

**Andelsboligforeningen
Njal**

**Årsrapport for perioden
1. juli 2007 til 30. juni 2008**

Administration

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Tlf.: 33 33 82 82

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 2007 til 30. juni 2008 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

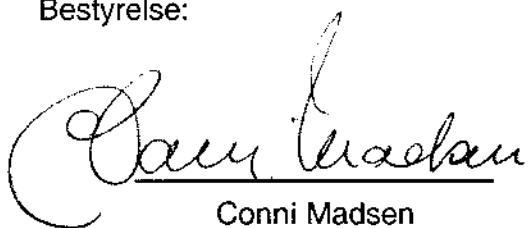
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2008

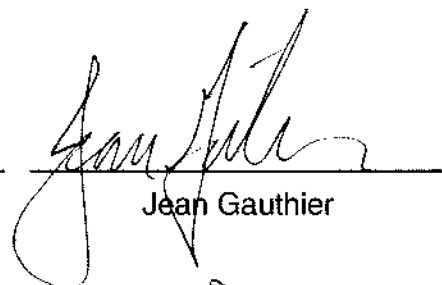
Bestyrelse:



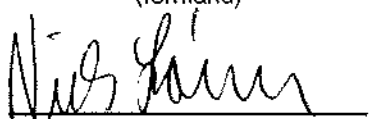
Conni Madsen
(formand)



Mette Dalgaard



Jean Gauthier



Niels Løchte



Ulrich Hansen



Jesper Bahn Larsen

Revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2007 til 30. juni 2008, omfattende bestyrelsespåtegning anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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.

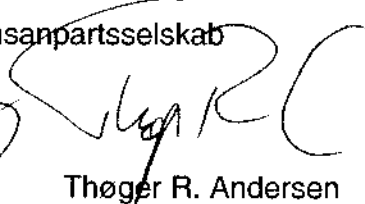
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2007 til 30. juni 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 2. september 2008

Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab


Arne Bang
statsautoriseret revisor


Thøger R. Andersen
registreret revisor, CMA

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Njal

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Tlf. 33 33 82 82

Regnskabsperiode

1. juli 2007 til 30. juni 2008

Bestyrelse

Conni Madsen (formand)

Mette Dalgaard

Jean Gauthier

Niels Løchte

Ulrich Hansen

Jesper Bahn Larsen

Revisor

Revisionsfirmaet Arne Bang

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Livjæggergade 21

2100 København Ø

Anvendte regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligaft 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.

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 2007 til 30. juni 2008

<u>Note</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
Indtægter		
1 Boligafgifter og lejeindtægter	15.625.337	14.625.453
2 Renteindtægter	<u>268.871</u>	<u>58.568</u>
Indtægter i alt	<u>15.894.208</u>	<u>14.684.021</u>
Udgifter		
3 Ejendomsudgifter	2.496.409	2.889.495
4 Reparation og vedligeholdelse	438.758	924.407
5 Administrationsudgifter	944.010	865.659
6 Renteudgifter	<u>6.847.083</u>	<u>7.041.349</u>
Udgifter i alt	<u>10.726.260</u>	<u>11.720.910</u>
Resultat før afskrivninger og henlæggelser	<u>5.167.948</u>	<u>2.963.111</u>
Betalt selskabsskat	0	0
10 Henlagt af årets overskud	<u>5.167.948</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.963.111</u>
Årets resultat før afdrag	0	2.963.111
Årets afdrag på prioritetsgæld	<u>599.903</u>	<u>574.233</u>
Årets resultat efter afdrag	<u>-599.903</u>	<u>2.388.878</u>

