

## Andelsselskabet Kristinegården

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

### Årsrapport for 2013

CVR-nr. 16 83 51 10

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling, den 30/4 2014

Dirigent:



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



Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Likviditetsopgørelse	13
Noter	14
Andelsværdi	23

---

**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 2013 - 31. december 2013  
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 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat 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 2013 for Andelsselskabet Kristinegården udviser et resultat på kr. 1.579.978 og en egenkapital på kr. 20.308.909.

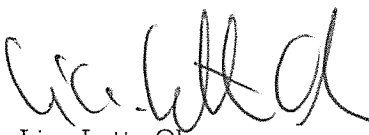
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2014

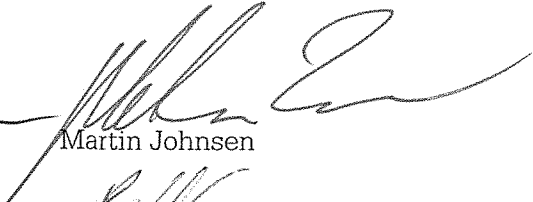
**Bestyrelse**



Jim Bang Møller




Lise-Lotte Olsen



Martin Johnsen




Karsten Dvoraček



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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 20. marts 2014

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Philip Heick-Poulsen  
Statsaut. revisor

Årsrapporten for Andelsselskabet Kristinegården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens 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 17 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 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 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Note	2013	Budget 2013 (ej revideret)	2012
	kr.	kr.	kr.
	4.770.518	4.770.615	4.667.820
	664.242	664.242	649.920
	5.040	4.640	2.880
	7.289	7.284	7.289
1	71.086	15.000	49.192
<b>Boligafgift og lejeindtægt i alt</b>	<b>5.518.175</b>	<b>5.461.781</b>	<b>5.377.101</b>
	-897.338	-897.338	-838.634
	-83.929	-90.000	-91.000
	-136.267	-130.000	-127.137
2	-921.519	-941.860	-859.868
3	-417.323	-444.759	-395.058
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>-2.456.376</b>	<b>-2.503.957</b>	<b>-2.311.697</b>
4	-475.214	-800.000	-1.065.943
	-860.935	-1.000.000	-564.756
	-125.970	-125.970	-125.970
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.599.680</b>	<b>1.031.854</b>	<b>1.308.735</b>
5	426	0	11
6	-20.128	-38.000	-67.671
<b>Årets resultat</b>	<b>1.579.978</b>	<b>993.854</b>	<b>1.241.075</b>

<b>Aktiver</b>		31/12 2013	31/12 2012
Note		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Grunde og bygninger	19.695.619	19.695.619
8	Traktor	71.850	95.800
8	Porttelefon	612.120	714.140
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.379.589</u>	<u>20.505.559</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.379.589</u></b>	<b><u>20.505.559</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra boligafgift og erhverv	10.446	266
9	Andre tilgodehavender	43.990	29.986
	Periodeafgrænsningsposter	8.240	8.044
	Tilgodehavender i alt	<u>62.676</u>	<u>38.296</u>
	Likvide beholdninger	<u>768.235</u>	<u>7.729</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>830.911</u></b>	<b><u>46.025</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.210.500</u></b>	<b><u>20.551.584</u></b>

<b>Passiver</b>		31/12 2013	31/12 2012
Note		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
	Andelskapital	207.613	207.613
10	Overført resultat	20.101.296	18.521.317
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.308.909</b>	<b>18.728.930</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	656.815
	Gæld til pengeinstitutter	0	383.778
	Forudbetalt boligafgift og erhverv	4.375	16.403
11	Varmeregnskab	67.644	141.089
12	Vandregnskab	80.262	104.073
13	Køb/salg afregning af lejligheder	591.249	356.814
14	Anden gæld	158.061	163.682
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	901.591	1.822.654
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>901.591</b>	<b>1.822.654</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.210.500</b>	<b>20.551.584</b>
15	Sikkerhedsstillelser		
16	Eventualforpligtelser		
17	Nøgletal		

## Likviditetsopgørelse

	2013	Budget 2013 (ej revideret)	2012
	kr.	kr.	kr.
Årets resultat	1.579.978	993.854	1.241.075
+ Afskrivninger	125.970	125.970	125.970
<b>Driftens likviditetsbidrag</b>	<b>1.705.948</b>	<b>1.119.824</b>	<b>1.367.045</b>
Ændring i tilgodehavender	-24.380	0	99.824
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	119.531	0	330.323
Afdrag på realkreditgæld	-656.815	-657.000	-1.292.557
<b>Årets likviditetsoverskud eller -tab</b>	<b>1.144.284</b>	<b>462.824</b>	<b>504.635</b>
Likvide midler primo	-376.049	-376.049	-880.684
<b>Likvide midler ultimo</b>	<b>768.235</b>	<b>86.775</b>	<b>-376.049</b>

