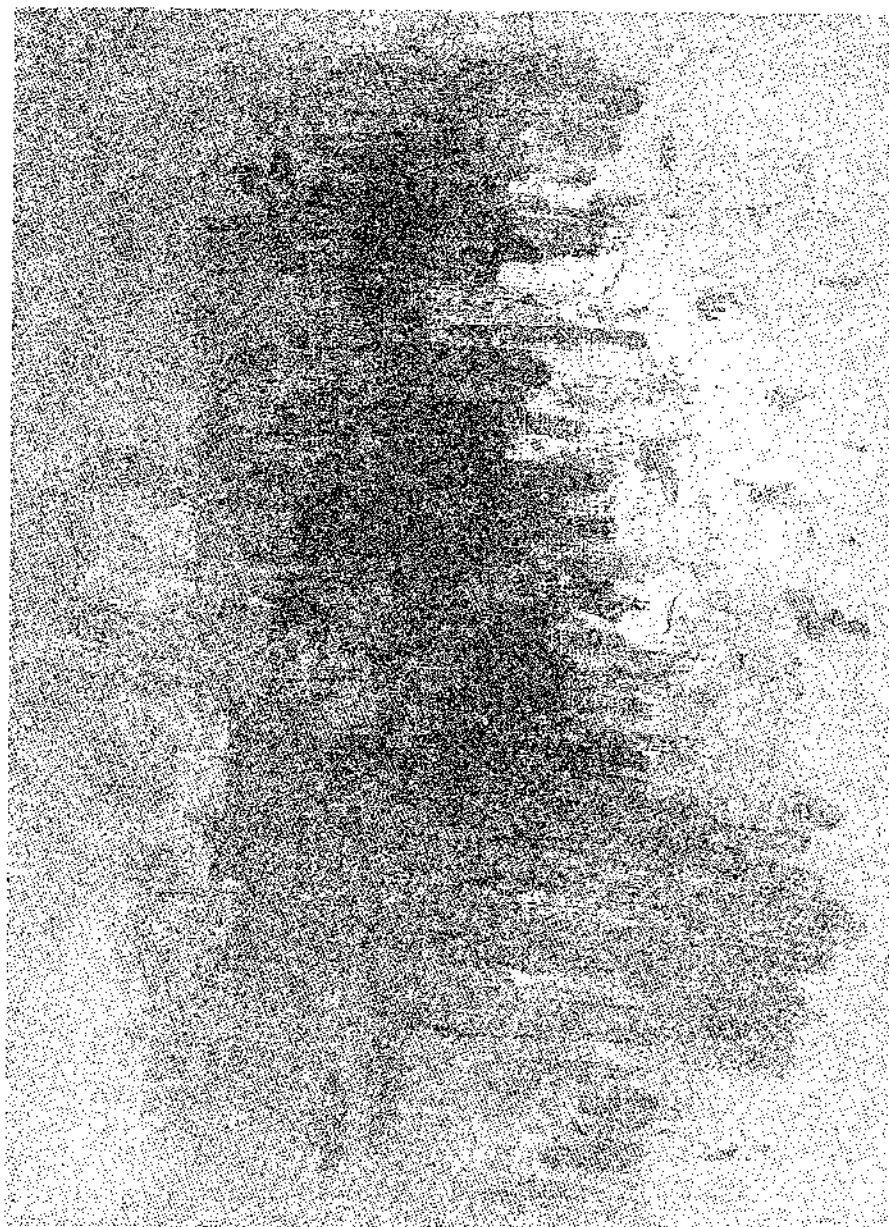


REVISORS
EKSEMPLAR



**Andelsboligforeningen
Njal**

**Årsrapport for perioden
1. juli 2009 til 30. juni 2010**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3-4
Foreningsoplysninger	5
Anvendte regnskabsprincipper	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-18
Andelskroneberegning	17-18

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2009 til 30. juni 2010 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Der er efter regnskabsperiodens afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

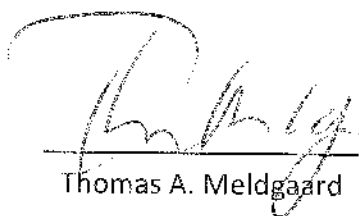
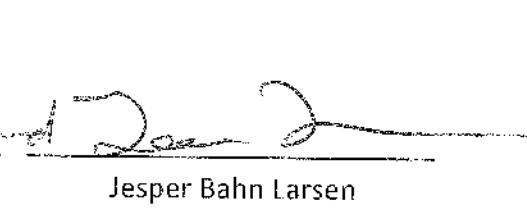
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1 / 12 2010

