



Forslagstekst: ”Andelskronen hæves fra 13.500 kr til 16.000 kr, og fastfrysningen af ejendomsvurderingen fra 2020 fjernes.”

Forslagsstiller: Nikolaj Thiesen Nielsen, Jægersborggade 37 3. sal

Baggrund: Forslaget indgår som ét ud af flere forslag til at hæve andelskronen fra den dialoggruppe, som i løbet af foråret har mødtes flere gange for forsøge at bidrage til en mere konstruktiv dialog om andelskronen. På de efterfølgende sider kan du læse om argumentationen for dette specifikke forslag (sammenfatning side 3), se forslaget i forhold til dialoggruppens andre forslag (side 4), samt en omfattende benchmarkanalyse af 38 af de største andelsforeninger i København sammenlignet på en række nøgletal (side 6 og frem).

Forklaring af forslaget om at hæve andelskronen til 16.000 kr.



København, Maj 2026

Beregning af andelskronen

Andelskronen viser den reelle værdi af en andel i andelsboligforeningen.



AKTIVER (FORMUE ELLER VÆRDIER)

Foreningens samlede aktiver og værdier.
Fx ejendommens værdi, tilgodehavender, bankindestående m.m.

—



GÆLDSFORPLIGTIGELSER

Foreningens samlede gældsforpligtelser.
Fx realkreditlån, banklån og leverandørgæld.

—



GENERELFORSAMLINGS- BESTEMTE RESERVER (PROJEKTER OG RISIKOBUFFER)

Reserver besluttet af generalforsamlingen.
Fx henlæggelser til kommende projekter og risikobuffer.

=



ANDELSKRONEN

Det beløb, der er til rådighed for fordeling på foreningens andele.



Andelskronen = (Aktiver) – (Gældsforpligtelser) – (Generalforsamlingsbestemte reserver)

Påvirkningen af økonomien i foreningen, hvis forslaget om at hæve andelskronen til 16.000 kr. godkendes