Balance pr. 30. juni 2008

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
Anlægsaktiver			
Ejendom			
Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006, kr. 454.000.000)			
	Anskaffelsessum	117.101.392	117.101.392
7	Loftsudvidelse og tagrenovering	29.000.103	29.000.103
	Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering	<u>307.898.505</u>	<u>307.898.505</u>
	Ejendom i alt	<u>454.000.000</u>	<u>454.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>454.000.000</u>	<u>454.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
	Tilgodehavende boligafgift	21.929	14.329
	Afsluttet varmeregnskab	7.559	1.711
	Periodeafgrænsningsposter	46.995	48.483
	Andre tilgodehavender	61.022	54.891
	Erstatning, skattevarsling tidligere år	51.148	0
	Mellemregning, administrator	11.004	0
	Mellemregning, andelssalg	<u>82.212</u>	<u>611.550</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>281.869</u>	<u>730.964</u>
Likvide beholdninger			
	Kassebeholdning	9.712	7.051
	Pengeinstitutter	<u>8.089.634</u>	<u>3.465.734</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>8.099.346</u>	<u>3.472.785</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.381.215</u>	<u>4.203.749</u>
	Aktiver i alt	<u><u>462.381.215</u></u>	<u><u>458.203.749</u></u>

Balance pr. 30. juni 2008

		Passiver	
		<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
Note			
	Egenkapital		
8	Andelskapital	9.194.150	9.016.100
9	Opskrivningshenlæggelser	254.118.505	254.118.505
9	Overført overskud	<u>3.882.847</u>	<u>3.882.847</u>
	Egenkapital i alt	<u>267.195.502</u>	<u>267.017.452</u>
	Hensatte forpligtelser		
10	Henlæggelser til vedligeholdelse	<u>48.501.701</u>	<u>45.220.105</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>48.501.701</u>	<u>45.220.105</u>
	Langfristede gældsforpligtelser		
11	Prioritetsgæld	<u>141.670.206</u>	<u>142.270.109</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>141.670.206</u>	<u>142.270.109</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Deposita leje	304.860	295.901
	Forudbetalt boligafgift	24.235	33.884
	Forudbetalt vedr. salg af lejligheder	2.344.647	971.552
	Forudbetalt leje	34.567	32.098
	Forudbetalt leje 2 måneder (periodiseret indtægt)	286.740	305.577
	Uafsluttet varmeregnskab (2007/08)	269.521	237.946
12	Anden gæld	466.556	573.308
13	Indvendig vedligeholdelse	<u>1.282.680</u>	<u>1.245.817</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.013.806</u>	<u>3.696.083</u>
	Passiver i alt	<u>462.381.215</u>	<u>458.203.749</u>
14	Forpligtelser		
15	Andelenes værdi		

