500 pr. kvm., og en friværdis på 59%.

Ved et gennemsyn af foreningens centrale økonomiske nøgleoplysninger vil en andelshaver i denne forening formentlig komme frem til, at der er tale om en sund forening, da der er en friværdis på 59% med en foreslået andelsværdi stor kr. 31.500. Imidlertid er det således, at

Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2, 1358 København K, +45 33 12 03 30, www.ejendomsforeningen.dk, CVR-nr. 10 39 02 14

kvadratmeterpriserne i København for andelsboliger generelt er i intervallet kr. 18.000 til kr. 25.000 pr. kvm., hvorfor A/B I's økonomi udelukkende holdes oppe af en misvisende ejendomsvurdering. A/B I er reelt teknisk insolvent, men det kan man ikke se af de centrale økonomiske nøgleoplysninger. Ejendomsforeningen Danmark stiller sig derfor tvivlende over for, hvorvidt indførelse af bilag 4 med nøgleoplysninger vil skabe mere gennemsigtighed.

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at det kan være hensigtsmæssigt at få præciseret, hvilke nøgletal det er nødvendigt at forelægge særskilt på den årlige generalforsamling for at sikre gennemsigtighed om andelsboligforeningens økonomi.

Som det fremgår af bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 6 og § 3 så er der allerede optaget nøgleoplysninger om andelsboligforeningen i foreningens årsregnskab. Det nye bilag 4 med centrale økonomiske nøgleoplysninger, der ønskes fremlagt på generalforsamlingen er alle, på nær nøgletal L1, indeholdt i de nøgleoplysninger, som allerede nu skal optages som noter til foreningens regnskab.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det ikke skaber gennemsigtighed med endnu et skema med nøgleoplysninger, idet andelshaverne i så fald vil undre sig over, hvad forskellen er på de to skemaer med næsten identiske nøgletal.

For at sikre gennemsigtighed foreslår Ejendomsforeningen Danmark, at nøgletal L1 optages som nøgletal i bilag 1 til bekendtgørelsen, og at det præciseres i § 4, hvilke 9 nøgletal der skal forelægges af bestyrelsen på generalforsamlingen. Dermed opnås det samme resultat som anført i § 6c, stk. 4 om mere robuste andelsboligforeninger (L177). Samtidig stemmer dette overens med § 6c, stk. 3 om mere robuste andelsboligforeninger (L177), idet det blot fremgår af § 6c, stk. 3, at der skal fremlægges et skema med centrale nøgleoplysninger. Der er ikke krav i § 6, stk. 3 om, at det ikke må være det skema, der allerede fremgår af foreningens årsregnskab.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår derfor, at § 3 i bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. fremover har følgende ordlyd:

"De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger B1-B6, C1-C3, D1-D2, E1-E2, F1-F4, G1-G3, H1-H3, J, K1-K3, L1, M1-M3, P og R skal optages som noter til andelsboligforeningens årsregnskab."

Samtidig foreslås det, at § 4 i bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. fremover har følgende ordlyd:

"De i bilag 1 nævnte nøgleoplysninger [F1-F3, H1, K1-K3, L1, P] skal af bestyrelsen forelægges for generalforsamlingen på baggrund af det regnskab, der skal godkendes på generalforsamlingen."

Som en konsekvens heraf slettes § 1, stk. 1, nr. 9, ligesom § 8, stk. 1, 3. linie ”og Centrale økonomiske nøgleoplysninger jf. bilag 4” slettes.

Venlig hilsen



Morten Østrup Møller

Juridisk direktør

Noter til årsrapporten

31 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	413	29.957,38
B2 Erhvervsandele	1	54,00
B3 Boliglejemål	12	781,00
B4 Erhvervslejemål	13	1.122,00
B4 Egne lokaler	5	457,00
	444	32.371,38
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0,00
B6 I alt	444	32.371,38

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3					
D1	Stiftelsesår			1988	
D2	Ejendommens opførelsesår			1892	
	Hæftelser				
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1 Anvendt vurderingsprincip Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.238.000.000	38.244
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	86.875.372	2.684
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	7,02%	

Eventualforpligtelser

- G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

31 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligaftag i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	707	707
	Boligaftag erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	46	1.224
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	19	716

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	1.433.454	6%
Øvrige omkostninger	9.185.067	36%
Finansielle poster, netto	5.155.547	20%
Afdrag	9.822.206	38%
I alt	25.596.274	100%
Boligaftag i pct. af samlede ejendomsindtægter		91%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	104	151	239

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	41.251	38.244
Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
Anskaffelsessum (kostpris)	6.396	5.930
K1 Foreslået andelsværdi	31.500	
K2 Gældsforpligtelser fratrasket finansielle- og omsætningsaktiver	6.671	
K3 Teknisk andelsværdi	38.171	
Reserver uden for andelsværdi	2.895	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	30	28	40
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	39	144	8
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	68	172	47

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrasket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	59%
---	---	-----

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	314	321	327