

Andelsselskabet Kristinegården

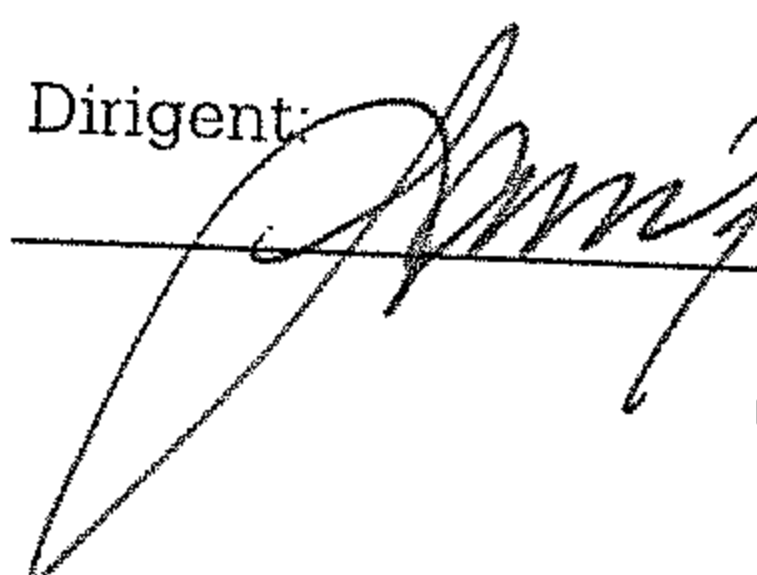
Sejrøgade 1-3, Lyngbyvejen 38-60 og Omøgade 2-6
2100 København Ø

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 16 83 51 10

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den 22/4 2015

Dirigent:


DATEA
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Tlf. 45 26 01 02
Fax 45 26 01 23



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB



BEIERHOLM - medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Likviditetsopgørelse	13
Noter	14
Andelsværdi	24

Foreningen

Andelsselskabet Kristinegården

Sejrøgade 1-3, Lyngbyvej 38-60 og Omøgade 2-6

2100 København Ø

CVR-nr.: 16 83 51 10

Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014

Andelshavere: 137

Ejendommen

Matrikel nr: 5039, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Jim Bang Møller

Lise-Lotte Olsen

Martin Johnsen

Karsten Dvoracek

Jane Bek

Britt Sorth

Eva Wallstrøm

Administration

Datea A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Revisor

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Andelsselskabet Kristinegården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 6 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter.

Ingen af foreningens aktiver er pansat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtigelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

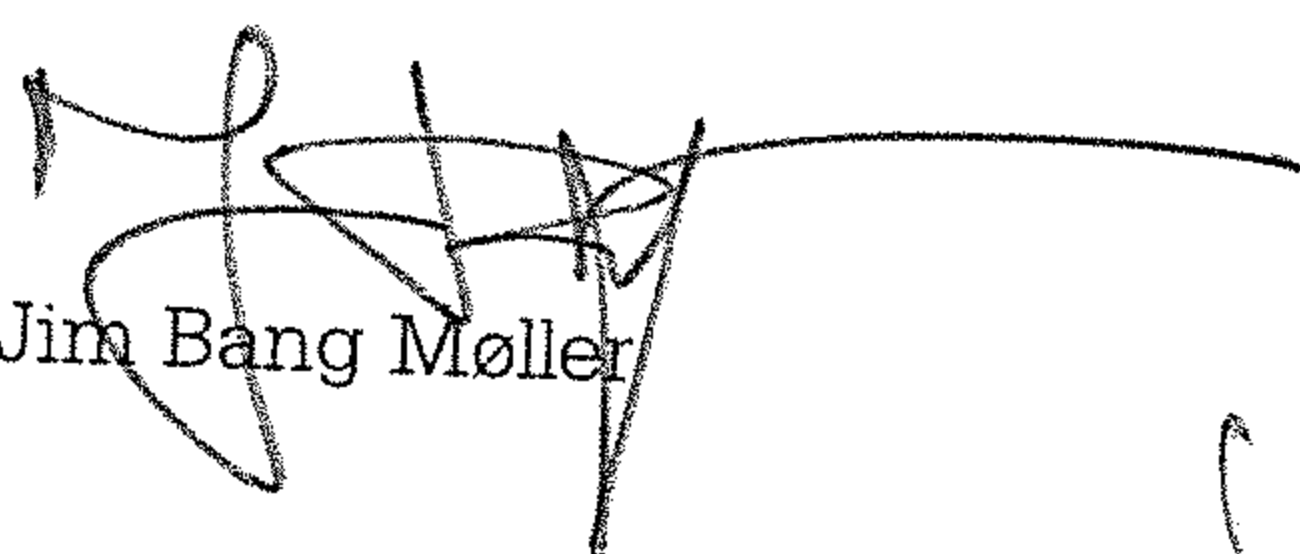
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