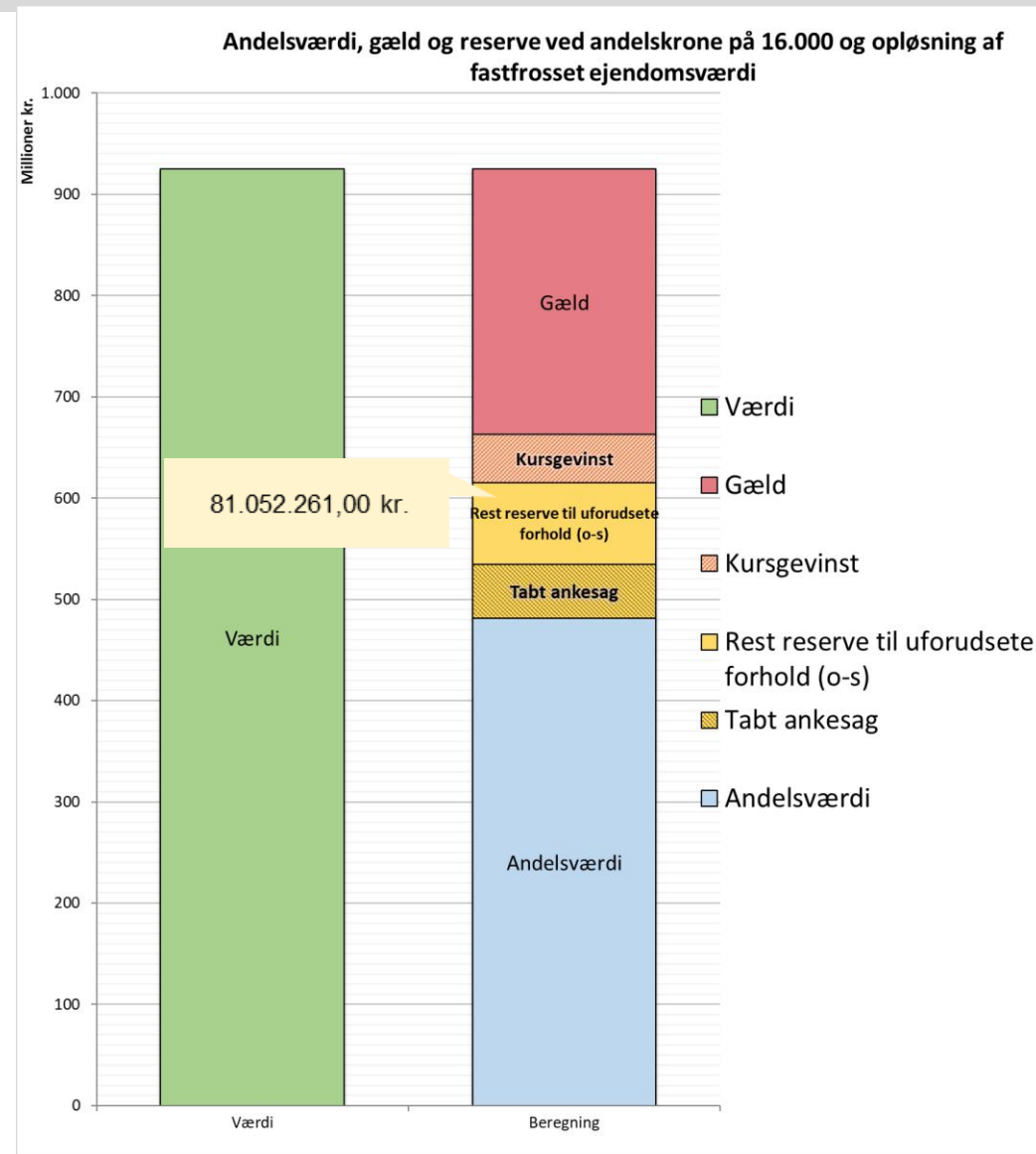


Vigtigste pointer fra grafen

- Forudsætning: Den fastfrosne ejendomsvurdering fra 2020 erstattes af **ejendomsvurderingen fra 2026**
- Andelskronen sættes til 16.000 kr, hvilket stadigvæk placerer os i den **nederste tredjedel af foreninger** (jf. dataanalyse, hvor medianen er 17.500 kr.)
- Den samlede reserve vil udgøre 134 mio. kr, når kursgevinsten er fratrasket, hvilket er 16% af aktiverne. Det er **markant større reserve end medianforeningen**, som udgør 11,5 % af aktiverne (jf. dataanalyse).
- Selv hvis både kursgevinsten forsvinder og retssagen tabes, vil rest reserven stadigvæk udgøre over 81 mio. kr.
- Andelsværdien vil udgøre 78% af egenkapital/råderum uden kursgevinst, hvilket stadigvæk er konservativt og **under medianen på 85%**. Selv hvis retssagen tabes, vil andelsværdien stadigvæk kun udgøre 85% af råderummet svarende til medianforeningen (jf. datanalyse).
- Byfornyelsesprojektets forventede udgift på 57 mio. kr. skal der ikke hensættes penge til, da **vores ejendomsvurdering fra i år allerede indeholder et fradrag på 57,95 mio kr.** grundet en stor ekstraordinær omkostning i 2026 på 60 mio. kr *

* Med de gældende standarder for værdiansættelser af andelsforeninger (FSR - Danske Revisorer 2022: [Kilde](#)) samt internationale standarder for "Discounted Cash Flow" analyser (Harvard Business School 2025: [Kilde](#)) vil en ekstraordinær udgift på 60 mio. kr. første år med vores valuars forudsætning om afkastkrav på 3,45% medføre en fraregnet værdi på 57,95 mio. kr. Regnestykke: $59.940.000 / (1 + 0,0345) = 57.950.000$ kr.

DSV internal



Arbejdsgruppens forslag

Arbejdsgruppens indstillinger:

1. Arbejdsgruppen indstiller, at der stemmes om scenarierne for fastsættelse af andelskronen, hvor vi stemmer om et scenarie af gangen fra det mest vidtgående (16.000 kr.) til det mindst vidtgående (13.500 kr.). Hvis der er flertal for et scenarie afsluttes afstemningen.
2. Arbejdsgruppen indstiller, at vi beslutter at bestyrelsen (evt. via en arbejdsgruppe) skal sikre, at der sammen med indkaldelsen til næste års generalforsamling udsendes en opdateret udgave af andelskroneanalysen og -beregningen, som skal danne grundlag for dialogen og fastsættelsen af andelskronen.
3. Scenarierne er fremsendt som selvstændige forslag med hver deres begrundelse og specifikke sammensætning, herunder ift. om fastfrysning af ejendomsvurdering foreslås ophævet.

Scenarierne for andelskronen:

Forslagsstil	Andelskrone	Fastfrosset ejendomsvurdring 2020 Rest Buffer*	Ejendomsværdi 2026 Rest Buffer*
Nuværende andelskrone	13.500 kr.	82,8 mio. kr.	156,3 mio. kr.
Bestyrelsens forslag	14.000 kr.	67,8 mio. kr.	141,2 mio. kr.
Andet forslag fra dialoggruppen	14.500 kr.	52,7 mio. kr.	126,2 mio. kr.
Andet forslag fra dialoggruppen	15.000 kr.	37,7 mio. kr.	111,1 mio. kr.
Andet forslag fra dialoggruppen	15.500 kr.	22,7 mio. kr.	96,1 mio. kr.
Mit forslag (med vurdering fra 2026)	16.000 kr.	7,6 mio. kr.	81,1 mio. kr.

* Beregningen af rest bufferen er **uden kursgevinst**, og vi har også fratrullet udgifter på **53 mio. kr i tilfælde af en tabt retssag med KP**.

Beregning af andelskronen



AKTIVER (FORMUE ELLER VÆRDIER)

Foreningens samlede aktiver og værdier.
Fx ejendommens værdi, tilgodehavender, bankindestående m.m.

—



GÆLDSFORPLIGTIGELSER

Foreningens samlede gældsforpligtelser.
Fx realkreditlån, banklån og leverandørgæld.

—



GENERELFORSAMLINGS- BESTEMTE RESERVER (PROJEKTER OG RISIKOBUFFER)

Reserver besluttet af generalforsamlingen.
Fx henlæggelser til kommende projekter og risikobuffer.

=



ANDELSKRONEN

Det beløb, der er til rådighed for fordeling på foreningens andele.



Datanalyse

Kilde: Se excelarket "Andelskrone sammenligning", hvor kilder til de enkelte foreningers hjemmeside samt seneste regnskab kan forefindes.

Formål med dataanalyse



Udfordringer ved andelsdiskussioner

- Andelsværdiberegningen ser isoleret på A/B Jægers økonomi
- Argumenter om, hvordan "andre andelsboligforeninger" forvalter sin økonomi er anekdotisk og mangler empirisk validitet
- Vidensgab mellem bestyrelsens dygtige folk og andre medlemmer gør det svært for den enkelte selv at tage stilling til, hvad andelskronen skal sættes til

