



ANDELSBOLIGFORENINGEN

WILLEMOESGADE 77 MFL.

CVR-NR. 18 91 98 77

ÅRSRAPPORT

2012

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar 2011 – 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl.
Fiskedamsgade 7, 2100 København Ø
Matr. Nr. 2760 Udenbys Klædebo Kvarter, København
CVR: 18 91 98 77
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

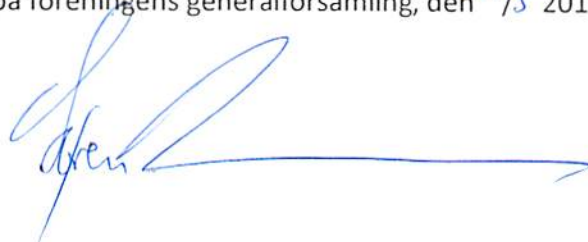
Bestyrelse Michael Karlsen
Thomas Kam
Mads Vestergaard
Thomas Borch

Administration By & Bolig Administration A/S
Nørrebrogade 34,1
2200 København N
Tlf. 35 35 75 03

Revision TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den ^{27/5}2013

Dirigent



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. februar 2013

Administrator

København, den 10/5 - 2013

Bestyrelse:


Michael Karlsen


Mads Vestergaard


Thomas Kam


Thomas Borch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl. for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 virksomhedens 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.

REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt foreningens vedtægter.

København, den 22. februar 2013

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Torben Madsen

Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl. er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder 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 boligfællesskaber (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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen, svarende til den årlige valuarvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**ØVRIGE NOTER****Nøgletal**

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14, stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2012

		Realiseret regnskab 2012	Budget (ej revideret) 2012	Realiseret regnskab 2011
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift	1	1.121.571	1.089.000	1.093.697
Øvrige indtægter	2	27.232	10.600	17.016
Indtægter i alt		1.148.803	1.099.600	1.110.712
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	100.384	101.500	94.972
Forbrugsafgifter	4	128.483	116.000	115.616
Renholdelse	5	54.125	55.000	65.727
Vedligeholdelse, løbende	6	188.495	144.000	141.218
Administrationsomkostninger	7	59.639	63.500	78.977
Øvrige foreningsomkostninger	8	51.027	34.000	48.322
Afskrivninger installationer		33.552	0	27.552
Omkostninger i alt		615.705	514.000	572.384
Resultat før finansielle poster		533.098	585.600	538.328
Finansielle indtægter	9	1.692	0	0
Bank- og kreditforeningsrenter mm.	10	174.529	171.600	213.500
Omkostninger ved låneomlægning		204.013	0	0
Finansielle poster, netto		376.850	171.600	213.500
Resultat før skat		156.248	414.000	324.828
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		156.248	414.000	324.828
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		184.847	180.400	158.657
Overført restandel af årets resultat		-28.599	233.600	166.171
Disponeret i alt		156.248	414.000	324.828

Balance pr. 31. december

		2012	2011
Aktiver	Note		
Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys kvarter, København	11	34.858.249	34.884.697
Installationer	12	141.751	115.303
Igangværende projekt		0	0
Materielle anlægsaktiver		35.000.000	35.000.000
Uafsluttet varmeregnskab	17	4.188	1.691
Periodeafgrænsning, energimærke		8.775	11.475
Andre tilgodehavender	13	19.637	27.536
Tilgodehavender		32.600	40.702
Likvide beholdninger	14	564.847	112
Omsætningsaktiver		597.447	40.814
Aktiver		35.597.447	35.040.814

Balance pr. 31. december

		2012	2011
Passiver	Note		
Andelsindskud		17.335	17.335
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		30.067.805	30.094.253
Overført resultat m.v.		-597.862	-2.904.110
		29.487.278	27.207.478
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		511.886	4.261.886
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		1.600.000	0
Andre reserver		2.111.886	4.261.886
Egenkapital	15	31.599.164	31.469.364
Prioritetsgæld	16	3.965.813	3.444.196
Mellemregning andelshavere		0	0
Bankgæld		0	106.004
Skyldige omkostninger	18	32.470	21.250
Gældsforpligtelser	19	3.998.283	3.571.450
Passiver		35.597.447	35.040.814
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret regnskab 2012	Budget (ej revideret) 2012	Realiseret regnskab 2011
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift	1.121.571	1.089.000	1.093.697
	1.121.571	1.089.000	1.093.697
Note 2. Øvrige indtægter			
Fællesvaskeri	26.632	10.000	10.152
Rykkergebyr mv.	0	0	6.264
Indtægt fra arbejdsdag	600	600	600
	27.232	10.600	17.016
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	68.184	69.500	64.215
Forsikringer	32.200	32.000	30.757
	100.384	101.500	94.972
Note 4. Forbrugsafgifter			
Renovation	52.688	52.000	53.831
Elforbrug fællesarealer	16.129	19.000	18.083
Vandafgifter	59.666	39.000	37.973
Internet	0	6000	5.729
	128.483	116.000	115.616
Note 5. Renholdelse			
Viceværts service mv.	50.000	50.000	62.527
Snerydning	4.125	5.000	3.200
	54.125	55.000	65.727