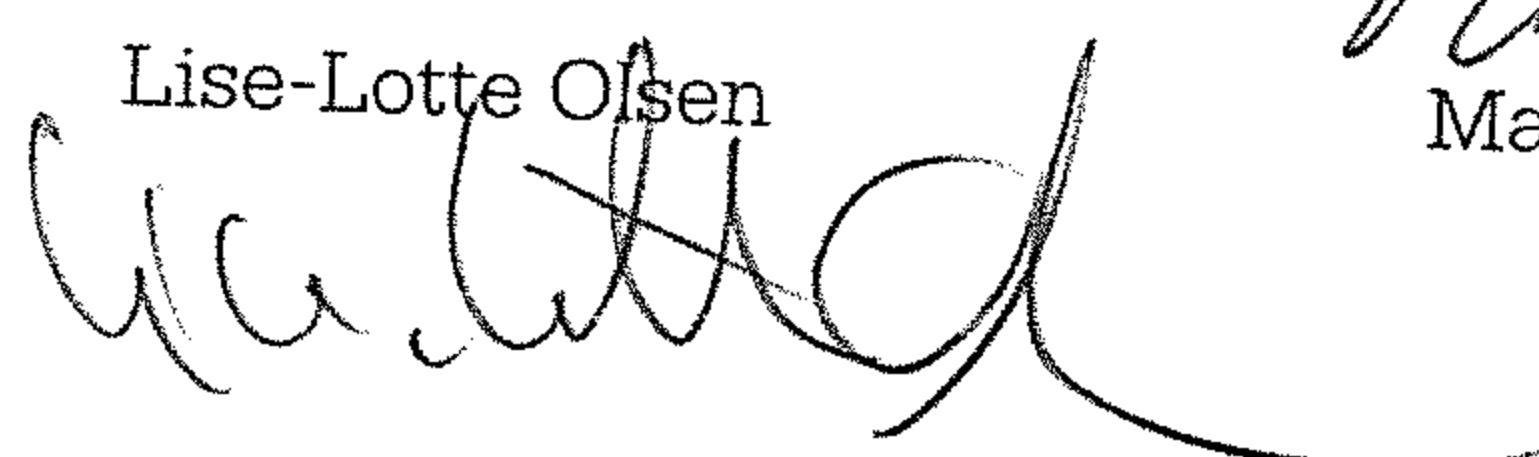
Årsrapporten for regnskabsåret 2014 for Andelsselskabet Kristinegården udviser et resultat på kr. 296.137 og en egenkapital på kr. 20.605.046.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2015

Bestyrelse


Jim Bang Møller

Lise-Lotte Olsen



Martin Johnsen

Karsten Dvoracek

Jane Bek

Britt Sorth


Eva Wallstrøm





Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsselskabets vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Andelsselskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

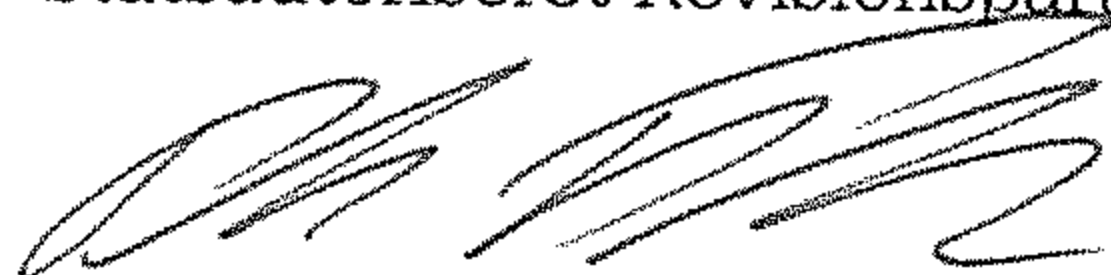
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsselskabet har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

