

Andelsselskabet Kristinegården

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 16 83 51 10

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den / 2017

Dirigent:

Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Likviditetsopgørelse	14
Noter	15
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 2016 - 31. december 2016
Andelshavere: 137

Ejendommen

Matrikel nr: 5039, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Jim Bang Møller
Stig Bülow
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 2016 - 31. december 2016 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 2016 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 2016 for Andelsselskabet Kristinegården udviser et resultat på kr. 234.348 og en egenkapital på kr. 22.016.827.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2017

Bestyrelse

Jim Bang Møller

Stig Bülow

Martin Johnsen

Karsten Dvoracek

Jane Bek

Britt Sorth

Eva Wallstrøm

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsselskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsselskabets vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsselskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 6 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 andelsselskabets 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsselskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsselskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsselskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 20. marts 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 32 89 54 68



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 nettosalgpris 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	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
	kr.	kr.	kr.
Boligaft	4.887.905	4.887.905	4.853.927
Boligaft, erhverv	680.574	680.574	675.843
Lejeindtægt, vaskekælder	7.200	7.200	5.400
Forsikring, erhverv	7.289	7.285	7.289
1 Andre indtægter	38.793	15.000	63.704
Boligaft og lejeindtægt i alt	5.621.761	5.597.964	5.606.163
Skatter og afgifter	-1.081.900	-1.081.901	-1.014.917
Elektricitet	-85.680	-102.500	-99.151
2 Forsikringer	-170.977	-180.000	-145.071
3 Vicevært og renholdelse	-1.068.224	-1.143.772	-1.177.552
4 Administrationsudgifter	-428.772	-544.250	-428.759
Driftsudgifter i alt	-2.835.553	-3.052.423	-2.865.450
5 Vedligeholdelsesudgifter	-2.396.376	-3.550.000	-1.801.717
Afskrivninger	-125.970	-125.970	-125.970
Resultat før finansielle poster	263.862	-1.130.429	813.026
Andre finansielle indtægter	0	0	354
Andre finansielle omkostninger	-29.514	0	0
Resultat før ekstraordinære poster	234.348	-1.130.429	813.380
Ekstraordinære indtægter	0	0	364.053
Årets resultat	234.348	-1.130.429	1.177.433

Aktiver			
Note		31/12 2016	31/12 2015
		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
6	Grunde og bygninger	19.695.619	19.695.619
7	Igangværende byfornyelsessag	17.790.727	831.250
7	Traktor	0	23.950
7	Porttelefon	306.060	408.080
	Materielle anlægsaktiver i alt	37.792.406	20.958.899
Anlægsaktiver i alt		37.792.406	20.958.899
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra boligafgift og erhverv	11.266	2.472
8	Andre tilgodehavender	157.413	94.982
	Periodeafgrænsningsposter	194.265	9.207
	Tilgodehavender i alt	362.944	106.661
	Likvide beholdninger	24.118	1.263.407
Omsætningsaktiver i alt		387.062	1.370.068
Aktiver i alt		38.179.468	22.328.967

Passiver			
Note		31/12 2016	31/12 2015
		kr.	kr.
Egenkapital			
	Andelskapital	207.613	207.613
9	Overført resultat	21.464.214	21.229.866
		21.671.827	21.437.479
Andre reserver			
10	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	345.000	345.000
	Egenkapital i alt	22.016.827	21.782.479
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	15.557.011	0
	Forudbetalt boligafgift og erhverv	28.824	69.684
11	Varmeregnskab	114.438	108.594
12	Vandregnskab	89.096	129.382
13	Anden gæld	373.272	238.828
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.162.641	546.488
	Gældsforpligtelser i alt	16.162.641	546.488
	Passiver i alt	38.179.468	22.328.967
14	Sikkerhedsstillelser		
15	Eventualforpligtelser		
16	Nøgletal		