Bestyrelse:



Conni Madsen
(formand)

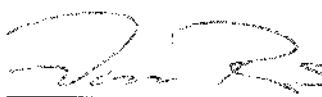




Thomas A. Meldgaard

Jesper Bahn Larsen




Stine Villadsen

Lars Rasmussen

Mette Belling Skov

Godkendt 3/12 10

 HEDERLIG LEDER

Revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2009 til 30. juni 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og vedtægterne.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Revisionspåtegning (fortsat)

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 til 30. juni 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

København, den 14. september 2010

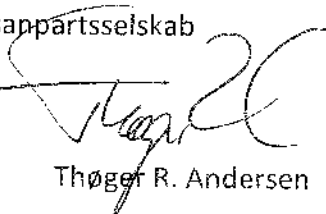
TT Revision

statsautoriseret revisionsanpartsselskab



Torben Madsen

statsautoriseret revisor



Thøger R. Andersen

registreret revisor, CMA

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Njal

Stiftet 1. april 2001

Administrator

Administration Danmark

Stenløsevej 152

5260 Odense S

Tlf. 70 20 59 57

Regnskabsperiode

1. juli 2009 til 30. juni 2010

Bestyrelse

Conni Madsen (formand)

Thomas A. Meldgaard

Jesper Bahn Larsen

Stine Villadsen

Lars Rasmussen

Mette Belling Skov

Revisor

TT Revision

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Vester Voldgade 107

1552 København V

Tlf. 33 15 27 27

Advokat

Henrik Qwist

Nielsen & Thomsen Advokater

Østbanegade 55

2100 København Ø

Tlf. 35 44 70 00

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder tilpasset andelsboligforeningens behov og foreningens vedtægter.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter i resultatopgørelsen periodiseres efter regnskabsperioden.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Mindre forbedringer, vedligeholdelse og småanskaffelser udgiftsføres løbende i resultatopgørelsen.

Ved gennemførelse af større byggesager indregnes dette i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er gennemgået individuelt med henblik på en vurdering af de enkelte debitorer og eventuelle hensættelser til tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen, og hele prioritetsgælden er anført som langfristet gæld.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning, samt opgørelse over forventede fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Skat

Skat af periodens resultat, der påhviler andelsboligforeningen på afslutningstidspunktet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Foreningen bliver først beskattet ved salg af lejligheder ved salg af den sidste udlejede lejlighed. Der er ikke udgiftsført latent skat af salg af lejligheder.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2009 til 30. juni 2010

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
Indtægter		
1 Boligafgifter, lejeindtægter og salg af andele mv.	12.834.501	12.992.120
2 Renteindtægter	118.944	287.492
Indtægter i alt	<u>12.953.445</u>	<u>13.279.612</u>
 Udgifter		
3 Ejendomsudgifter	3.012.329	2.860.530
4 Reparation og vedligeholdelse	352.087	474.223
5 Administrationsudgifter	1.006.290	992.815
6 Renteudgifter	6.885.602	6.726.043
11 Udgifter afholdt i henhold til vedligeholdelsesplan	3.820.906	1.232.802
11 - dækket af henlæggelsen	-3.820.906	-1.232.802
Udgifter i alt	<u>11.256.308</u>	<u>11.053.611</u>
 Resultat før afskrivninger og henlæggelser	<u>1.697.137</u>	<u>2.226.001</u>
 Betalt selskabsskat	0	0
11 Årets henlæggelse	1.042.401	1.599.281
Årets resultat	<u>654.736</u>	<u>626.720</u>
 Årets resultat før afdrag	654.736	626.720
Årets afdrag på prioritetsgæld	654.736	626.720
Årets resultat efter afdrag	<u>0</u>	<u>0</u>

Balance pr. 30. juni 2010

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Anlægsaktiver		
	Ejendom		
	Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2009, kr. 409.000.000)		
	Anskaffelsessum	117.101.392	117.101.392
7	Loftsudvidelse og tagrenovering	29.000.103	29.000.103
	Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering	262.898.505	262.898.505
	Ejendom i alt	409.000.000	409.000.000
	Anlægsaktiver i alt	409.000.000	409.000.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende boligafgift	231.076	63.617
	Afsluttet varmeregnskab	0	10.406
	Uafsluttet varmeregnskab (2009/10)	11.869	0
	Periodeafgrænsningsposter	80.027	45.560
	Forbedringsomkostninger, lejelejlighed	0	104.072
	Tilgodehavende vedrørende salg af andel	0	357.960
	Andre tilgodehavender	9.126	54.757
	Mellemregning, administrator	20.402	26.430
	Mellemregning, andeissaig	49.203	130.743
	Tilgodehavender i alt	401.703	793.545
	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	1.705	2.156
	Pengeinstitutter	4.155.120	7.105.776
	Likvide beholdninger i alt	4.156.825	7.107.932
	Omsætningsaktiver i alt	4.558.528	7.901.477
	Aktiver i alt	413.558.528	416.901.477