	2013	Budget 2013 (ej revideret)	2012
	kr.	kr.	kr.
<b>1. Andre indtægter</b>			
Salgsgebyrer	71.086	15.000	49.192
	<b>71.086</b>	<b>15.000</b>	<b>49.192</b>
<b>2. Vicevært og renholdelse</b>			
Viceværterløn	344.755	375.000	340.120
Ekstern vicevært service	32.785	50.000	43.130
ATP, AER mv.	3.164	0	3.979
Arbejdstøj	7.489	0	441
Regulering feriepengeforpligtigelse	349	0	0
Varmeudgifter, kontorer	6.314	7.000	0
Renovation via skattebillet	253.360	253.360	225.370
Trappevask	187.837	190.000	186.568
Polish	22.500	0	0
Vinduespolering	39.150	55.000	52.200
Snerydning	3.880	6.000	1.940
Rengøringsartikler og graffitirens	19.936	5.500	6.120
	<b>921.519</b>	<b>941.860</b>	<b>859.868</b>

	2013	Budget 2013 (ej revideret)	2012
	kr.	kr.	kr.
<b>3. Administrationsudgifter</b>			
Administrationshonorar	175.334	175.334	172.478
Anden administration	625	0	0
Advokatbistand	0	10.000	0
Revisorhonorar indeværende år	21.750	18.125	18.125
Konsulentbistand	23.913	20.000	12.675
Varme- og vandregnskabshonorar	106.489	108.000	106.721
Generalforsamling og mødeudgifter	14.575	25.000	17.011
Godtgørelse af telefon og kontorhold	28.800	33.300	25.600
Gaver og blomster	1.603	1.000	0
Kontorhold	9.962	14.500	10.241
EDB udgifter	20.716	18.000	9.723
PBS- og bankgebyrer	9.347	11.500	10.785
Fester og arrangementer	994	5.000	4.000
Difference vedrørende lønsumsafgift	0	0	63
Flaskecontainer	3.215	5.000	7.636
	<b>417.323</b>	<b>444.759</b>	<b>395.058</b>
<b>4. Vedligeholdelsesudgifter</b>			
El-installatør	38.506		177.245
VVS-arbejde	76.563		284.711
Porte	2.566		17.924
Tagreparationer	1.146		210.956
Ventilationsanlæg	22.500		0
Gård- og haveanlæg	25.032		4.003
Småanskaffelser	22.627		67.522
Rækværk til kælder	71.500		0
Maling af køkkendøre og kontor	21.322		0
Brandalarm -og slukningsanlæg	2.228		0
Installation af fibernet	15.000		0
Vinduer og døre	148.085		48.594
Postkasser	0		55.068
Haveanlæg	2.707		169.031
Varmeanlæg	17.579		20.612
Reparation af maskinel og materiel	7.853		10.277
	<b>475.214</b>	<b>800.000</b>	<b>1.065.943</b>

	2013	Budget 2013 (ej revideret)	2012
	kr.	kr.	kr.
<b>5. Andre finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	426	0	11
	<b>426</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
<b>6. Andre finansielle omkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter	11.457	25.000	16.493
Renter og bidrag, realkreditinstitutter	8.671	13.000	50.709
Låneomlægningsomkostninger	0	0	469
	<b>20.128</b>	<b>38.000</b>	<b>67.671</b>
<b>7. Grunde og bygninger</b>			
			<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar			19.695.619
<b>Kostpris 31. december</b>			<b>19.695.619</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<b>19.695.619</b>
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2012			178.000.000



**8. Installationer**

	Traktor	Porttelefon
Kostpris 1. januar	239.500	1.020.200
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>239.500</b>	<b>1.020.200</b>
Afskrivninger 1. januar	143.700	306.060
Årets afskrivninger	23.950	102.020
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>167.650</b>	<b>408.080</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>71.850</b>	<b>612.120</b>

31/12 2013  
kr.

31/12 2012  
kr.

