

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 2019

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2020

dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning og administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Noter	11
Nøgleoplysninger	17
Andelskroneværdi	19

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Kongohus

Matr.nr. 3852, Sundbyøster

CVR-nr. 74 34 39 10

Regnskabsår 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Ken Ole Skovlund Andersen

Mai-Britt Lund

Philip Scheel

Mark Schjødt Kristensen

Frederik Løf Larsen

Administration

Newsec Property Asset Management Denmark 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 2019 for Andelsboligforeningen Kongohus.

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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6c, stk. 3 og 4.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2020

Bestyrelse

Ken Ole Skovlund Andersen

Mai-Britt Lund

Philip Scheel

Mark Schjødt Kristensen

Frederik Løf Larsen

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2019. 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 2019.

Lyngby, den 27. februar 2020

Administrator



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kongohus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kongohus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 27. februar 2020

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. 300 af 26. marts 2019, 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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.



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 aktivernes 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. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen 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 2019

Urevideret budget 2019 t.kr.	Note		2018 t.kr.
1.080		Boligafgift	1.067.072
0	1	Andre indtægter	13.268
19	2	Vaskeri	18.225
1.099		Indtægter	1.098.565
99	3	Forsikring og ejendomsskatter	98.674
178	4	Forsyning	175.461
122	5	Renholdelse	112.346
5	6	Fælles drift	4.250
478	7	Vedligeholdelse	456.623
149	8	Administration	133.299
1.031		Ejendommens omkostninger	980.653
68		Resultat af ordinær drift	117.912
0		Finansielle indtægter	238
44	9	Finansielle omkostninger	43.497
0	10	Afskrivninger	10.203
24		Årets resultat	64.450

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



Balance pr. 31. december 2019

Note			31/12 2018 t.kr.
	Aktiver		
10	Ejendom m.m.	3.565.626	3.587
	Anlægsaktiver i alt	3.565.626	3.587
	Øvrige tilgodehavender	0	64
	Fællesantenne	10.764	21
11	Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger	41.785	41
	Tilgodehavender	52.549	126
12	Likvide beholdninger	1.644.111	2.454
	Omsætningsaktiver i alt	1.696.659	2.580
	Aktiver i alt	5.262.285	6.167



Balance pr. 31. december 2019

Note		31/12 2018 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	238.252
	Overført resultat m.v.	3.520.329
13	Egenkapital	3.758.581
14	Prioritetsgæld	1.399.519
	Mellemregning med beboere, netto	0
	Varmeregnskab, netto	38.602
	Fællesantenne	0
15	Anden gæld	65.584
	Gældsforpligtelser i alt	1.503.705
	Passiver i alt	5.262.285
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
17	Andelshavernes hæftelsesforhold	
18	Nøgleoplysninger	
19	Andelskroneværdi	



Noter

2018
t.kr.

Note 1. Andre indtægter

Nedskrivning, antenneanlæg (betales indtil 1. maj 2021)	13.068	13
Påkravsgebyr	200	3
Diverse	0	3
	13.268	19

Note 2. Vaskeri

Vaskeriindtægter	39.600	40
Forbrug af materialer	-2.089	0
Vedligeholdelse	-7.797	-1
Afskrivninger	-11.489	-12
	18.225	27

Note 3. Forsikring og ejendomsskatter

Ejendomsskat	53.829	51
Bygningsforsikring	43.556	32
Arbejdsskedeforsikring	1.289	0
	98.674	83

Note 4. Forsyning

El	35.508	35
Vand	78.579	62
Renovation	61.374	60
	175.461	157



2018
t.kr.

Note 5. Renholdelse

Snerydning	6.521	9
Rengøring, indvendigt	99.187	91
Udvendig vinduespolering	4.007	3
El-pærer	1.889	0
Artikler, fællesarealer	742	1
Rengøringsartikler	0	3
	<hr/>	<hr/>
	112.346	107

Note 6. Fælles drift

Småinventar	0	13
Drift, varmeinstallationer	4.250	0
	<hr/>	<hr/>
	4.250	13



2018
t.kr.

Note 7. Vedligeholdelse

Beplantninger	2.301	3
Terræn, grund diverse	4.829	0
Afløbsledninger i jord, inkl. brønde	10.625	0
Belysning på terræn	982	2
Udvendige vinduer og døre	1.495	3
Porte	0	4
Tag	10.093	20
Bygning, udvendig diverse	56.914	0
Indvendige vægge	7.335	2
Indvendige vinduer og døre	83	0
Gulve	0	58
Lofter	3.200	0
Trapper	1.132	61
Bygning indvendig, diverse	3.590	65
Afløbsinstallationer	256.755	5
Vandinstallationer	12.242	93
Varmeanlæg	34.906	6
El-installationer	1.705	1
Juleudsmykning	325	0
Skilte m.m.	414	0
Nøgler og kort	29.335	1
Inventar, diverse	9.886	2
Selvrisiko, forsikringskade	8.476	4
	456.623	330



2018
t.kr.