Balance pr. 30. juni 2010

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Egenkapital		
8	Andelskapital	9.255.670	9.225.550
9	Opskrivningshenlæggelser	209.118.505	209.118.505
10	Overført resultat	5.164.303	4.509.567
	Egenkapital i alt	<u>223.538.478</u>	<u>222.853.622</u>
	Hensatte forpligtelser		
11	Henlæggelser til vedligeholdelse	46.089.675	48.868.180
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>46.089.675</u>	<u>48.868.180</u>
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	140.388.750	141.043.486
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>140.388.750</u>	<u>141.043.486</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Deposita leje	331.881	322.371
	Forudbetalt boligafgift	8.078	66.045
	Forudbetalt vedr. salg af lejligheder	787.457	1.541.532
	Forudbetalt leje	33.960	32.118
	Forudbetalt leje 2 måneder (periodiseret indtægt)	297.662	295.737
	Uafsluttet varmeregnskab (2008/09)	0	184.962
	Skyldige omkostninger	720.125	407.852
13	Indvendig vedligeholdelse	1.362.462	1.285.572
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.541.625</u>	<u>4.136.189</u>
	Passiver i alt	<u>413.558.528</u>	<u>416.901.477</u>
14	Forpligtelser		
15	Andelenes værdi		

	Noter	

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
1 Boligafgifter og lejeindtægter mv.		
Boligafgift	10.161.837	9.879.242
Boligleje	1.625.890	1.572.637
Erhvervsleje	585.320	574.169
Kælderleje	24.375	22.500
Salg af andele, netto	257.749	677.568
Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	62.264	68.649
Arbejdsweekends	58.400	54.800
Indvendig vedligeholdelse (solgte lejligheder)	0	85.668
Andre indtægter, herunder ventelistegebyrer	58.666	56.887
Boligafgifter og lejeindtægter i alt	<u>12.834.501</u>	<u>12.992.120</u>
2 Renteindtægter		
Bankindeståender	118.944	283.706
Rente mellemregning med administrator	0	3.786
Renteindtægter i alt	<u>118.944</u>	<u>287.492</u>
3 Ejendomsudgifter		
Ejendomsskat	566.644	535.194
Renovation	400.304	369.720
Vand	820.558	757.094
El	87.360	99.447
Forsikringer	164.538	172.408
Viceværtsservice mv.	447.661	421.223
Ejendomsinspektør	102.458	85.006
Vagtordning	38.493	37.692
Trappevask	259.063	266.630
Vinduespolering, snerydning mv.	79.855	73.613
Leje af kontor, incl. varme	32.141	30.892
Øvrige ejendomsudgifter	13.254	11.611
Ejendomsudgifter i alt	<u>3.012.329</u>	<u>2.860.530</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
4 Reparation og vedligeholdelse		
Kloakarbejde	0	16.125
Elektriker	74.332	102.420
Blikkenslager	54.104	35.333
Varmeanlæg	62.522	58.774
Rådgivning	0	12.957
Dørtelefonanlæg	19.981	15.242
Tag, herunder duesikring	773	63.980
Facader og vinduer	57.827	44.352
Kælder og loftsrum	27.641	0
Låseservice m.v.	-1.332	22.986
Arbejdsweekend	16.547	17.471
Anden reparation og vedligeholdelse	4.504	29.880
Fællesarealer, indendørs/udendørs	35.188	53.969
Beboerhjørnet	0	734
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>352.087</u>	<u>474.223</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
5 Administrationsudgifter		
Administration	334.960	305.865
Administration venteliste	22.475	21.570
Revision	52.000	50.500
Revision, ekstraarbejde tidligere år	4.500	10.125
Bestyrelsesgodtgørelse (2008/09)	77.600	82.300
Kontorhold, porto mv.	21.029	37.463
Gebyrer og PBS	15.370	17.219
Telefon og internet	8.808	9.145
Udarbejdelse af varmeregnskab	110.361	105.106
Møder og generalforsamling	31.450	29.211
Kontingenter	12.014	11.467
Administration, ekstraarbejder	7.126	1.500
Advokat, forlig, boligretssager mv.	212.663	297.605
Forligsomkostninger vedr. tilgodehavende (salg af andel)	93.138	0
Tab på tilgodehavender	1.236	6.281
Diverse	1.560	7.458
Administrationsudgifter i alt	<u>1.006.290</u>	<u>992.815</u>
6 Renteudgifter		
Renteudgifter og provision, bank	5.101	5.310
Renter Grundejernes Investeringsfond	120.000	120.000
Øvrige prioritetsrenter	6.760.501	6.600.733
Renteudgifter i alt	<u>6.885.602</u>	<u>6.726.043</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
7 Loftsudvidelse og tagrenovering		
Saldo primo	29.000.103	29.000.103
Saldo ultimo	29.000.103	29.000.103
8 Andelskapital		
Saldo pr. 1. juli 2009	9.225.550	9.194.150
Salg af andele	30.120	31.400
Andelskapital pr. 30. juni 2010	9.255.670	9.225.550
9 Opskrivningshenlæggelser		
Saldo pr. 1. juli 2009	209.118.505	254.118.505
Årets nedskrivning ved ny offentlig ejendomsvurdering	0	-45.000.000
Henlæggelse til vedligeholdelse	0	0
Saldo pr. 30. juni 2010	209.118.505	209.118.505
10 Overført resultat/opskrivninger		
Saldo pr. 1. juli 2009	4.509.567	3.882.847
Resultat for perioden	654.736	626.720
Saldo pr. 30. juni 2010	5.164.303	4.509.567