Likviditetsopgørelse

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat	234.348	-1.130.429	1.177.433
+ Afskrivninger	125.970	125.970	125.970
Driftens likviditetsbidrag	360.318	-1.004.459	1.303.403
Tilgang på ejendom	-16.959.478	0	-831.250
Ændring i tilgodehavender	-243.017	0	-63.769
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	45.877	0	-2.577.844
Årets likviditetsoverskud eller -tab	-16.796.300	-1.004.459	-2.169.460
Likvide midler primo	1.263.407	1.263.407	3.432.867
Likvide midler ultimo	-15.532.893	258.948	1.263.407
Likvide midler			
Gæld til pengeinstitutter	-15.557.011	0	0
Likvide beholdninger	24.118	258.948	1.263.407
Likvide midler ultimo	-15.532.893	258.948	1.263.407

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
	kr.	kr.	kr.
1. Andre indtægter			
Salgsgebyrer	30.581	15.000	63.704
Indtægtsførsel, tidligere års afregning af lejligheder, netto	4.200	0	0
Diverse indtægter	4.012	0	0
	38.793	15.000	63.704
2. Forsikringer			
Bygnings- og ansvarsforsikring	157.087	160.000	132.219
Traktorforsikring	9.207	10.000	8.340
Viceværtforsikring	4.683	10.000	4.512
	170.977	180.000	145.071
3. Vicevært og renholdelse			
Viceværtløn incl. pension	397.141	384.000	348.966
Ekstern vicevært service	38.800	40.000	188.415
ATP, AER mv.	2.761	3.500	2.237
Arbejdstøj	2.125	5.000	3.700
Lønrefusion	0	0	-76.061
Varmeudgifter, kontorer	10.562	10.000	6.197
Renovation via skattebillet og container	293.221	291.072	302.465
Trappevask	278.148	340.000	336.593
Vinduespolering	39.150	52.200	52.200
Måtter, opgange	777	8.000	1.940
Diverse indkøb	5.539	10.000	10.900
	1.068.224	1.143.772	1.177.552

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
	kr.	kr.	kr.
4. Administrationsudgifter			
Administrationshonorar	182.665	182.700	179.989
Advokatbistand	17.750	10.000	7.813
Revisorhonorar indeværende år	20.000	21.750	21.750
Konsulentbistand	0	9.000	5.281
Varme- og vandregnskabshonorar	110.209	134.000	118.976
Kursus, varmecentral	6.563	0	0
Generalforsamling og mødeudgifter	17.097	22.000	28.007
Godtgørelse af telefon og kontorhold	33.300	33.300	33.300
Gaver og blomster	1.659	2.000	0
Kontorhold	13.052	34.000	21.156
Computer mv.	12.000	10.000	5.191
PBS- og bankgebyrer	10.612	10.500	8.535
Fester og arrangementer	3.735	7.000	1.761
Diverse driftsomkostninger	130	68.000	-3.000
	428.772	544.250	428.759

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
	kr.	kr.	kr.
5. Vedligeholdelsesudgifter			
Renovering af opgange og trapper	1.039.725		1.023.610
Udvendige projekter på ejendommen	0		11.120
El-installationer	25.345		25.408
Afløbsinstallationer og sanitet	890.495		156.446
Porte	9.219		39.610
Tagreparationer	50.610		0
Ingeniør og arkitekt	0		153.294
Varmecentral	0		12.956
Tagrender og nedløbsrør	0		211.688
Ventilationsanlæg	0		3.125
Gård- og haveanlæg	30.261		34.596
Småanskaffelser	26.799		20.940
Vinduer og døre	92.105		79.253
Vandinstallationer	9.748		9.625
Varmeanlæg	206.635		3.194
Reparation af maskinel og materiel	3.420		6.200
Selvrisiko, forsikringsskade	7.255		10.652
Indkøb diverse	4.759		0
	2.396.376	3.550.000	1.801.717

6. Grunde og bygninger

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	19.695.619
Tilgang	0
Kostpris 31. december	19.695.619
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 19.695.619
 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	 215.550	 612.120
Årets afskrivninger	23.950	102.020
Afskrivninger 31. december	239.500	714.140
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 0	 306.060

