

Andelsboligforeningen Kongohus

Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Årsrapport for 2017

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2018

dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter	11
Nøgleoplysninger	16
Andelskroneværdi	19

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Kongohus

v/ Ken Andersen

Kongovej 2, 1. tv.

2300 København S

Matr.nr. 3852, Sundbyøster

CVR-nr. 74 34 39 10

Regnskabsår 1. januar - 31. december

Administration

Newsec Datea A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

2630 Taastrup



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2017 for Andelsboligforeningen Kongehuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2018

Bestyrelse

Ken Andersen

Mai-Britt Lund

Birgitte Graff

Ronni Kofoed

Marianna Juhl Nielsen

Administratoreklæring

Som administrator for andelsboligforeningen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administration af foreningen i regnskabsåret 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Lyngby, den 28. marts 2018

Administrator



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kongohus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kongohus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelsen. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.



Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 28. marts 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kongohus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningslovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af bankrenter.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.



BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktiverne levetid og en restværdi på kr. 0.

Tørretumbler	10 år
Vaskemaskiner	10 år
Tilslutningsafgift	10 år
Stikledningsanlæg	10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under overført resultat m.v. indregnes akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelskroneværdi

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.



Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017

Urevideret budget 2017 t.kr.	Note		2016 t.kr.
996		Boligafgift	987.458
0	1	Andre indtægter	8.223
19	2	Vaskeri	21.710
1.015		Indtægter	1.017.391
85	3	Forsikring og ejendomsskatter	80.398
192	4	Forsyning	197.118
110	5	Renholdelse	105.438
4	6	Fælles drift	1.877
398	7	Vedligeholdelse	1.164.778
142	8	Administration	136.475
931		Ejendommens omkostninger	1.686.084
84		Resultat af ordinær drift	-668.693
0	9	Finansielle indtægter	713
53	10	Finansielle omkostninger	83.395
0	11	Afskrivninger	10.208
31		Årets resultat	-761.583

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



Balance pr. 31. december 2017

Note			31/12 2016 t.kr.
	Aktiver		
11	Ejendom m.m.	3.634.013	3.561
	Anlægsaktiver i alt	3.634.013	3.561
	Mellemregning med beboere, netto	6.667	0
	Øvrige tilgodehavender	34.137	0
12	Forudbetalte omkostninger	30.356	30
	Tilgodehavender	71.160	30
13	Likvider	1.355.482	931
	Omsætningsaktiver i alt	1.426.642	961
	Aktiver i alt	5.060.655	4.522



Balance pr. 31. december 2017

Note			31/12 2016 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	238.252	238
	Overført resultat m.v.	3.286.148	4.048
14	Egenkapital	3.524.400	4.286
15	Prioritetsgæld	1.469.348	0
	Varmeregnskab, netto	26.580	32
	Fællesantenne	3.070	8
16	Anden gæld	37.257	196
	Gældsforpligtelser i alt	1.536.255	236
	Passiver i alt	5.060.655	4.522
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
18	Andelshavernes hæftelsesforhold		
19	Nøgleoplysninger		
20	Andelskroneværdi		



Noter

2016
t.kr.

Note 1. Andre indtægter

Nedskrivning, antenneanlæg (betales indtil 1. maj 2021)

7.623

0

Påkravsgebyr

600

1

8.223

1

Note 2. Vaskeri

Vaskeriindtægter

39.600

39

Forbrug af materialer

0

-2

Vedligeholdelse

-6.403

-22

Afskrivninger

-11.487

-11

21.710

4

Note 3. Forsikring og ejendomsskatter

Ejendomsskat

47.906

48

Bygningsforsikring

32.492

36

80.398

84

Note 4. Forsyning

El

36.607

28

Vand

98.204

79

Renovation

62.307

70

197.118

177

Note 5. Renholdelse

Snerydning

17.338

22

Pasning, arealer

0

9

Rengøring, indvendigt

83.834

72

Udvendig vinduespolering

760

4

Artikler, fællesarealer

1.817

0

Rengøringsartikler

1.689

0

105.438

107



2016
t.kr.

Note 6. Fælles drift

Drift af maskiner og redskaber	100	0
Småinventar	1.421	3
Drift, varmeinstallationer	356	0
	<u>1.877</u>	<u>3</u>

Note 7. Vedligeholdelse

Beplantninger	1.310	5
Konstruktioner i terræn	2.200	1
Facader	207.612	0
Udvendige vinduer og døre	2.565	0
Porte	3.100	0
Tag	16.500	0
Indvendige vægge	502	0
Indvendige vinduer og døre	528	0
Bygning indvendig, diverse	644	0
Afløbsinstallationer	57.761	16
Vandinstallationer	11.988	20
Varmeanlæg	23.361	2
El-installationer	24.225	5
Nøgler og kort	248	0
Adgangskontrolanlæg	3.502	0
Inventar, diverse	168	0
Selvrisiko, forsikringsskade	3.734	0
Vedligeholdelsesandel, byggesag jf. note 11.	804.830	0
	<u>1.164.778</u>	<u>49</u>



2016
t.kr.