<u>Note</u>	<u>Noter</u>			<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
11 Henlæggelser					
Saldo pr. 1. juli 2009				48.868.180	48.501.701
Årets henlæggelse				1.042.401	1.599.281
<i>Årets anvendelse af henlæggelser:</i>					
Indtægtsført vedrørende portdæk				7.313	0
Kloakarbejde				-137.379	-116.149
Udskiftning faldstammer				-98.249	-157.911
Udskiftning vandmålere				-12.380	-7.225
Isolering af kælder				-61.964	0
Facaderenovering				0	-6.883
Opgangsrenovering				-3.227.428	-212.166
Tagrenovering, 5-års-gennemgang				-245.266	0
Reparation af lejlighed				0	-230.672
Gårdstandsættelse				-45.553	-87.571
Gårdbeskæring				0	-40.613
Legepladsrenovering				0	-28.028
Ramper				0	-9.556
Renovering af el				0	-40.794
Støbning af trappe og udendørs vedligeholdelse				0	-295.234
<i>Årets anvendelse af henlæggelser i alt</i>				<u>-3.820.906</u>	<u>-1.232.802</u>
Saldo pr. 30. juni 2010				<u>46.089.675</u>	<u>48.868.180</u>
12 Prioritetsgæld				<u>2009/10</u>	<u>2009/10</u>
	<u>Udløb</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Grundejernes inv. Fond, 1,50% opr. 8.000.000	2035	120.000	0	8.000.000	8.000.000
Nykredit, rentetilpasning, 5,96% opr. 51.400.000	2030	3.228.281	0	51.400.000	53.173.013
Nykredit, kontantlån 4,40%, opr. 32.800.000	2035	1.416.466	654.736	29.585.750	30.653.007
Nykredit, rentetilpasning, 4,67%, opr. 51.403.000	2030	1.943.767	0	51.403.000	51.038.190
Værdi af renteswaps til- knyttet disse lån		171.987			9.805.761
Prioritetsgæld i alt		<u>6.880.501</u>	<u>654.736</u>	<u>140.388.750</u>	<u>152.669.971</u>

Noter

Note

13 **Prioritetsgæld, fortsat** **A/B Njal – finansiering**

I forbindelse med A/B Njals aflæggelse af regnskab for 2009/10 kan følgende oplyses om foreningens gæld:

Lån i Grundejernes Investeringsfond DKK 8.000.000

Lånet har en fast rente på 1,5%. Lånet løber over 30 år, og er afdragsfrit frem til 1.9.2010. Lånet er et annuitetslån. Vedrørende det kommende regnskabsårs ydelse, henvises der til budgettet.