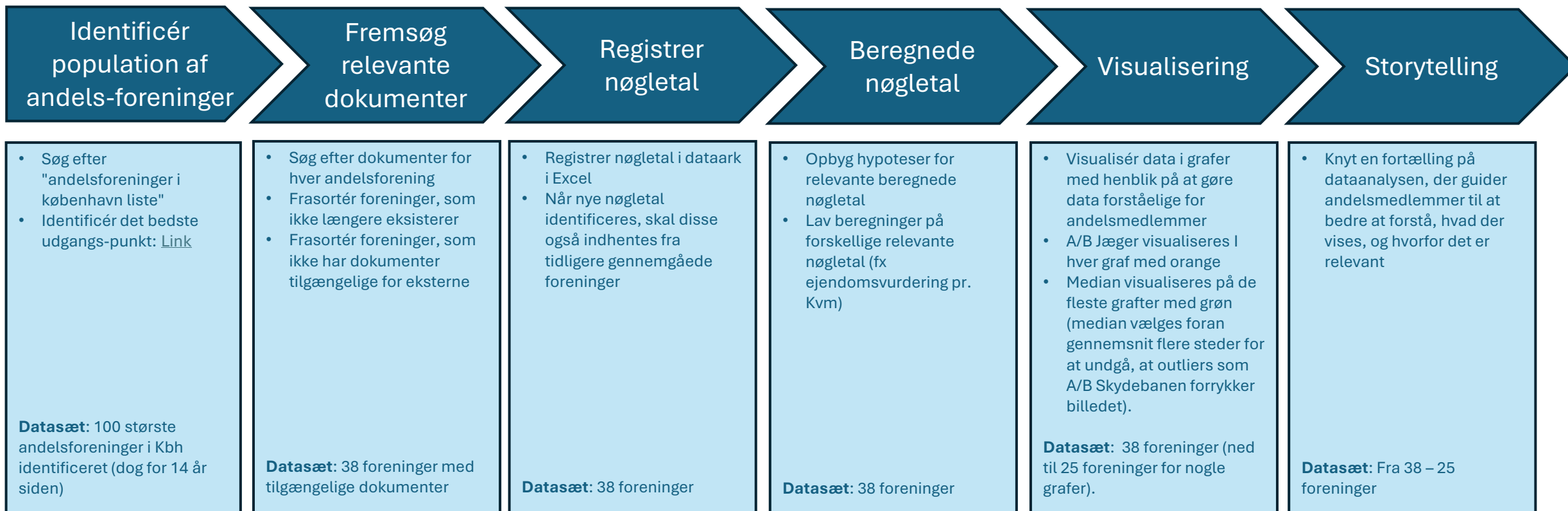
Ny tilgang tilfører

- Dataanalyse med transparent metode og kilder
- Mulighed for at sammenligne A/B Jæger med andre store andelsforeninger i København på udvalgte nøgletal

Positive effekter

- Demokratisering af dialogen om andelskronen
- Bidrager til at lukke vidensgab mellem bestyrelsen og de øvrige andelshavere
- Et bredere og mere nuanceret perspektiv på fastsættelsen af andelskronen
- En konstruktiv dialog med plads til holdninger og ideologi, men med afsæt i empiri

Metode for analysen



 Berlingske
<https://www.berlingske.dk/uploads/2011/12/PDF>

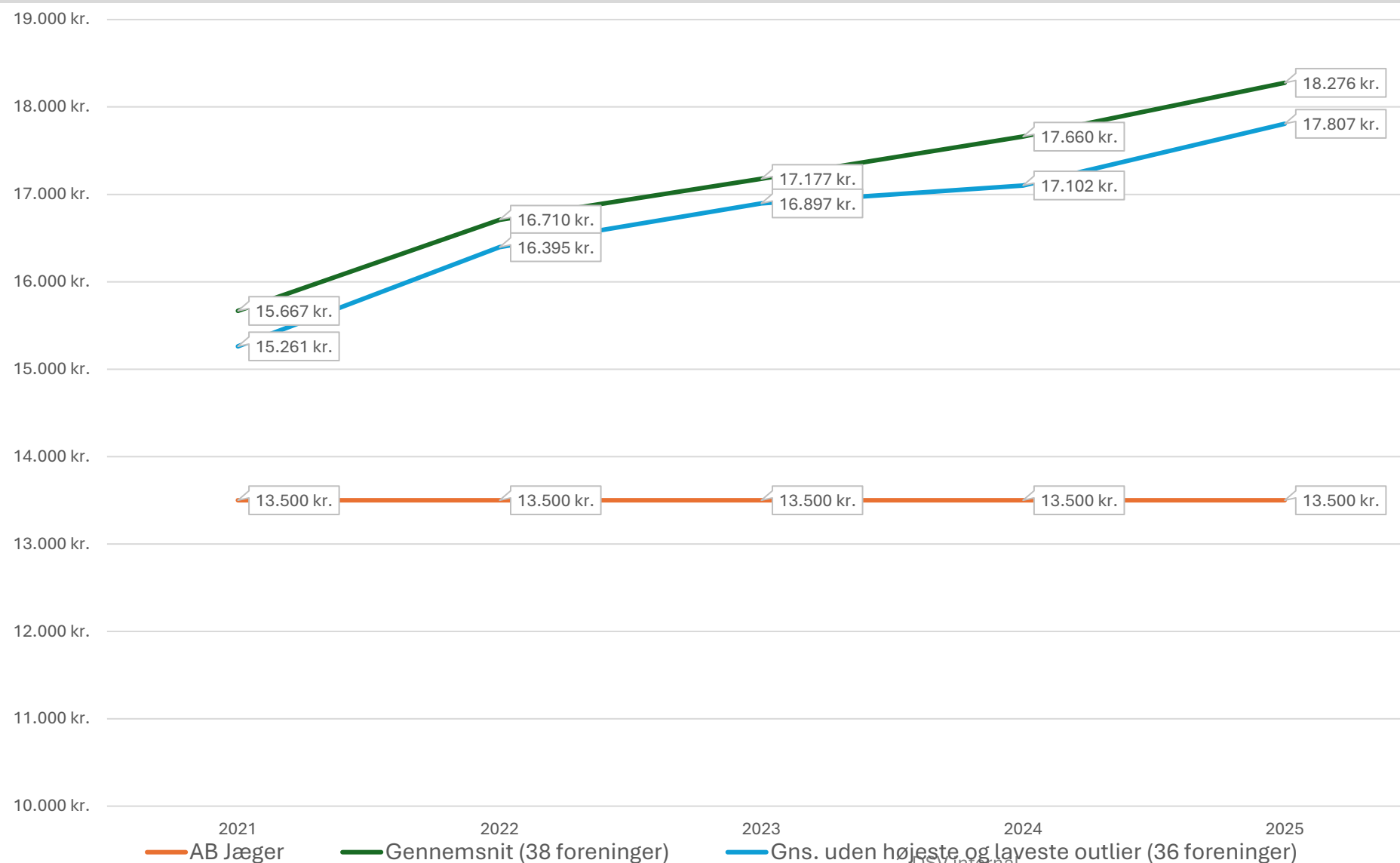
Liste over de 100 største andelsboligforeninger i København

Liste over de 100 største andelsboligforeninger i København. Andelsbasen.dk ...