København, den 26. marts 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor

Årsrapporten for Andelsselskabet Kristinegården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsselskabets 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 oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsåret.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter omfatter renteindtægter og øvrige finansielle indtægter.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne omkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat af eventuelt underskud til fremførsel.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris og værdiansættes efterfølgende til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Der foretages lineære afskrivninger på tilkøb af driftsmidler og installationer m.v. over 10 år.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtigelser til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgletalsoplysninger

De i note 15 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følge § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet By, Bolig og Landistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Resultatopgørelse

Note	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	4.819.313	4.819.395	4.770.518
Boligafgift, erhverv	671.035	671.033	664.242
Lejeindtægt, vaskekælder	5.400	5.400	5.040
Forsikring, erhverv	7.289	7.284	7.289
1 Andre indtægter	70.141	15.000	71.086
Boligafgift og lejeindtægt i alt	5.573.178	5.518.112	5.518.175
Skatter og afgifter	-953.870	-935.870	-897.338
Elektricitet	-88.169	-90.000	-83.929
Forsikringer	-145.481	-139.000	-136.267
2 Vicevært og renholdelse	-966.741	-1.036.799	-921.519
3 Administrationsudgifter	-488.941	-456.634	-417.323
Driftsudgifter i alt	-2.643.202	-2.658.303	-2.456.376
4 Vedligeholdelsesudgifter	-2.509.879	-1.800.000	-1.336.149
Afskrivninger	-125.970	-125.970	-125.970
Resultat før finansielle poster	294.127	933.839	1.599.680
Andre finansielle indtægter	2.010	0	426
Andre finansielle omkostninger	0	0	-20.128
Årets resultat	296.137	933.839	1.579.978

Balance

Aktiver

Note

		31/12 2014	31/12 2013
		kr.	kr.
	Anlægsaktiver		
5	Grunde og bygninger	19.695.619	19.695.619
6	Traktor	47.900	71.850
6	Porttelefon	510.100	612.120
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.253.619	20.379.589
	Anlægsaktiver i alt	20.253.619	20.379.589
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra boligafgift og erhverv	17.832	10.445
7	Andre tilgodehavender	16.719	43.990
	Periodeafgrænsningsposter	8.340	8.240
	Tilgodehavender i alt	42.891	62.675
	Likvide beholdninger	3.432.867	768.235
	Omsætningsaktiver i alt	3.475.758	830.910
	Aktiver i alt	23.729.377	21.210.499

Balance

Passiver

Note

		31/12 2014	31/12 2013
		kr.	kr.
	Egenkapital		
	Andelskapital	207.613	207.613
8	Overført resultat	20.397.433	20.101.296
	Egenkapital i alt	20.605.046	20.308.909
	Gældsforpligtelser		
	Forudbetalt boligafgift og erhverv	3.136	4.375
9	Varmeregnskab	77.578	67.644
10	Vandregnskab	82.013	80.262
11	Køb/salg afregning af lejligheder	2.211.029	591.248
12	Anden gæld	750.575	158.061
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.124.331	901.590
	Gældsforpligtelser i alt	3.124.331	901.590
	Passiver i alt	23.729.377	21.210.499

- 13 Sikkerhedsstillelser
- 14 Eventualforpligtelser
- 15 Nøgletal

Likviditetsopgørelse

	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat	296.137	933.839	1.579.978
+ Afskrivninger	125.970	125.970	125.970
Driftens likviditetsbidrag	422.107	1.059.809	1.705.948
Ændring i tilgodehavender	19.784	0	-24.380
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	2.219.681	0	119.531
Afdrag på realkreditgæld	0	0	-656.815
Årets likviditetsoverskud eller -tab	2.661.572	1.059.809	1.144.284
Likvide midler primo	768.235	768.235	-880.684
Likvide midler ultimo	3.429.807	1.828.044	263.600