Rentetilpasningslån DKK 51.400.000

Lånet er et F10-lån, hvilket indebærer, at lånet skal rentetilpasses hvert 10. år – næste gang 31.12.2010. Lånet er ydet med afdragsfrihed frem til denne dato. Lånet indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100. Den 1.01.2011 optages et nyt lån til erstatning for dette lån. Det nye lån er et afdragsfrit Cibor 6-lån.

Til lånet er knyttet en fastrenteaftale (renteswap) på 4,39% p.a. gældende for perioden 31.12.2010 (næste rentetilpasning) til 31.12.2020. Fastrenteaftalen indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100.

Dette indebærer, at foreningen kender renten på lånet frem til 31.12.2020 og således først på dette tidspunkt har en renteusikkerhed.

Kontantlån opr. stort DKK 32.800.000

Lånet har en kontantrente på 4,40% p.a.. Lånet afdrages over 30 år og udløber 31.3.2035. Lånet er et traditionelt realkreditlån med konverteringsret til kurs 100.

Rentetilpasningslån DKK 51.403.000

Lånet er et F1-lån, hvilket indebærer, at lånet skal tilpasses hvert år den 31.12. Lånet indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100. Lånet er ydet med afdragsfrihed frem til 31.12.2015.

Til lånet er knyttet en fastrenteaftale (renteswap) på 3,98% p.a. gældende frem til 31.12.2015. Fastrenteaftalen indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100.

Dette indebærer, at foreningen kender renten på lånet frem til 31.12.2015 og således først på dette tidspunkt har en renteusikkerhed.

For yderligere oplysning om gæld henvises der til foreningens granskning, udarbejdet af foreningens advokat.

Noter

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
13 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. juli 2009	1.285.572	1.282.680
Henlagt i 2009/10	153.876	371.330
.	1.439.448	1.654.010
Anvendt i 2009/10	76.986	368.438
Saldo pr. 30. juni 2010	1.362.462	1.285.572

14 Forpligtelser

Skatteforpligtelsen

Der påhviler andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, der opstår ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed, (salg af sidste udlejede lejlighed) . Iflg. vedtægternes § 3, stk. 6 er bestyrelsens mulighed for at træffe beslutning om salg af den sidste udlejede lejlighed indskrænket. Det er således generalforsamlingen, der træffer beslutning om evt. salg af den sidste lejlighed, der dermed udløser skatteforpligtelsen. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6-2010 opgøres til ca. kr. 19,7 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6-2010, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 35 mio. Beløbet kan først opgøres endeligt ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

Øvrige forpligtelser

Andelsboligforeningen har udstedt ejerantebrev på kr. 6.000.000 til Nykredit Bank, til sikkerhed for en kassekredit på i alt kr. 9.000.000.

Andelsboligforeningen har stillet garanti overfor "Foreningen Bryggenet" for kr. 334.800.

Andelsboligforeningen har stillet garanti og kaution overfor banker på vegne af andels-havere med i alt kr. 137.950.

Noter

Note

2009/10

15 Beregning af andelskronen

Andelskronen er opgjort efter bestemmelserne i lov om andelsboliger m.v., § 5 stk. 2 C
(Anvendt seneste offentlige vurdering)

	m2	Andels- kapital
Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2	18.511,34	9.255.670
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	4.496,80	0
Udsolgt loftsareal	363,50	0
	<u>23.371,64</u>	<u>9.255.670</u>
 Egenkapital i henhold til regnskab		 223.538.478
 Regulering ejendomsværdi:		
Ejendommens offentlige vurdering pr. 1.10.2009	409.000.000	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	<u>409.000.000</u>	0
 Kursregulering, prioritetsgæld:		
Nom. restgæld	140.388.750	
Kursværdi pr. 30. juni 2010	<u>152.669.971</u>	<u>-12.281.221</u>
	<u>211.257.257</u>	<u>211.257.257</u>
 Maksimal andelsværdi pr. 30. juni 2010, pr. m2 =	 18.511 =	 <u>11.412</u>

På den ordinære generalforsamling 9. november 2009 blev andelskronen fastsat til kr. 11.000.

Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til

11.000

Noter

Note

15 Beregning af andelskronen (fortsat)

Andelskronens maksimalpris er beregnet ud fra den offentlige vurdering pr. 1.10.2009. Til oplysning er den offentlige vurdering faldet med ca. 10% siden vurderingen pr. 1.10.2006.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme.

Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast. Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen. **Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.**

Nye andelshavere (**købere**) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen. Ovennævnte foreslåede andelskrone kr. 11.000, er den maksimalt tilladte pris og ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.