Andelsboligforening. Parkkvarterets Boligforening. Jagtgården. [Read more](#)

1 page

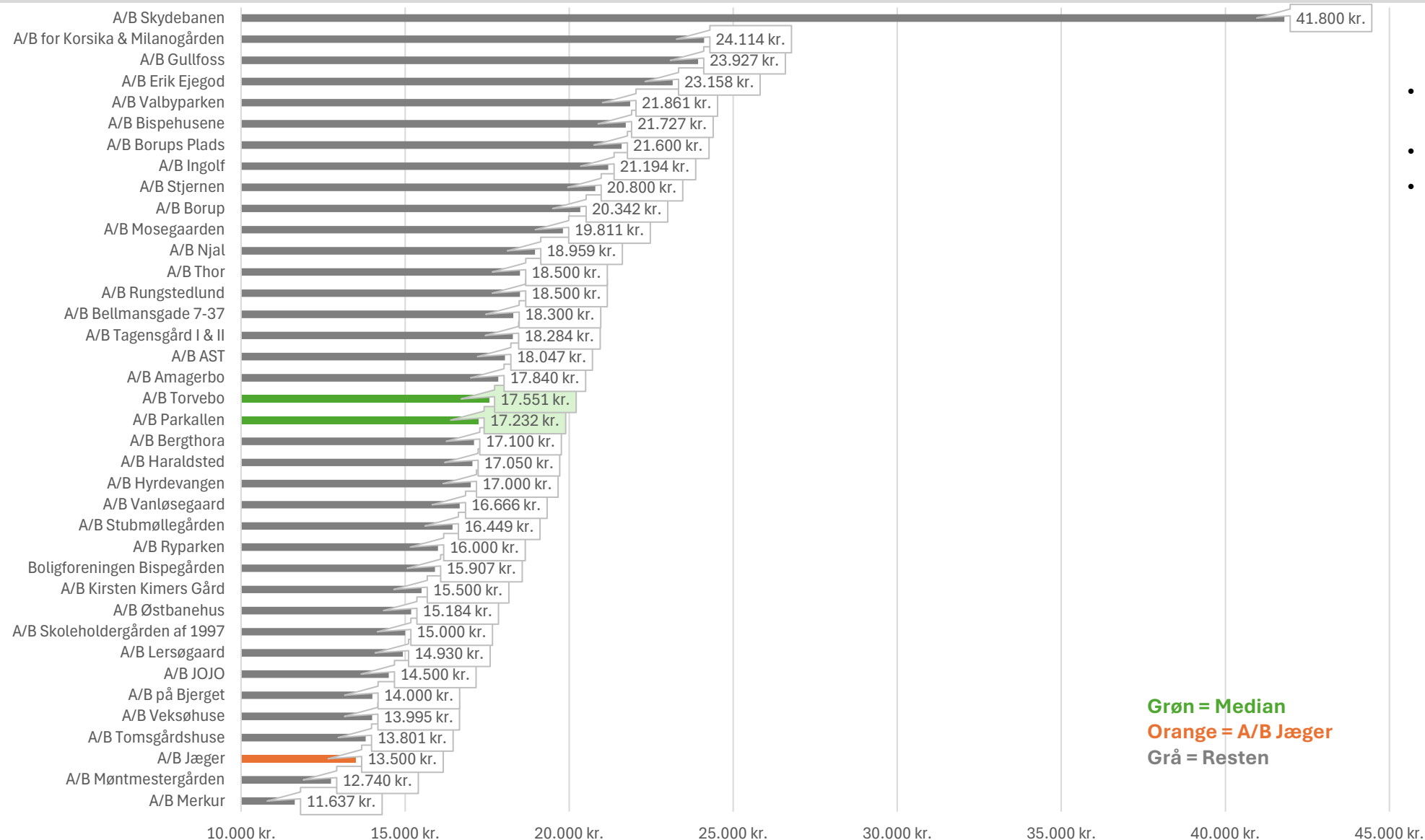
Udvikling i gennemsnitlig andelsværdi pr. kvm de seneste 5 år



Vigtigste pointer fra grafen

- AB Jæger følger ikke den generelle udvikling for andelsværdien pr. Kvm I København, som gennemsnitligt er steget 16,65 % fra 2021 til 2025 eller 16,68% i samme periode, hvis højeste og laveste outlier fjernes fra datasættet
- Andelsværdi pr. kvm er ét nøgletal, men det kan IKKE stå alene.
- Hvis A/B Jæger havde fulgt den gennemsnitlige procentvise udvikling fra 2021, ville andelskronen have ligget på ca. 15.750 kr i 2025

