

Andelsselskabet Kristinegården

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

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 16 83 51 10

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den / 2016

Dirigent:

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

CVR-nr.: 16 83 51 10
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
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

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Andelsselskabet Kristinegården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsselskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter.

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

Årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Andelsselskabet Kristinegården udviser et resultat på kr. 1.177.433 og en egenkapital på kr. 21.782.479.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2016

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 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 15. marts 2016

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, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 krævende nøgletalsoplysninger, at give oplysning om andelens værdi og at give 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 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 nettorealisationsværdien.

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 16 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følge § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet By, Bolig og Landdistrikter 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.

Note	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	4.853.927	4.853.923	4.819.313
Boligafgift, erhverv	675.843	675.843	671.035
Lejeindtægt, vaskekælder	5.400	5.400	5.400
Forsikring, erhverv	7.289	7.284	7.289
1 Andre indtægter	63.704	15.000	70.141
Boligafgift og lejeindtægt i alt	5.606.163	5.557.450	5.573.178
Skatter og afgifter	-1.014.917	-1.014.917	-953.870
Elektricitet	-99.151	-93.000	-88.169
Forsikringer	-145.071	-141.220	-145.481
2 Vicevært og renholdelse	-1.177.552	-1.198.665	-966.741
3 Administrationsudgifter	-428.759	-514.050	-488.941
Driftsudgifter i alt	-2.865.450	-2.961.852	-2.643.202
4 Vedligeholdelsesudgifter	-1.801.717	-3.300.000	-2.509.879
Afskrivninger	-125.970	-125.970	-125.970
Resultat før finansielle poster	813.026	-830.372	294.127
Andre finansielle indtægter	354	0	2.010
5 Ekstraordinære indtægter	364.053	364.053	0
Årets resultat	1.177.433	-466.319	296.137

Aktiver			
Note		31/12 2015	31/12 2014
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
6	Grunde og bygninger	20.526.869	19.695.619
7	Traktor	23.950	47.900
7	Porttelefon	408.080	510.100
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.958.899	20.253.619
	Anlægsaktiver i alt	20.958.899	20.253.619
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra boligafgift og erhverv	2.472	17.832
8	Andre tilgodehavender	94.982	16.719
	Periodeafgrænsningsposter	9.207	8.340
	Tilgodehavender i alt	106.661	42.891
	Likvide beholdninger	1.263.407	3.432.867
	Omsætningsaktiver i alt	1.370.068	3.475.758
	Aktiver i alt	22.328.967	23.729.377

Passiver			
Note		31/12 2015	31/12 2014
		kr.	kr.
Egenkapital			
	Andelskapital	207.613	207.613
9	Overført resultat	21.229.866	20.397.433
		21.437.479	20.605.046
Andre reserver			
10	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	345.000	0
	Egenkapital i alt	21.782.479	20.605.046
Gældsforpligtelser			
	Forudbetalt boligafgift og erhverv	69.684	3.136
11	Varmeregnskab	108.594	77.578
12	Vandregnskab	129.382	82.013
	Køb/salg afregning af lejligheder	0	2.211.029
13	Anden gæld	238.828	750.575
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	546.488	3.124.331
	Gældsforpligtelser i alt	546.488	3.124.331
	Passiver i alt	22.328.967	23.729.377
14	Sikkerhedsstillelser		
15	Eventualforpligtelser		
16	Nøgletal		

Likviditetsopgørelse

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat	1.177.433	-466.319	296.137
+ Afskrivninger	125.970	125.970	125.970
Driftens likviditetsbidrag	1.303.403	-340.349	422.107
Tilgang på ejendom	-831.250	0	0
Ændring i tilgodehavender	-63.769	0	19.784
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-2.577.844	0	2.219.681
Årets likviditetsoverskud eller -tab	-2.169.460	-340.349	2.661.572
Likvide midler primo	3.432.867	3.432.867	768.235
Likvide midler ultimo	1.263.407	3.092.518	3.429.807

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
	kr.	kr.	kr.
1. Andre indtægter			
Salgsgebyrer	63.704	15.000	67.743
Indtægtsførsel, tidligere års afregning af lejligheder, netto	0	0	2.398
	63.704	15.000	70.141
2. Vicevært og renholdelse			
Viceværtløn	348.966	375.000	347.740
Ekstern vicevært service	188.415	200.000	29.230
ATP, AER mv.	2.237	3.500	3.234
Arbejdstøj	3.700	0	937
Lønrefusion	-76.061	-70.000	0
Varmeudgifter, kontorer	6.197	10.000	8.822
Renovation via skattebillet	302.465	302.465	302.599
Trappevask	336.593	266.000	221.303
Vinduespolering	52.200	52.200	52.200
Salt	1.940	0	0
Rengøringsartikler og granguirlande	10.900	9.500	676
Skadedyrsbekæmpelse	0	10.000	0
Småanskaffelser	0	40.000	0
	1.177.552	1.198.665	966.741

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
	kr.	kr.	kr.
3. Administrationsudgifter			
Administrationshonorar	179.989	180.000	177.123
Anden administration	0	0	625
Advokatbistand	7.813	10.000	1.563
Revisorhonorar indeværende år	21.750	21.750	20.000
Konsulentbistand	5.281	80.000	97.181
Varme- og vandregnskabshonorar	118.976	115.000	114.165
Generalforsamling og mødeudgifter	28.007	30.000	14.456
Godtgørelse af telefon og kontorhold	33.300	33.300	37.800
Gaver og blomster	0	2.000	1.546
Kontorhold	21.156	21.000	5.724
EDB udgifter	5.191	5.000	8.877
PBS- og bankgebyrer	8.535	10.000	9.881
Fester og arrangementer	1.761	6.000	0
	428.759	514.050	488.941