	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
	kr.	kr.	kr.
1. Andre indtægter			
Salgsgebyrer	67.743	15.000	71.086
Indtægtsførsel, tidligere års afregning af lejligheder, netto	2.398	0	0
	70.141	15.000	71.086
2. Vicevært og renholdelse			
Viceværterløn	347.740	375.000	344.755
Ekstern vicevært service	29.230	50.000	32.785
ATP, AER mv.	3.234	3.500	3.164
Arbejdstøj	937	5.000	7.489
Regulering feriepengeforpligtigelse	0	500	349
Varmeudgifter, kontorer	8.822	7.000	6.314
Renovation via skattebillet	302.599	302.599	253.360
Trappevask	221.303	220.000	187.837
Polish	0	0	22.500
Vinduespolering	52.200	52.200	39.150
Snerydning	0	6.000	3.880
Rengøringsartikler og graffitirens	676	15.000	19.936
	966.741	1.036.799	921.519

	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
	kr.	kr.	kr.
3. Administrationsudgifter			
Administrationshonorar	177.123	175.334	175.334
Anden administration	625	0	625
Advokatbistand	1.563	10.000	0
Revisorhonorar indeværende år	20.000	20.000	21.750
Konsulentbistand	97.181	25.000	23.913
Varme- og vandregnskabshonorar	114.165	108.000	106.489
Generalforsamling og mødeudgifter	14.456	20.000	14.575
Godtgørelse af telefon og kontorhold	37.800	33.300	28.800
Gaver og blomster	1.546	2.000	1.603
Kontorhold	5.724	25.000	9.962
EDB udgifter	8.877	22.000	20.716
PBS- og bankgebyrer	9.881	10.000	9.348
Fester og arrangementer	0	6.000	994
Flaskecontainer	0	0	3.214
	488.941	456.634	417.323

	2014	Budget 2014 (ej revideret)	2013
	kr.	kr.	kr.
4. Vedligeholdelsesudgifter			
Renovering af opgange og trapper	0		860.935
Faldstammer	1.456.691		0
Hoveddøre	220.518		0
Garnit kældernedgange	49.500		0
Udvendige projekter på ejendommen	157.212		0
Tømrer- og snedkerarbejde	19.730		0
El-installatør	73.475		38.506
VVS-arbejde	57.374		76.563
Porte	1.190		2.566
Tagreparationer	77.443		1.146
Ventilationsanlæg	10.875		22.500
Gård- og haveanlæg	12.872		25.032
Småanskaffelser	43.126		22.627
Rækværk til kælder	0		71.500
Maling af køkkendøre og kontor	0		21.322
Brandalarm -og slukningsanlæg	0		2.228
Fibernet	15.000		15.000
Vinduer og døre	143.066		148.085
Haveanlæg	99.029		2.707
Skadedyrsbekæmpelse	24.031		0
Vandinstallationer	5.330		0
Varmeanlæg	27.567		17.579
Reparation af maskinel og materiel	1.608		7.853
Selvrisiko, forsikringsskade	14.242		0
	2.509.879	1.800.000	1.336.149

5. Grunde og bygninger

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	19.695.619
Kostpris 31. december	19.695.619
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.695.619
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2012	178.000.000

6. Installationer

	Traktor	Porttelefon
Kostpris 1. januar	239.500	1.020.200
Kostpris 31. december	239.500	1.020.200
Afskrivninger 1. januar	167.650	408.080
Årets afskrivninger	23.950	102.020
Afskrivninger 31. december	191.600	510.100
Regnskabsmæssig værdi 31. december	47.900	510.100

31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
-------------------	-------------------

7. Andre tilgodehavender

Vurderingshonorar ved salg af andele	16.719	42.710
Mellemregning forsikringssager	0	1.280
	16.719	43.990

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
8. Overført resultat		
Overført overskud eller tab, primo	20.101.296	18.521.318
Årets overførte overskud eller tab	296.137	1.579.978
	20.397.433	20.101.296
9. Varmeregnskab		
Acontovarmeindbetaling	-971.796	-956.920
Varmedgifter	853.360	903.604
ELO honorar	40.858	40.858
Afregning varmeregskab	0	-55.186
	-77.578	-67.644
10. Vandregnskab		
Aconto vandindbetaling	-441.356	-429.180
Vandudgifter	360.902	364.334
Afregning vandregnskab	-1.559	-15.416
	-82.013	-80.262
11. Køb/salg afregning af lejligheder		
Ekskluderet andelshaver i 2012	364.999	364.999
Tilbageholdelse i forbindelse med salg, retssag afventer	165.000	165.600
Skyldig gammelt andelsindskud	0	5.649
Indbetalt for meget ved køb, udbetalt januar 2014	0	55.000
Mellemregning ved handler	1.681.030	0
	2.211.029	591.248