Andelsværdi pr. kvm

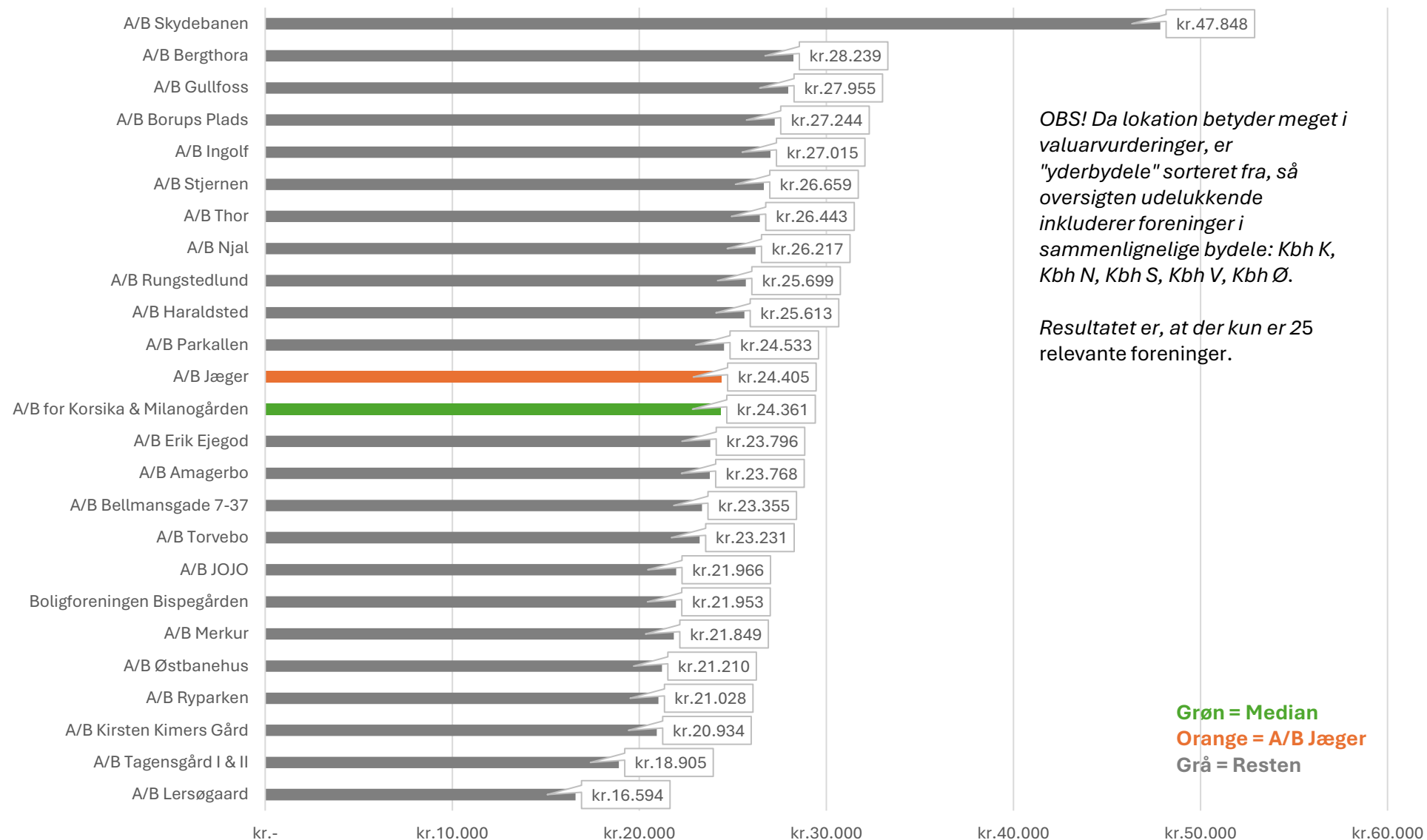


Vigtigste pointer fra grafen

- Kun 2 foreninger har en lavere andelskrone end A/B Jæger
- Medianen ligger på 17.391,5 kr pr. kvm
- Andelsværdi pr. kvm er ét nøgletal, men det kan IKKE stå alene, da foreningens gældsforpligtelser, ejendomsvurdering og andre forhold kan variere.

Grøn = Median
Orange = A/B Jæger
Grå = Resten

Ejendomsvurdering pr. kvm



OBS! Da lokation betyder meget i valuarvurderinger, er "yderbydele" sorteret fra, så oversigten udelukkende inkluderer foreninger i sammenlignelige bydele: Kbh K, Kbh N, Kbh S, Kbh V, Kbh Ø.

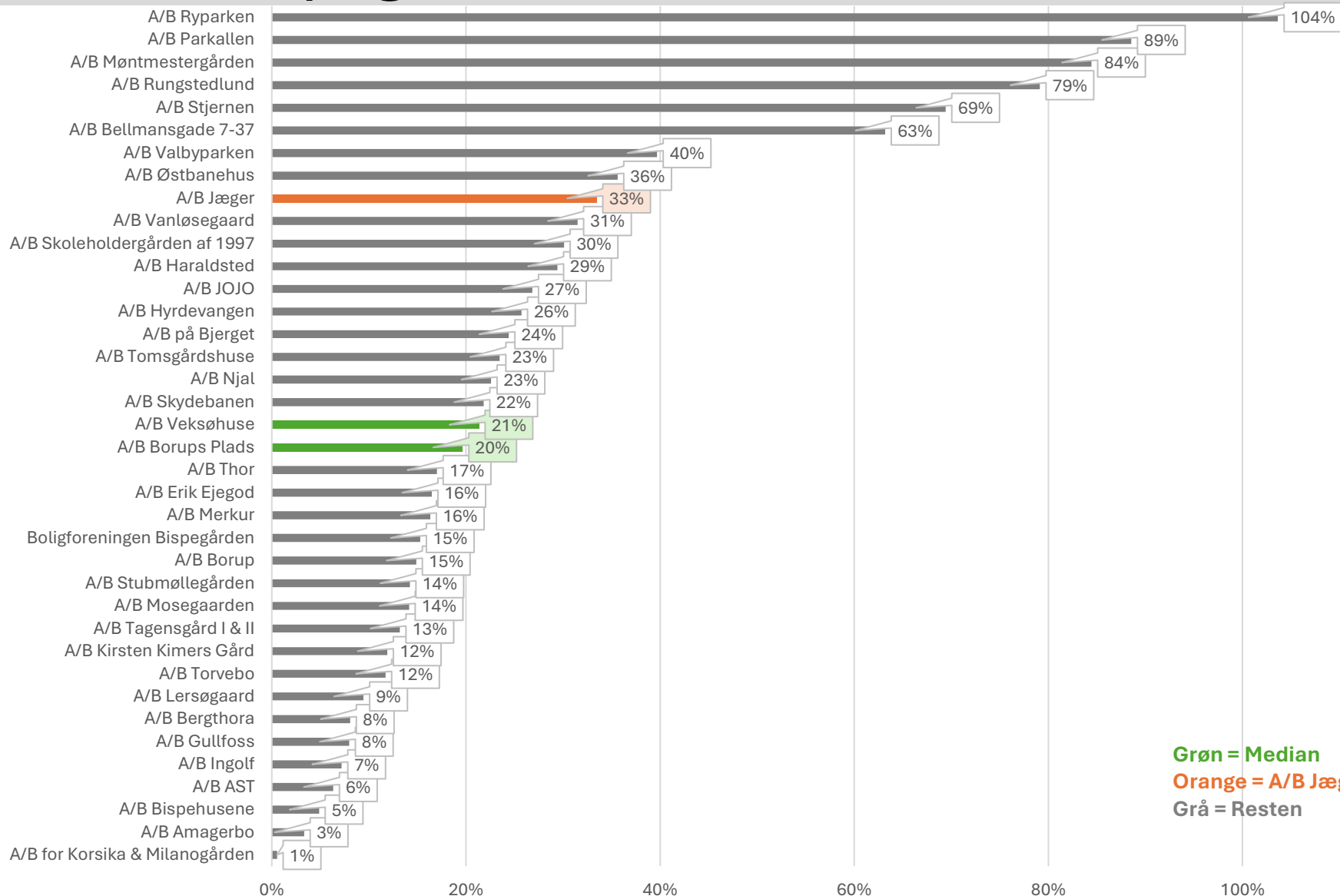
Resultatet er, at der kun er 25 relevante foreninger.

