

## Bestyrelsens beretning GF 2024.

Normalt skal bestyrelsens beretning beskrive hvad der er arbejdet med det sidste år. Vi har dog denne gang valgt at gå tilbage til foreningens start og nævne hovedpunkter i foreningens levetid, herunder hvilke projekter som er gennemført i foreningens levetid.

I starten af 2006 blev der oprettet beboergruppe efter der var modtaget besked om at Lægernes Pensionskasse havde besluttet at sælge ejendommen. I følge gældende lov havde beboerne mulighed for at overtage ejendommen hvis der var et flertal på 60% der stemte for dette. Beboergruppen havde kontakt med advokat Jens Brun-Pedersen som indgik som rådgiver i forbindelse med køb og stiftelse af andelsboligforeningen.

Den 4. september 2007 blev der holdt en stiftende generalforsamling. Vi fik mulighed for at låne lokaler hos Danske Bank Dalbergstrøget 17 som ligger omkring 15 min. gang herfra. Mere end 500 beboere deltog i den stiftende generalforsamling og et flertal på over 70% stemte for at stifte A/B Kingosparken.

Til finansiering af købet blev der indhentet tilbud fra 3 kreditforeninger. Det endelige valg af kreditforening blev Nykredit, og der blev her optaget lån på 204 millioner og et anlægslån på 20 millioner. Begge lån var Cibor 6 lån med renteswap som rentesikring. På dette tidspunkt var der en forventning om stigning i renten flere år frem. Lånene var samtidig afdragsfri 20 år frem.

Til værdifastsættelse af ejendommen blev der valgt en valuarvurdering og første vurdering satte ejendommen til 300 millioner. Dette gav en andelsværdi på 3.500 kr./m<sup>2</sup>.

Allerede i 2008 oplevede vi den globale valutakrise og deraf følgende stor uro på finansmarkerne. Grundet lovgivning ville en fortsat brug af valuarvurdering betyde, at andelskronen ville falde til under 0 grundet at den samlede gæld inkl. den negative swap skulle modregnes i en valuarvurdering. Derfor blev det besluttet på GF i 2009 at gå over til en vurdering baseret på anskaffelsesprisen. Denne beslutning betød, at andelsværdien faldt til 1.500 kr./m<sup>2</sup>.

Gennem perioden 2009 til 2024 har vi gennemført en lang række projekter til en samlet sum på knap 18 millioner. For at nævne nogle af de større så er det bl.a. udskiftning af 50 hoveddøre og 19 kælderdøre, samt etablering af dørtelefoner og adgangskontrol i 2009. Renovering af altaner inkl. ny bundbelægning. Renovering af udendørs kloaknet med K3 skader efter tv-inspektion. Montering af nye varmemålere med fjernaflæsning i 2010-2011. Nye tagbelægning i stål på garager. Montering af låge til containerplads med kortlæser. Etablering af nyt ejendomskontor i tidligere kiosk Gennemført i 2012-2013. Nye lavenergi pumper i varmecentraler, Nyt tag på værksted og depotrum i gården bag cafe Paraplyen. Etablering af fiber og internet til alle lejligheder i 2015. Udskiftning af vaskemaskiner og tørretumblere samt automatisk Sæbedoserings anlæg. Udskiftning af 4 varmtvandsbeholderen og etablering af nyt varmestyringssystem i 2016. Lukning af affaldsskakte i alle opgange og etablering af udvendige affaldsøre i 2017.

Etablering af vejdump på gennemgående stigveje og opsæt skilte for max 20 km. Udskiftning af 154 vinduer i kældere og udskiftning af kælderdøre til tidligere skralderum. Renovering af fuger på facader mod græsplæner i 2019/2020. Etablering af 24 nye parkeringspladsen mellem blok 6 og 7 i 2022. Nye ramper/trapper på 8 kældernedgange, inkl. oppustning af vanger 2023.

I 2024 er det planlagt at udskifte halvtag foran Cafe Paraplyen og ejendomskontoret. Samt renovering af trapper og vangen på de sidste 8 kældernedgange.

Vi står i dag stadig med 2 store renoveringsprojekter, dels udskiftning af alle vand- og varmeinstallationer og faldstammer hvor vi mangler 100 millioner og dels kommende udskiftning af tagbelægninger på alle boligblokke hvor der igen vil mangle 10 millioner.

Gennem de sidste 2 år har der været holdt møder med forskellige banker og kreditforeninger med henblik på at få konverteret nuværende belåning med swap og samtidig finde finansiering til de 2 store projekter. Alle disse forsøg er endt uden resultat.

Bestyrelsen ser derfor med stor bekymring for foreningens økonomiske fremtid og har derfor stillet forslag om afvikling af foreningen med henblik på et salg. Dette punkt vil blive gennemgået under forslag punkt 3.

Dette var bestyrelsens beretning med et historisk tilbageblik helt tilbage til etablering af foreningen med den stiftende generalforsamling 4. september 2007.

På vegne af den siddende bestyrelse.

Arne Larsen.