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
	kr.	kr.	kr.
4. Vedligeholdelsesudgifter			
Renovering af opgange og trapper	1.023.610		0
Faldstammer	40.820		1.456.691
Hoveddøre	0		220.518
Garnit kældernedgange	0		49.500
Udvendige projekter på ejendommen	11.120		157.212
Tømrer- og snedkerarbejde	0		19.730
El-installatør	25.408		73.475
VVS-arbejde	115.626		57.374
Porte	39.610		1.190
Tagreparationer	0		77.443
Ingeniør og arkitekt	153.294		0
Varmecentral	12.956		0
Tagrender og nedløbsrør	211.688		0
Ventilationsanlæg	3.125		10.875
Gård- og haveanlæg	34.596		111.901
Småanskaffelser	20.940		43.126
Fibernet	0		15.000
Vinduer og døre	79.253		143.066
Skadedyrsbekæmpelse	0		24.031
Vandinstallationer	9.625		5.330
Varmeanlæg	3.194		27.567
Reparation af maskinel og materiel	6.200		1.608
Selvisiko, forsikringsskade	10.652		14.242
	1.801.717	3.300.000	2.509.879
5. Ekstraordinære indtægter			
Indtægt fra lm. 31	364.053	364.053	0
	364.053	364.053	0

6. Grunde og bygninger

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	19.695.619
Tilgang	831.250
Kostpris 31. december	20.526.869
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 20.526.869
 Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2012	 178.000.000

7. Installationer

	Traktor	Porttelefon
Kostpris 1. januar	239.500	1.020.200
Kostpris 31. december	239.500	1.020.200
 Afskrivninger 1. januar	 191.600	 510.100
Årets afskrivninger	23.950	102.020
Afskrivninger 31. december	215.550	612.120
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 23.950	 408.080

8. Andre tilgodehavender

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
Vurderingshonorar ved salg af andele	17.000	16.719
Mellemregning forsikringssager	64.654	0
Diverse tilgodehavender	13.328	0
	94.982	16.719

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
9. Overført resultat		
Overført overskud eller tab, primo	20.397.433	20.101.296
Årets overførte overskud eller tab	1.177.433	296.137
Årets regulering, reserveret til vedligeholdelse	-345.000	0
	21.229.866	20.397.433
10. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Henlagt af årets resultat	345.000	0
	345.000	0
11. Varmeregnskab		
Acontovarmeindbetaling	-1.006.738	-971.796
Varmeudgifter	841.958	853.360
ELO honorar	56.186	40.858
	-108.594	-77.578
12. Vandregnskab		
Aconto vandindbetaling	-465.585	-441.356
Vandudgifter	336.203	360.902
Afregning vandregnskab	0	-1.559
	-129.382	-82.013

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
13. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	11.010	10.655
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	270	1.274
Feriepengeforpligtelse funktionærer	40.752	40.752
Skyldig revisor	21.750	20.000
Skyldig faldstammer	0	495.228
Skyldig konsulentbistand	20.750	37.500
Skyldig hoveddøre	0	12.168
Skyldig trappevask og vinduespolering	99.918	35.198
Øvrige kreditorer	11.078	64.500
Skyldigt godtgørelse af telefon og kontorhold	33.300	33.300
	238.828	750.575

14. Sikkerhedsstillelser

Foreningens trækingsret på erhvervskonto i Nordea Bank A/S udgør kr. 2.500.000, mellemværendet er pr. 31. december 2015 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.

15. Eventualforpligtelser

Foreningen har en kautionsforpligtigelse pr. 31. december 2015 på kr. 319.677 fordelt på 4 andelshavere.

16. 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 2015	31/12 2015	31/12 2014	31/12 2013
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 2015	31/12 2014
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	345.000	0
	Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året	25	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:		
	Andre reserver / ejendommens værdi x 100%	0%	0%
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

Indtægtsart	31/12 2015	31/12 2014	Gns. kr. pr. andelskvm. pr. år 31/12 2015	31/12 2014
H1 Boligafgift	5.529.770	5.490.348	405	402
	5.529.770	5.490.348	405	402

	2015	2014	2013
J Årets resultat, gns.krone pr. andelskvm.	86	22	116

	Gns. kr. pr. andelskvm. pr. år 31/12 2015	31/12 2014
K1 Andelsværdi	13.105	13.083
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-60	-26
K3 Teknisk andelsværdi	13.045	13.057

	2015	2014	2013
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse, løbende	13	46	35
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	119	138	63
M3	132	184	98

	31/12 2015	31/12 2014
P Friværdi:		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt x 100%	97%	84%

	2015	2014	2013
R Årets afdrag, gns.krone pr. andelskvm.	0	0	48

Supplerende nøgletal i øvrigt

	kr. pr. kvm andel
Offenlig ejendomsvurdering	13.038
Anskaffelsesværdi (kostpris)	1.504
Foreslået andelsværdi	13.105
Hensættelser - reserver uden for andelsværdi	25

	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	391
Boligafgift i gennemsnit pr. andelserhverv kvm	550

	31/12 2015 Procent	31/12 2014 Procent
Boligafgifter i procent af samlede ejendomsindtægter	99%	99%

Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter

Vedligeholdelsesomkostninger	41%	48%
Øvrige omkostninger	59%	52%
Finansielle poster, netto	0%	0%
	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		21.437.479
Bogført værdi af ejendommen (kostpris)	-20.526.869	
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	178.000.000	157.473.131
Maksimalt beregningsgrundlag		178.910.610
Bestyrelsen foreslår andelsværdien for 2016 fastsat til kr. pr. andelskrone		
178.910.610/207.613 =		861,75
Andelsværdi for 2015 udgjorde pr. andel		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