Grøn = Median
Orange = A/B Jæger
Grå = Resten

Vigtigste pointer fra grafen

- Vi har medtaget dette nøgletal (ejendomsvurdering pr. kvm), fordi vi var interesserede i at afdække, om der er indikationer på, at der er øget risiko for et nærtkomende fald i ejendomsvurderingen. Hvis A/B Jæger fx havde ligget meget højt, kunne der argumenteres for at øremærke en del af reserven til at imødegå en potentiel nedgang i ejendommens værdiansættelse.
- A/B Jæger ligger nærmest lige midt på medianen, når man sammenligner foreningernes ejendomsvurdering pr. kvm, og vi ser derfor ikke en øget risiko for en værdinedgang (særligt set i lyset af, at foreningen historisk ligger blandt dem, der reserverer allermest til løbende vedligehold).
- Selvom variationen i dette nøgletal potentielt kan forklares ved boligmassens varierende vedligeholdelsesgrad, så kan tallet også give en indikation på, om der enten er anvendt en meget konservativ eller aggressiv tilgang til værdiansættelsen af foreningens boligmasse (de fleste foreninger har dog ikke givet adgang til de detaljerede valuarvurderinger, og vi har således ikke sammenlignet fx, hvilket afkastkrav, valuaren har sat som præmis).

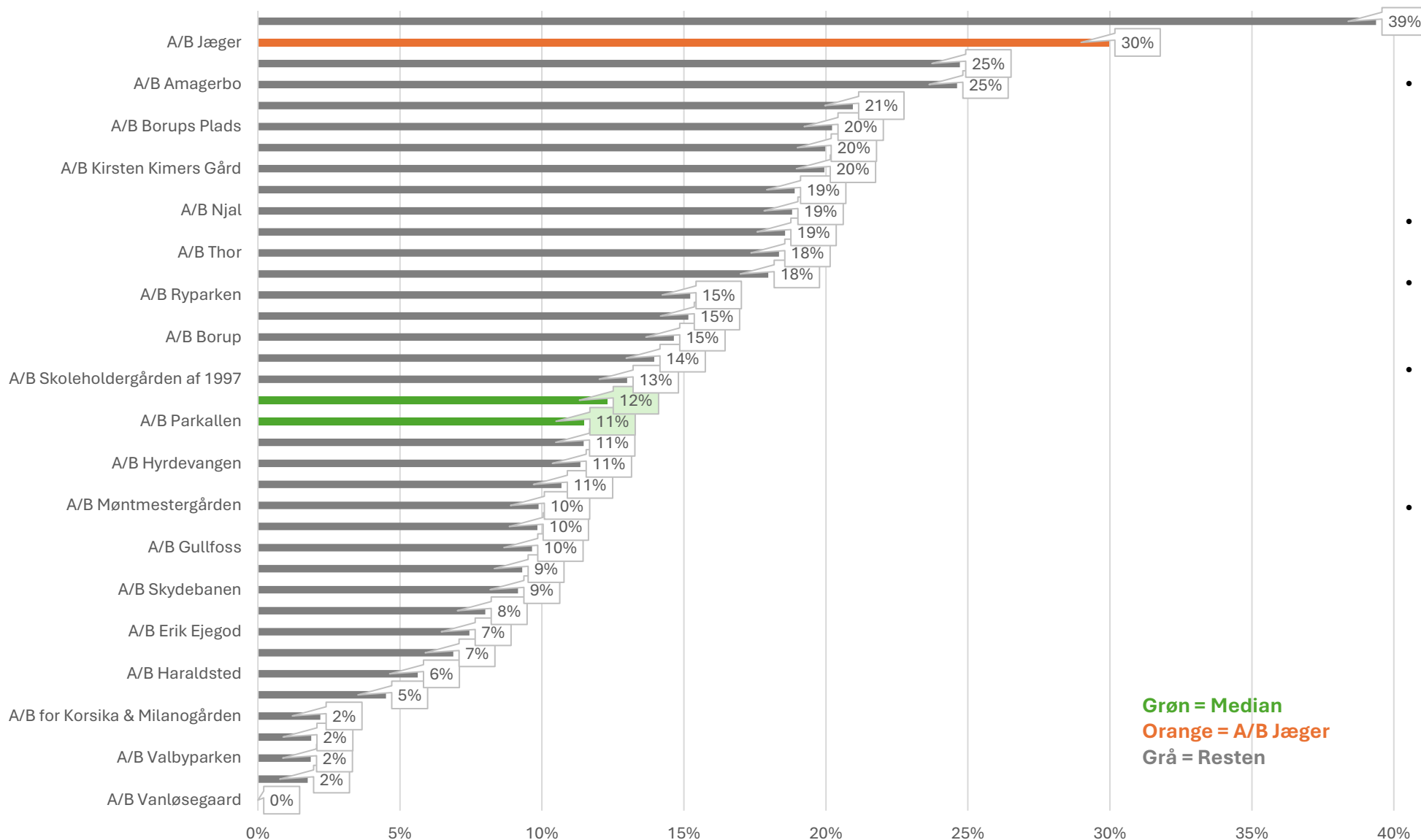
Belåningsgrad: Gældsforpligtelser som % af totale aktiver