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
12. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	10.655	10.343
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	1.274	1.274
Feriepengeforpligtelse funktionærer	40.752	40.752
Skyldig revisor	20.000	21.750
Skyldig faldstammer	495.228	0
Skyldig konsulentbistand	37.500	0
Skyldig hoveddøre	12.166	0
Skyldig trappevask og vinduespolering	35.198	15.749
Øvrige kreditorer	64.502	38.143
Skyldigt godtgørelse af telefon og kontorhold	33.300	28.800
Mellemregning, administrator	0	1.250
	750.575	158.061

13. Sikkerhedsstillelser

Foreningens trækingsret på erhvervskonto i Nordea Bank A/S udgør kr. 2.500.000, mellemværendet er pr. 31. december 2014 positivt.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for selskabets forpligtigelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959.

Foreningens medlemmer hæfter soldarisk for prantebrevsgæld i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpantebrev og garantiforpligtigelser i forbindelse hermed.

14. Eventualforpligtelser

Foreningen har en kautionsforpligtigelse pr. 31. december 2014 på kr. 319.677 fordelt på 4 andelshavere.

15. Nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

		Antal	BBR areal kvm	BBR areal kvm	BBR areal kvm
		31/12 2014	31/12 2014	31/12 2013	31/12 2012
B1	Andelsboliger	126	12.424	12.424	12.424
B2	Erhvervsandele	11	1.228	1.228	1.228
		137	13.652	13.652	13.652

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:

Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:

Det oprindelige indskud

D1 Foreningens stiftelses år

1961

D2 Ejendommens opførelses år

1924

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen

Nej

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:

Offentlig vurdering

		31/12 2014	31/12 2013
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:		
	Offentlig vurdering, sidste år offentlig vurdering	178.000.000	178.000.000
	Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året	13.038	13.038
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:		
	Andre reserver	0	0
	Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:		
	Andre reserver / ejendommens værdi x 100%	0%	0%
P	Friværdi:		
	Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt x 100%	84%	95%
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		Nej

		31/12 2014	31/12 2013	Gns kr. pr. andelskvm. pr. år 31/12 2014	31/12 2013
H1	Boligafgift	5.490.348	5.434.760	402	398
		5.490.348	5.434.760	402	398

		Gns. kr. pr. andelskvm. pr. år 31/12 2014	31/12 2013
K1	Andelsværdi	13.105	13.083
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-26	5
K3	Teknisk andelsværdi	13.079	13.088

		2014	2013	2012
J	Årets resultat, gns.krone pr. andelskvm.	22	116	91
R	Årets afdrag, gns.krone pr. andelskvm.	0	48	95
	Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	35	78
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	138	63	41
M3		184	98	119

Supplerende nøgletal i øvrigt

kr. pr. kvm andel

Offenlig ejendomsvurdering	13.038
Anskaffelsesværdi (kostpris)	1.443
Foreslået andelsværdi	13.105
Hensættelser - reserver uden for andelsværdi	0

kr./kvm

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	388
Boligafgift i gennemsnit pr. andelserhverv kvm	546

	31/12 2014 Procent	31/12 2013 Procent
Boligafgifter i procent af samlede ejendomsindtægter	99%	98%

Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter

Vedligeholdelsesomkostninger	48%	29%
Øvrige omkostninger	52%	57%
Finansielle poster, netto	0%	0%
Afdrag	0%	14%
	100%	100%

Andelsværdiberegning

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber" fastsættes andelsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Denne værdi må dog ikke overstige den efter lovens §5 udregnede maksimale værdi.

Maksimale værdi ifølge § 5 stk 2 c. (Offentlig ejendomssværdi)

Andelsværdien beregnet på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering udgør:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		20.605.046
Bogført værdi af ejendommen (kostpris)	-19.695.619	
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	178.000.000	158.304.381
Maksimalt beregningsgrundlag		178.909.427
Bestyrelsen foreslår andelsværdien for 2015 fastsat til kr. pr. andelskrone		
178.909.427/207.613 =		861,74
Andelsværdi for 2014 udgjorde pr. andel		860,32
Andelsværdi for 2013 udgjorde pr. andel		852,71
Andelsværdi for 2012 udgjorde pr. andel		846,73
Andelsværdi for 2011 udgjorde pr. andel		838,19
Andelsværdi for 2010 udgjorde pr. andel		849,12