	Noter	

<u>Note</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
1 Boligafgifter og lejeindtægter		
Boligafgift	9.145.143	8.949.572
Forbedring af andel, samt indfrielse heraf	0	361.022
Boligafgift 2	494.261	486.465
Boligleje	1.645.888	1.651.705
Erhvervsleje	444.154	422.670
Kælderleje	18.712	17.212
Salg af andele, netto	3.552.787	2.513.856
Bryggenet (netto)	73.840	77.992
Arbejdsweekends	58.000	54.400
Indvendig vedligeholdelse (solgte lejligheder)	65.451	52.971
Skattevarsling tidligere år	51.148	0
Indbetaling vedrørende nøgler mv.	0	11.058
Andre indtægter, herunder ventelistegebyrer	75.953	26.530
Boligafgifter og lejeindtægter i alt	<u>15.625.337</u>	<u>14.625.453</u>
2 Renteindtægter		
Bankindeståender	258.549	48.400
Rente mellemregning med administrator	10.322	10.168
Renteindtægter i alt	<u>268.871</u>	<u>58.568</u>
3 Ejendomsudgifter		
Ejendomsskat	510.695	487.293
Renovation	365.013	343.893
Vand	628.753	708.571
El	88.694	138.292
Forsikringer	175.437	160.138
Vicevært, inkl. pensioner, lønsumsafgift mv.	101.312	661.440
Viceværtservice mv.	297.483	86.087
Ejendomsinspektør	32.000	0
Trappevask	197.334	211.585
Vinduespolering, snerydning mv.	52.464	44.075
Leje af kontor og værksted, incl. varme	40.405	42.595
Øvrige ejendomsudgifter	6.819	5.526
Ejendomsudgifter i alt	<u>2.496.409</u>	<u>2.889.495</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
4 Reparation og vedligeholdelse		
Kloakarbejde	10.335	0
Elektriker	36.585	81.632
Renovering trappeopgange	0	14.520
Blikkenslager	72.315	58.986
Varmeanlæg	88.610	129.926
Rådgivning	23.874	141.341
Dørtelefonanlæg	3.619	9.792
Tag	17.699	0
Facader og vinduer	52.112	89.867
Låseservice	23.657	29.912
Vagtordning	9.375	0
Arbejdsweekend	11.351	14.102
Anden reparation og vedligeholdelse	59.123	37.649
Fællesarealer, indendørs/udendørs	29.726	25.962
Portdæk	0	287.266
Beboerhjørnet	377	1.940
Diverse	0	1.512
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>438.758</u>	<u>924.407</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
5 Administrationsudgifter		
Administration	291.715	280.000
Administration venteliste	20.660	20.000
Revision	47.000	40.000
Revision, ekstraarbejde	25.000	52.094
Bestyrelsesgodtgørelse (2006/07)	78.660	71.205
Kontorhold, porto mv.	61.602	48.178
Gebyrer og PBS	17.741	20.226
Telefon og internet	11.104	13.782
Udarbejdelse af varmeregnskab	99.145	92.113
Møder og generalforsamling	28.984	22.624
Kontingenter	11.286	8.230
Administration, ekstraarbejder	10.960	68.015
Advokat, boligretssager mv.	180.712	112.650
Tab på tilgodehavender	51.500	8.048
Diverse	7.941	8.494
Administrationsudgifter i alt	<u>944.010</u>	<u>865.659</u>
6 Renteudgifter		
Renteudgifter og provision, bank	5.122	5.406
Renter Grundejernes Investeringsfond	120.000	120.000
Prioritetsrenter	6.721.961	6.915.943
Renteudgifter i alt	<u>6.847.083</u>	<u>7.041.349</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
7 Loftsudvidelse og tagreovering		
Saldo primo	29.000.103	29.120.398
Tilgang ingeniørgennemgang	0	69.962
Ibrugtagningstilladelse	0	71.250
Tilvalg loftsudvidelse	0	-261.507
Saldo ultimo	<u>29.000.103</u>	<u>29.000.103</u>
8 Andelskapital		
Saldo pr. 1. juli 2007	9.016.100	8.830.055
Salg af andele	164.550	166.850
Øget indskud, salg af loftsrum	13.500	19.195
Andelskapital pr. 30. juni 2008	<u>9.194.150</u>	<u>9.016.100</u>
9 Opskrivningshenlæggelser		
Saldo pr. 1. juli 2007	254.118.505	24.398.210
Overført fra "overskud/opskrivninger"	0	244.120.295
Henlæggelse til vedligeholdelse	0	-14.400.000
Saldo pr. 30. juni 2008	<u>254.118.505</u>	<u>254.118.505</u>
9 Overført overskud/opskrivninger		
Saldo pr. 1. juli 2007	3.882.847	919.736
Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering	0	244.120.295
Overført til opskrivningshenlæggelser	0	-244.120.295
Resultat for perioden	0	2.963.111
Saldo pr. 30. juni 2008	<u>3.882.847</u>	<u>3.882.847</u>

		Noter			

<u>Note</u>		<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>		
10	Henlæggelser				
	Saldo pr. 1. juli 2007	45.220.105		31.165.538	
	Henlagt fra årets resultat	5.167.948		0	
	Henlagt til udsugning, gårdprojekt og maling bagtrapper	0		14.400.000	
	<i>Årets anvendelse af henlæggelser:</i>				
	Kloakarbejde	-47.716		-79.222	
	Udskiftning faldstammer	-125.987		-212.298	
	Udsugning	-21.223		-14.375	
	Facaderenovering	-1.621.182		0	
	Opgangsrenovering	-1.338		0	
	Portistandsættelse	-47.819		0	
	Legepladsrenovering	-6.095		0	
	Renovering af el i kælder	-14.992		0	
	Støbning af trappe og udendørs planlagt vedligeholdelse	0		-39.538	
	<i>Årets anvendelse af henlæggelser</i>	<u>-1.886.352</u>		<u>-345.433</u>	
	Saldo pr. 30. juni 2008	<u>48.501.701</u>		<u>45.220.105</u>	
		<u>2007/08</u>		<u>2007/08</u>	
11	Prioritetsgæld				
		<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
	Nykredit, rentetilpasning, 5,96% opr. 51.400.000	2030	3.182.021	0	51.400.000
	Nykredit, kontantlån 4,40%, opr. 32.800.000	2035	1.447.346	599.903	30.867.206
	Nykredit, rentetilpasning, 4,67%, opr. 51.403.000	2030	2.378.364	0	51.403.000
	Værdi af renteswap til- knyttet dette lån		-285.770		-3.841.052
	Prioritetsgæld i alt		<u>6.841.961</u>	<u>599.903</u>	<u>141.670.206</u>
					<u>134.872.664</u>