Note 8. Administration

Ejendomsadministration	64.056	72
Varmeregnskabshonorar	6.562	6
Revisorhonorar	19.750	20
Kontingenter	7.132	6
Repræsentation	227	1
Honorar til bestyrelsen	19.250	19
Generalforsamling	1.054	1
Møder	4.985	4
Kontorartikler og tryksager	340	0
Fotokopiering og EDB	422	0
Fællesarbejde	5.507	13
Fester	359	3
Bankgebyrer m.m.	3.655	4
	133.299	149

Note 9. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	43.307	44
Diverse	190	0
	43.497	44



31/12 2018

t.kr.

Note 10. Ejendom m.m.

	Ejendom	Tørretumbler	Vaske- maskiner	
Saldo, primo	3.519.930	38.712	76.160	
Saldo, ultimo	3.519.930	38.712	76.160	
Afskrivninger, primo	0	34.839	22.848	
Årets afskrivninger	0	3.873	7.616	
Afskriv., ultimo	0	38.712	30.464	
	3.519.930	0	45.696	
	Tilslutningsafgift	Stiklednings- anlæg	I alt	
Saldo, primo	28.800	73.275	3.736.877	3.737
Saldo, ultimo	28.800	73.275	3.736.877	3.737
Afskrivninger, primo	25.920	65.952	149.559	128
Årets afskrivninger	2.880	7.323	21.692	22
Afskriv., ultimo	28.800	73.275	171.251	150
	0	0	3.565.626	3.587
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2018			26.500.000	26.500

Note 11. Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger

Forsikringer	41.785	41
	41.785	41

Note 12. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	8.008	10
A/S Arbejdernes Landsbank	1.636.102	2.444
	1.644.111	2.454



31/12 2018
t.kr.

Note 13. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	238.252	238
	238.252	238

Overført resultat m.v.

Saldo, primo	3.455.878	3.286
Årets resultat	64.450	170
	3.520.329	3.456
	3.758.581	3.694

Note 14. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
LR Realkredit 2,5% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 1.500, rentesats: 2,57% p.a., restløbetid 27 år	1.410.737	1.399.519	1.435
	1.410.737	1.399.519	1.435
Samlede afdrag på prioritetsgælden		35.361	34
Langfristet andel af gælden		1.363.242	1.400

Note 15. Anden gæld

Revisorhonorar	19.750	20
Gæld i øvrigt	45.834	48
	65.584	68



Note 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 1.400 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 3.566. Den offentlige vurdering udgør t.kr. 26.500 pr. 1. oktober 2018.

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

Note 17. 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 18. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2019	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	33	1.876

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår	1983			
D2	Ejendommens opførelsesår	1939			



		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.743.276	14.255
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	717.054	382
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	587
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-406	90	34



		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			13.970
K2	Gæld - omsætningsaktiver			-103
K3	Teknisk andelsværdi			13.867
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	192	176	120
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-overing (gns. kr. pr. m ²)	429	0	124
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	621	176	244
				%
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	16	18	19

Note 19. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi foreslås af bestyrelsen opgjort 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. 717.054. Beløbet udgjorde sidste år kr. 630.499.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		3.758.581
Henlæggelse		-717.054
Kontantværdi pr. 1. oktober 2018	26.500.000	
Forbedringer ej indeholdt i vurderingen (vinduesudskiftning 2017)	243.276	
Ejendommens bogførte værdi	-3.565.626	23.177.650
Kursværdi af prioritetsgæld	-1.410.737	
Nominel værdi af prioritetsgæld	1.399.519	-11.218
Reguleret egenkapital		26.207.959
26.207.959 / 238.252 =		110,00



De medtagne forbedringer (vinduesudskiftning), 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, når der offentliggøres ny offentlig vurdering inkl. stillingtagen til indberettede forbedringsomkostninger.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 110,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 113,01.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 110,00.

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 eller reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Frederik Løf Larsen

Bestyrelse NEM ID
PID: 9208-2002-2-999896944391
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2020 kl.: 12:50:54
Underskrevet med NemID

Hülya Dogruer

Dirigent NEM ID
RID: 59436931
Tidspunkt for underskrift: 29-10-2020 kl.: 09:11:12
Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Rasmussen

revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-664731865942
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2020 kl.: 10:21:50
Underskrevet med NemID

Ken Ole Skovlund Andersen

formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-046445036970
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2020 kl.: 16:38:45
Underskrevet med NemID

mai-Britt Lund

Bestyrelse NEM ID
PID: 9208-2002-2-042346327247
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2020 kl.: 18:44:57
Underskrevet med NemID

Mark Schjødt Kristensen

Bestyrelse NEM ID
PID: 9208-2002-2-068546242292
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2020 kl.: 10:19:12
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: e6840b64JU240756043