



År 2017 den 25. oktober afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Hvidovrevej 279-279 A-C. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Beslutning om ændret fastsættelse af andelsværdien. Bestyrelsen foreslår at forhøje andelskronen fra 24,24 til 37,6362. Ved den foreslåede andelskronefastsættelse forhøjes den nuværende sikkerhedsreserve samtidig fra 417.271 kr. til 2.000.000 kr.

**Ad. 1.**

Formand Gert Westermann bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 10 andelshavere. Der forelå endvidere 1 fuldmagt, så 11 ud af i alt 18 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

**Ad. 2.**

Søren Kornum, By & Bolig, blev også valgt som referent.

**Ad. 3.**

Dirigenten forelagde revisors beregning af ny andelsværdi pr. 1. august 2017 og Lars Wittrup Berg omdelte regneark, der viste hvad hver enkelt andels værdi ville beløbe sig til, hvis bestyrelsens indstilling godkendtes. Begge dokumenter er vedlagt referatet.

Ændringen af vurderingsprincip for andelskronen fra at bygge på offentlig kontantværdi til at bygge på handelsværdi vurdering, størrelsen af den foreslåede reserve og forslaget til ny andelskrone drøftedes.

Ved den efterfølgende afstemning godkendtes den indstillede nye andelskrone på 37,6362 og den nye reserve på 2 mio. kr. Værdierne gælder fra dagsdato og frem til førstkomende ordinære generalforsamling i 2018.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 18.30

**Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.**



**Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C,  
1415 København K**  
CVR.nr. 27 69 88 24

---

**Beregning af ny andelsværdi pr. 1. august 2017**

Administrator:  
By & Bolig Administration A/S  
Ramsingsvej 7, Bygn. SA-1. sal, 2500 Valby  
Tlf.: 35 35 75 03

---

	<u>Side</u>
Den uafhængige revisors erklæring	2
Andelsværdiberegning	3 - 4
Beboeroversigt	5 - 6

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C,.**

Vi har revideret opgørelsen af andelskronen for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C, pr. 1. august 2017 baseret på valuarvurdering af 17. august 2017 afgivet af statsautoriserede ejendomsmæglere og valuarer Ejendomsmægler MDE og Valuar Bente Kjølhede. Opgørelsen tager udgangspunkt i den reviderede årsrapport pr. 31. december 2016. Der er justeret for kursudvikling vedrørende prioritetsgæld men ikke for resultatudvikling siden sidste årsrapport.

**Bestyrelsens ansvar for opgørelse af andelskronen**

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for at beregne en andelskrone i overensstemmelse med den foreliggende valuarvurdering og de skøn bestyrelsen ønsker at anvende i forbindelse med beregningen.

**Revisors ansvar og den udførte revision**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om den beregnede andelskrone på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger, der er anvendt ved beregningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede skøn er rimelige samt den samlede præsentation.

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 den beregnede andelskrone giver et retvisende billede af foreningens andelskrone under hensyntagen til den foreliggende valuarvurdering og bestyrelsens skøn.

København, den 29. september 2017.

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer

Søren Tholle

Statsaut. revisor

Ifølge "lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber" fastsættes en andelsværdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

#### Maksimalværdi beregnet efter § 5, stk. 2 valuarvurdering:

Dagsværdi i henhold til vurdering foretaget af statsautoriserede ejendomsmæglere & valuarer Ejendomsmægler MDE og Valuar Bente Kjølhede.		<u>34.000.000</u>
Egenkapital pr. 31. december 2016 før generalforsamlingsbestemte reserver		-292.635
Dagsværdi i henhold til valuarvurdering	34.000.000	
Ejendommens anskaffelsessum pr. 31. december 2016	<u>-7.395.129</u>	<u>26.604.871</u>
		26.312.236
Prioritetsgæld:		
Lån 1:		
Prioritetsgæld pr. 30. juni 2017	3.978.823	
Kursværdi pr. 30. juni 2017	-4.061.491	<u>-82.668</u>
Lån 2:		
Prioritetsgæld pr. 30. juni 2017	3.897.964	
Kursværdi ved indfrielse pr. 30. august 2017	<u>-4.010.235</u>	<u>-112.271</u>
		26.117.297
Hensættelse til konjunkturudsving		<u>-2.000.000</u>
		<u>24.117.297</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone:		<u>640.800,00</u>