Noter

Note

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

I forbindelse med A/B Njals aflæggelse af regnskab for 2007/08 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

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.

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 - næste gang 31.12.2008. Lånet indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100. Lånet er ydet med afdragsfrihed frem 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.

Noter

<u>Note</u>	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
12 Anden gæld		
Mellemregning beboerrepræsentation	0	4.255
Skyldig A-skat m.v.	6.868	23.387
Feriepengeforpligtelse	9.800	123.000
Anslået skyldig advokat	50.000	0
Skyldige omkostninger mv.	399.888	422.666
Anden gæld i alt	466.556	573.308
13 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. juli 2007	1.245.817	1.208.429
Henlagt i 2007/08	158.092	134.445
	1.403.909	1.342.874
Anvendt i 2007/08	121.229	97.057
Saldo pr. 30. juni 2008	1.282.680	1.245.817

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. 30/6-2008 opgøres til ca. kr. 22 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6-2008, svarer den samlede forpligtelse til kr. 40-41 mio. Beløbet kan ikke opgøres præcist på nuværende tidspunkt, og forpligtelsen indtræder først ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

Øvrige forpligtelser

Andelsboligforeningen har udstedt ejerpantebrev på kr. 6.000.000 til Forstædernes Bank.

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. 236.478.

Noter

<u>Note</u>		<u>2007/08</u>
15	Beregning af andelskronen	
	Andelskronen er opgjort efter bestemmelserne i lov om andelsboliger m.v., § 5 stk. 2 C (Anvendt seneste offentlige vurdering)	
		Andels-
		kapital
		m2
	Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2	18.388,30 9.194.150
	Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	4.620,20 0
	Usolgt loftsareal	361,11 0
		<u>23.369,61 9.194.150</u>
	Egenkapital i henhold til regnskab	267.195.502
	Regulering ejendomsværdi:	
	Ejendommens offentlige vurdering pr. 1.10.2006	454.000.000
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	<u>454.000.000 0</u>
	Kursregulering, prioritetsgæld:	
	Nom. restgæld	141.670.206
	Kursværdi pr. 30. juni 2008	<u>134.872.664 6.797.542</u>
		273.993.044
	Heraf indskud	<u>9.194.150</u>
		<u>264.798.894</u>
		<u>264.798.894</u>
	Tillæg pr. m2	18.388 = <u>14.400</u>
	Maksimal andelsværdi pr. 30. juni 2008 for indskud på kr. 500 pr. m2 =	<u><u>14.900</u></u>
	Andelskronens maksimalpris er beregnet ud fra den offentlige vurdering pr. 1.10.2006. Den offentlige vurdering er steget med 116% siden omvurderingen pr. 1.10.2005.	
	På den ordinære generalforsamling 23. oktober 2007 blev andelskronen fastsat til kr. 11.000.	
	Bestyrelsen foreslår, at der ved fastsættelsen af andelskronens værdi, tages højde for følsomheden i værdiansættelsen ved at reducere den offentlige vurdering med ca. 15% og foreslår andelskronen for indskud på 500 kr. pr. m2 fastsat til	<u><u>11.000</u></u>

Noter

Note

15 Beregning af andelskronen (fortsat)

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 beregnede andelskrone kr. 14.900, er den maksimalt tilladte pris og ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.