Vigtigste pointer fra grafen

- Belåningsgraden sammenlignes her som et nøgletal - dog med den forskel, at der kigges på gældens størrelse af aktivernes samlede størrelse i stedet for som man normalt gør ved private boliger, hvor man kigger på procentsatsen ud af ejendommens værdiansættelse alene. Dette gøres for også at favne de likvide beholdninger eller lignende, som foreningerne måtte have.
- Her ses det, at A/B Jæger har den 9. højeste belåningsgrad blandt foreningerne i undersøgelsen, hvilket er 12,5 procentpoint over medianen.
- Dette nøgletal kan dog ikke stå alene, da det ikke siger noget om, hvad foreningen har valgt at benytte det resterende råderum til.

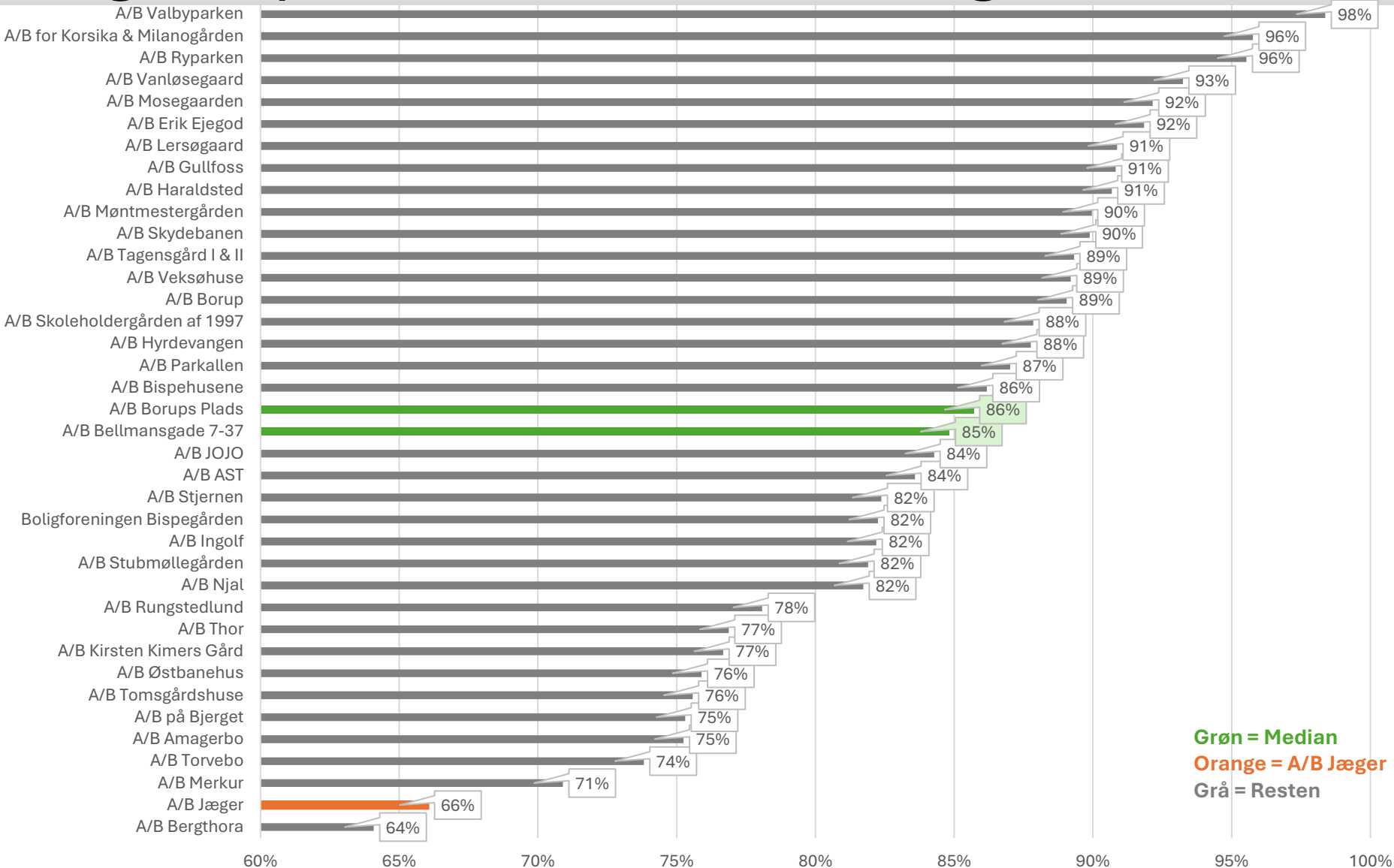
Reserven som % af ejendomsværdi



Vigtigste pointer fra grafen

- Et af de nøgletal, som andelsforeninger skal inkludere i sine regnskaber er, hvor mange procent foreningens reserve udgør af den samlede ejendomsværdi (anvendt til andelsværdiberegningen)
- Det siger noget om, hvor meget foreningerne har lagt til side som "buffer"
- A/B Jæger har den anden største procentvise reserve set i forhold til ejendomsværdien ud af de 38 foreninger
- En rettesnor, jeg er stødt på, er, at rådgivere anbefaler, at man som udgangspunkt bør have omkring 10% i reserve, hvilket flugter rigtig godt med, at medianen rammer omkring de 11,5%
- Dette nøgletal kan dog ikke stå alene. Fx kan to foreninger med samme ejendomsværdi have vidt forskellige størrelser af gældsforpligtelser, hvilket også er relevant at kigge på, når man sammenligner foreningerne. Desuden kan nogle foreninger have store likvide beholdninger, som ligger ved siden af ejendomsværdien.