**9. Andre tilgodehavender**

Vurderingshonorar ved salg af andele	42.710	27.459
Mellemregning forsikringssager	1.280	2.527
	<b>43.990</b>	<b>29.986</b>

**10. Overført resultat**

Overført overskud eller tab, primo	18.521.318	17.280.242
Årets overførte overskud eller tab	1.579.978	1.241.075
	<b>20.101.296</b>	<b>18.521.317</b>

**11. Varmeregnskab**

Acontovarmeindbetaling	-956.920	-977.520
Varmeudgifter	903.604	808.768
ELO honorar	40.858	40.858
Afregning varmeregskab	-55.186	-13.195
	<b>-67.644</b>	<b>-141.089</b>

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 kr.
<b>12. Vandregnskab</b>		
Aconto vandindbetaling	-429.180	-455.135
Vandudgifter	364.334	367.611
Afregning vandregnskab	-15.416	-16.549
	<b>-80.262</b>	<b>-104.073</b>
<b>13. Køb/salg afregning af lejligheder</b>		
Ekskluderet andelshaver i 2012	365.000	351.165
Tilbageholdelse i forbindelse med salg, retssag afventer	165.600	0
Skyldig gammelt andelsindskud	5.649	5.649
Indbetalt for meget ved køb, udbetalt januar 2014	55.000	0
	<b>591.249</b>	<b>356.814</b>
<b>14. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	10.343	10.705
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	1.274	1.274
Feriepengeforpligtelse funktionærer	40.752	40.404
Skyldig revisor	21.750	18.000
Kreditorer	53.892	64.499
Skyldige omkostninger	28.800	28.800
Mellemregning, administrator	1.250	0
	<b>158.061</b>	<b>163.682</b>

## 15. Sikkerhedsstillelser

Foreningens trækingsret på erhvervskonto i Nordea Bank A/S udgør kr. 2.500.000, mellemværendet er pr. 31. december 2013 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.

## 16. Eventualforpligtelser

Foreningen har en kautionsforpligtigelse pr. 31. december 2013 på kr. 374.248 fordelt på 5 andelshavere.

## 17. 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 2013	31/12 2013	31/12 2012	31/12 2011
Andelsboliger	126	12.424	12.424	12.424
Erhvervsandele	11	1.228	1.228	1.228
	<b>137</b>	<b>13.652</b>	<b>13.652</b>	<b>13.652</b>

Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:

Det oprindelige indskud

Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:

Det oprindelige indskud

Foreningens stiftelses år 1961

Ejendommens opførelses år 1924

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

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud

Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:

Offentlig vurdering

	31/12 2013	31/12 2012
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
Generalforsamlingsbestemte reserver:		
Andre reserver	0	0
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året	0	0
Reserver i procent af ejendomsværdi:		
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året 100%	0%	0%
Friværdi:		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt x 100%	95%	91%
Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		Nej
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		Nej
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		Nej

Indtægtsart			Gns kr. pr. andelskvm. pr. år	
	31/12 2013	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2012
Boligafgift	5.434.760	5.317.740	398	390
	<b>5.434.760</b>	<b>5.317.740</b>	<b>398</b>	<b>390</b>

	Gns. kr. pr. andelskvm. pr. år 31/12 2013	31/12 2012
Andelsværdi	13.083	12.968
Gæld - omsætningsaktiver	5	130
<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>13.088</b>	<b>13.098</b>

	2013	2012	2011
Årets resultat, gns.krone pr. andelskvm.	116	91	63
Årets afdrag, gns.krone pr. andelskvm.	48	95	92
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
Vedligeholdelse, løbende	35	78	109
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	63	41	1
	<b>98</b>	<b>119</b>	<b>110</b>

**Supplerende nøgletal i øvrigt**

	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offenlig ejendomsvurdering	13.038	13.038
Anskaffelsesværdi (kostpris)	1.443	1.443
Foreslået andelsværdi	13.083	13.083
Hensættelser - reserver uden for andelsværdi	0	0
	31/12 2013 Procent	31/12 2012 Procent
Boligafgifter i procent af samlede ejendomsindtægter	98%	99%

**Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter**

Vedligeholdelsesomkostninger	29%	30%
Øvrige omkostninger	57%	45%
Finansielle poster, netto	0%	1%
Afdrag	14%	24%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**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 ejendomsværdi)**

Andelsværdien beregnet på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering udgør:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		20.308.909
Bogført værdi af ejendommen (kostpris)	-19.695.619	
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	178.000.000	158.304.381
Maksimalt beregningsgrundlag		178.613.290
Bestyrelsen foreslår andelsværdien for 2014 fastsat til kr. pr. andelskrone		
178.613.290/207.613 =		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
Andelsværdi for 2009 udgjorde pr. andel		850,22