8. Andre tilgodehavender

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
Vurderingshonorar ved salg af andele	9.700	17.000
Mellemregning forsikringssager	147.713	64.654
Diverse tilgodehavender	0	13.328
	157.413	94.982

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
9. Overført resultat		
Overført overskud eller tab, primo	21.229.866	20.397.433
Årets overførte overskud eller tab	234.348	1.177.433
Årets regulering, reserveret til vedligeholdelse	0	-345.000
	21.464.214	21.229.866
10. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	345.000	0
Henlagt af årets resultat	0	345.000
	345.000	345.000
11. Varmeregnskab		
Acontovarmeindbetaling	-1.020.862	-1.006.738
Varmeudgifter	841.897	841.958
ELO honorar	56.186	56.186
Afregning varmeregskab	8.341	0
	-114.438	-108.594
12. Vandregnskab		
Aconto vandindbetaling	-471.878	-465.585
Vandudgifter	363.749	336.203
Afregning vandregnskab	19.033	0
	-89.096	-129.382

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
13. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	12.311	11.010
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	312	270
Skyldige feriepenge	228	0
Feriepengeforpligtelse funktionærer	40.752	40.752
Skyldig revisor	21.750	21.750
Skyldig konsulentbistand	0	20.750
Skyldig trappevask og vinduespolering	0	99.918
Mellemregning med salg af andele	13.266	0
Willis	194.265	0
Øvrige kreditorer	42.322	11.078
Skyldigt godtgørelse af telefon og kontorhold	33.300	33.300
Mellemregning, administrator	14.766	0
	373.272	238.828

14. Sikkerhedsstillelser

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for foreningens 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 2016 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 2016	31/12 2016	31/12 2015	31/12 2014
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 2016	31/12 2015
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	345.000
	Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året	25	25
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

		31/12 2016	31/12 2015	Gns. kr. pr. andelskvm. pr. år 31/12 2016	31/12 2015
H1	Boligafgift	5.568.479	5.529.770	408	405
		5.568.479	5.529.770	408	405

		2016	2015	2014
J	Årets resultat, gns.krone pr. andelskvm.	17	86	22

		Gns. kr. pr. andelskvm. pr. år 31/12 2016	31/12 2015
K1	Andelsværdi	13.183	13.083
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.156	-60
K3	Teknisk andelsværdi	14.339	13.023

	2016	2015	2014
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse, løbende	24	13	46
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	151	119	138
M3	175	132	184

	31/12 2016	31/12 2015
P Friværdi:		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt x 100%	18%	97%

	2016	2015	2014
R Årets afdrag, gns.krone pr. andelskvm.	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

	kr. pr. kvm andel
Offenlig ejendomsvurdering	13.038
Anskaffelsesværdi (kostpris)	1.443
Foreslået andelsværdi	13.183
Hensættelser - reserver uden for andelsværdi	25

	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvm	393
Boligafgift i gennemsnit pr. andelserhverv kvm	554

	31/12 2016 Procent	31/12 2015 Procent
Boligafgifter i procent af samlede ejendomsindtægter	99%	99%

Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter

Vedligeholdelsesomkostninger	44%	41%
Øvrige omkostninger	55%	59%
Finansielle poster, netto	1%	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		21.671.827
Bogført værdi af ejendommen (kostpris)	-19.695.619	
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	178.000.000	158.304.381
Bogført værdi af prioritetsgæld ifølge årsrapport	15.557.011	
Kursværdi af prioritetsgæld ifølge årsopgørelse	-15.557.011	0
Maksimalt beregningsgrundlag		179.976.208
Bestyrelsen foreslår andelsværdien for 2017 fastsat til kr. pr. andelskrone		
179.976.208/207.613 =		866,88

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 7 vil der ved overdragelse af andele kunne beregnes samme pris for andel i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foransaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Andelsværdi for 2017 fastsat pr. 1 kr. andel 861,74

Andelsværdi for 2016 udgjorde pr. andel	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