Andelsværdi som procent af egenkapital/råderum uden kursgevinst



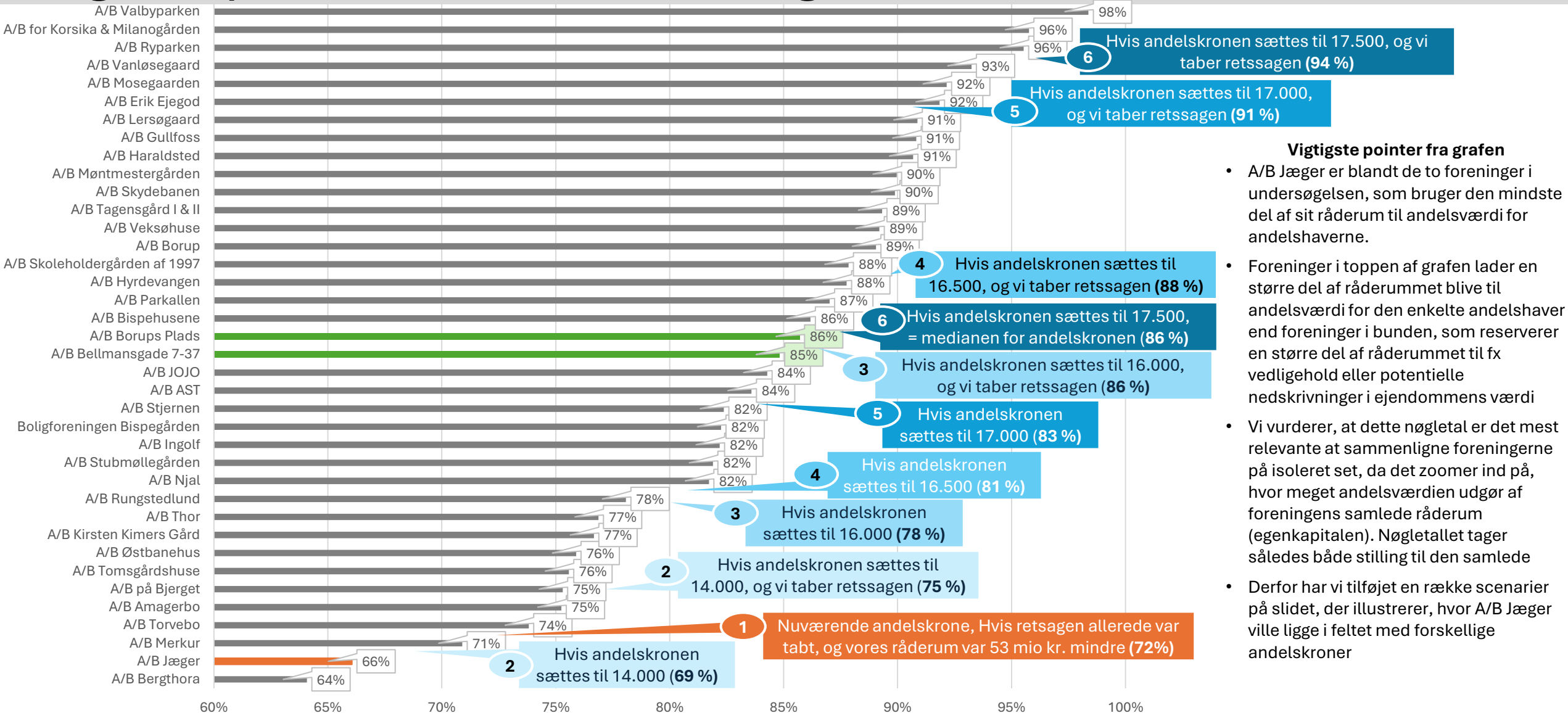
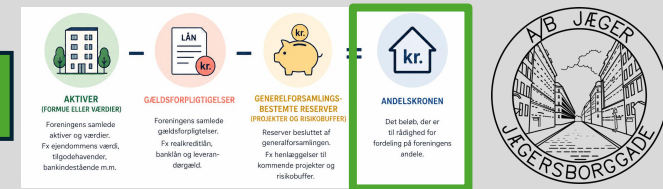
Vigtigste pointer fra grafen

- A/B Jæger er blandt de to foreninger i undersøgelsen, som bruger den mindste del af sit råderum til andelsværdi for andelshaverne.
- Foreninger i toppen af grafen lader en større del af råderummet blive til andelsværdi for den enkelte andelshaver end foreninger i bunden, som reserverer en større del af råderummet til fx vedligehold eller potentielle nedskrivninger i ejendommens værdi
- Vi vurderer, at dette nøgletal er det mest relevante at sammenligne foreningerne på isoleret set, da det zoomer ind på, hvor meget andelsværdien udgør af foreningens samlede råderum (egenkapitalen).

VIGTIGSTE NØGLETAL

Andelsværdi som procent af egenkapital/råderum uden kursgevinst

VIGTIGSTE NØGLETAL



Vigtigste pointer fra grafen

- A/B Jæger er blandt de to foreninger i undersøgelsen, som bruger den mindste del af sit råderum til andelsværdi for andelshaverne.
- Foreninger i toppen af grafen lader en større del af råderummet blive til andelsværdi for den enkelte andelshaver end foreninger i bunden, som reserverer en større del af råderummet til fx vedligehold eller potentielle nedskrivninger i ejendommens værdi
- Vi vurderer, at dette nøgletal er det mest relevante at sammenligne foreningerne på isoleret set, da det zoomer ind på, hvor meget andelsværdien udgør af foreningens samlede råderum (egenkapitalen). Nøgletallet tager således både stilling til den samlede
- Derfor har vi tilføjet en række scenarier på slidet, der illustrerer, hvor A/B Jæger ville ligge i feltet med forskellige andelskroner