Værdi pr. balancedagen udgør herefter i.h.t. ABL § 5, stk. 2, pkt. b:

Pr. indskudt andelskrone:  $24.117.297 : 640.800,00 \text{ kr.} = \text{kr. } 37,6362.$

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 1. august 2017 i henhold til vurdering af statsautoriserede ejendomsmæglere og valuarer Ejendomsmægler MDE og Valuar Bente Kjølhede.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastningsprocent på 2,60%. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommene afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 2,60% til 3,10% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 5,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone.

---

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast på før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1. mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct., vil den pågældende kun betale 10. mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. udgør 1 mio. kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 mdr. i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Foranstående oplysning om andelens værdi er udarbejdet på grundlag af administrators oplysninger.

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.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Det bemærkes at ovennævnte opgørelse af andelens værdi er opgjort uden fradrag af avanceskat, som efter p.t. gældende praksis, vil blive udløst ved salg af foreningens sidste lejemål, jfr. omtalen under eventualforpligtelser i årsrapporten.

Andelskrone	Fordelingstal		Areal i m2		Andelsværdi		
	Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv	2016 24,24	2017 24,24	25-10-2017 37,6362
3 Hvidovrevej 279 st.		108.000		338	2.617.920	2.617.920	4.064.710
4 Hvidovrevej 279 st. th.		94.200		157	2.283.408	2.283.408	3.545.330
5 Hvidovrevej 279 1. tv.		72.600		121	1.759.824	1.759.824	2.732.388
6 Hvidovrevej 279 1. th.	36.300		121		879.912	879.912	1.366.194
8 Hvidovrevej 279 2. mf.	19.200		64		465.408	465.408	722.615
9 Hvidovrevej 279 2. th.	17.100		57		414.504	414.504	643.579
10 Hvidovrevej 279 3. tv.	23.700		79		574.488	574.488	891.978
11 Hvidovrevej 279 3. th.	23.700		79		574.488	574.488	891.978
12 Hvidovrevej 279 A st. tv.	16.800		56		407.232	407.232	632.288
13 Hvidovrevej 279 A st. th.	15.900		53		385.416	385.416	598.416
14 Hvidovrevej 279 A 1. tv.	41.400		138		1.003.536	1.003.536	1.558.139
15 Hvidovrevej 279 A 1. th.							
19 Hvidovrevej 279 B st. tv.	15.900		53		385.416	385.416	598.416
20 Hvidovrevej 279 B st. th.	15.900		53		385.416	385.416	598.416
21 Hvidovrevej 279 B 1. tv.	40.200		134		974.448	974.448	1.512.975
22 Hvidovrevej 279 B 1. th.	41.700		139		1.010.808	1.010.808	1.569.430
26 Hvidovrevej 279 C st. tv.	15.900		53		385.416	385.416	598.416
28 Hvidovrevej 279 C 1. tv.	15.900		53		385.416	385.416	598.416
29 Hvidovrevej 279 C 1. th.	26.400		88		639.936	639.936	993.596
I alt	366.000	274.800	1.220	616	15.532.992	15.532.992	24.117.277

Samlet fordelingstal for andel og erhverv: 640.800  
Samlet areal i m2 for andel bolig og erhverv: 1.836

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Kornum

### Referent

På vegne af: By & Bolig Administration AS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022  
IP: 87.63.81.210  
2017-10-27 06:17:11Z

NEM ID 

## Søren Kornum

### Direktør

På vegne af: By & Bolig Administration AS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022  
IP: 87.63.81.210  
2017-10-27 06:17:11Z

NEM ID 

## Niels Ove Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-079968719913  
IP: 91.100.21.27  
2017-10-27 07:44:59Z

NEM ID 

## Rico Roswall Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-829062791527  
IP: 62.198.12.45  
2017-10-27 16:30:30Z

NEM ID 

## Gert Westermann

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-534714672694  
IP: 77.213.67.227  
2017-10-30 19:19:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5CG8U-M2V1F-5GG5F-I8SUI-ZECXP-WE4KE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>