Note 8. Administration

Ejendomsadministration	70.195	70
Varmeregnskabshonorar	5.882	6
Revisorhonorar	18.250	18
Konsulent	0	31
Kontingenter	7.252	6
Repræsentation	125	3
Honorar til bestyrelsen	18.593	19
Generalforsamling	1.018	1
Møder	1.495	4
Kontorartikler og tryksager	305	0
Fotokopiering og EDB	479	0
Fællesarbejde	6.392	5
Fester	3.412	3
Bankgebyrer m.m.	3.077	4
	<u>136.475</u>	<u>170</u>

Note 9. Finansielle indtægter

Renter, bank	<u>713</u>	<u>0</u>
	<u>713</u>	<u>0</u>

Note 10. Finansielle omkostninger

Renter, bank	40	0
Prioritetsrenter	41.445	11
Kurstab m.m., låneoptagelse	41.910	1
	<u>83.395</u>	<u>12</u>



31/12 2016

t.kr.

Note 11. Ejendom m.m.

	Ejendom	Tørretumbler	Vaske- maskiner	
Saldo, primo	3.276.654	38.712	76.160	
Vinduesudskiftning	1.073.106	0	0	
Overført til vedligeholdelse*)	-804.830	0	0	
Saldo, ultimo	3.544.930	38.712	76.160	
Afskrivninger, primo	0	27.097	7.616	
Årets afskrivninger	0	3.871	7.616	
Afskriv., ultimo	0	30.968	15.232	
	3.544.930	7.744	60.928	
	Tilslutningsafgift	Stiklednings- anlæg	I alt	
Saldo, primo	28.800	73.275	3.493.601	3.417
Vinduesudskiftning/tilgang	0	0	1.073.106	250
Overført til vedligeholdelse	0	0	-804.830	0
Saldo, ultimo	28.800	73.275	3.761.877	3.667
Afskrivninger, primo	20.160	51.296	106.169	84
Årets afskrivninger	2.880	7.328	21.695	22
Afskriv., ultimo	23.040	58.624	127.864	106
	5.760	14.651	3.634.013	3.561
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2017			26.500.000	26.500

*) anslået af foreningens administrator.



31/12 2016

t.kr.

Note 12. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	30.356	30
	<u>30.356</u>	<u>30</u>

Note 13. Likvider

Kassebeholdning	13.398	6
Nordea Danmark, filial af Nordea Bank AB (publ), Sverige	579.036	925
Arbejdernes Landsbank	763.048	0
	<u>1.355.482</u>	<u>931</u>

Note 14. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	238.252	238
	<u>238.252</u>	<u>238</u>

Overført resultat m.v.

Saldo, primo	4.047.731	3.668
Årets resultat	-761.583	380
	<u>3.286.148</u>	<u>4.048</u>
	<u>3.524.400</u>	<u>4.286</u>

Note 15. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
LR Realkredit 2,5% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 1.500, rentesats: 2,57% p.a., restløbetid 29 år	1.481.874	1.469.348	0
	<u>1.481.874</u>	<u>1.469.348</u>	<u>0</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		30.652	25
Langfristet andel af gælden		1.434.880	0



31/12 2016

t.kr.

Note 16. Anden gæld

Revisorhonorar	18.250	18
Gæld i øvrigt	19.007	178
	<u>37.257</u>	<u>196</u>

Note 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 1.469 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 3.634. Den offentlige vurdering udgør t.kr. 26.500 pr. 1. oktober 2017.

Der er lyst en pantstiftende byrde på t.kr. 1.

Note 18. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. LR Realkredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 19. Nøgleoplysninger

	Antal pr. 31. december 2017	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	33	1.876
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	0	0
B6 I alt	<u>33</u>	<u>1.876</u>



		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår	1983			
D2	Ejendommens opførelsesår	1939			
				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?			☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
		Anskaffelsespri- sen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒	
			kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		26.768.276	14.269	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.153.173	615	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			4	
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			☐	☒



		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			533
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	71	202	-406
		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			13.589
K2	Gæld - omsætningsaktiver			58
K3	Teknisk andelsværdi			13.647
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	170	26	192
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-novering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	429
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	170	26	621
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			58
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			94
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	25	13	16



Note 20. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i beregningen efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand m.m. vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør kr. 1.153.173. Beløbet udgjorde sidste år kr. 1.905.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		3.524.400
Henlæggelse		-1.153.173
Kontantværdi pr. 1. oktober 2017	26.500.000	
Forbedringer ej indeholdt i vurderingen (vinduesudskiftning 2017)	268.276	
Ejendommens bogførte værdi	-3.634.013	23.134.263
Kursværdi af prioritetsgæld	-1.481.874	
Nominal værdi af prioritetsgæld	1.469.348	-12.526
Reguleret egenkapital		25.492.964
25.492.964 / 238.252 =		107,00

De medtagne forbedringer, der endnu ikke er indeholdt i vurderingen, vil i forbindelse med en omvurdering af ejendommens kontantværdi ikke nødvendigvis blive tillagt 100 %. Dette kan efterfølgende medføre et fald i andelskronens maksimale værdi.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 107,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 111,84.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 107,00.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Den maksimale andelskroneværdi skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.