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret regnskab 2012	Budget (ej revideret) 2012	Realiseret regnskab 2011
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Vandinstallationer inkl. afløb	0	0	5.341
Vaskeri og serviceabonnement	48.345	0	0
VVS varmeanlæg og serviceabonnement	13.722	0	9.000
Blikkenslager	23.885	0	0
Elektriker	13.492	0	0
Tømrer/snedker	180	0	0
Murer	1.500	0	0
Maler	233	0	14.473
Kloak	13.375	0	0
Låsesmed	1.531	0	0
Fællesarealer og gårdlaug	50.341	57.000	56.434
Fællesarealer og gårdlaug opsparing	41.891	42.000	41.891
Forsikring, skybrud	-20.000	0	0
Anden reparation og vedligeholdelse	0	45.000	14.079
	188.495	144.000	141.218
	KR.	KR.	KR.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	37.500	37.500	54.227
Varmeregnskab	1.858	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	17.000	16.250
Regulering revision tidligere år	-1.875	0	0
Gebyrer og PBS	2.643	5.000	4.700
Kontorholdsartikler	2.514	4.000	3.800
Kassedifferencer	-1	0	0
	59.639	63.500	78.977
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	18.500	16.000	16.000
Møder og generalforsamling	2.917	4.000	3.609
Arbejdsdage	634	0	0
Antenne	10.049	10.000	19.275
Valuarvurdering	15.520	4.000	9.438
Arkitekt	3.407	0	0
	51.027	34.000	48.322

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret regnskab 2012	Budget (ej revideret) 2012	Realiseret regnskab 2011
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	1.692	0	0
	1.692	0	0
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	174.367	171.600	207.337
Renteudgifter bank	136	0	6.163
Renteudgifter kreditorer	26	0	0
Kurstab ved låneomlægning	135.844	0	0
Omkostninger ved låneomlægning	68.169	0	0
	378.542	171.600	213.500

Noter til balancen

	2012	2011
Note 11. Ejendommen matr. nr. 2760 , Udenbys klædebo kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	2.533.647	2.533.647
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	2.533.647	2.533.647
Opskrivninger pr. 1. januar	32.351.050	30.066.701
Årets opskrivning	- 26.448	27.552
Tilbageført opskrivning	0	0
Forbedringer	0	2.256.797
Opskrivninger pr. 31. december	32.324.602	32.351.050
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	34.858.249	34.884.697

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i h.t. valuarvurdering 31. december 2012 og udgør kr. 35 mio.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 31.000.000.

Note 12. Installationer

Kostpris pr. 1. januar	275.521	275.521
Tilgang (tilslutning fibernet)	60.000	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	335.521	275.521
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	160.218	132.666
Årets afskrivning	33.552	27.552
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	193.770	160.218
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	141.751	115.303
Forventet levetid, år	10	10

Noter til balancen

	2012	2011
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	0	17.143
Varmeafregning	14.251	0
Øvrige tilgodehavender	5.386	10.393
Andre tilgodehavender i alt	19.637	27.536
Note 14. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	561.732	0
Kassebeholdning	3.115	112
Likvide beholdninger i alt	564.847	112

Noter til balancen

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	I alt
Saldo pr. 1. januar 2012	17.335	30.094.253	-2.904.110	27.207.478	4.261.886	0	4.261.886	31.469.364
Årets værdiregulering ejendom		-26.448		-26.448			0	-26.448
Overført til andre reserver			3.750.000	3.750.000	-3.750.000		-3.750.000	0
Reserveret til vedligeholdelse			-1.600.000	-1.600.000		1.600.000	1.600.000	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			184.847	184.847				184.847
Rest af årets resultat			-28.599	-28.599				-28.599
Saldo pr. 31. december 2012	17.335	30.067.805	-597.862	29.487.278	511.886	1.600.000	2.111.886	31.599.164

Noter til balancen

Note 16. Prioritetsgæld pr. 31-12-2012

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, 6,0% obligationslån Pålydende rente 6,65 % p.a., konvertibelt kr. 2.150.000. Indfriet	100,00	0	33.194	0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, 3,0% obligationslån Pålydende rente 3,61 % p.a., konvertibelt kr. 2.125.000.	102,35	7 år 9 mdr	53.984	136.256	1.239.404	141.245	1.268.532
Realkredit Danmark A/S, 4,0% obligationslån Pålydende rente 3,96 % p.a., konvertibelt kr. 2.775.000.	99,58	29 år 1 mdr	120.383	48.591	2.726.409	51.233	2.715.023
Obligationsgælden udgør kr. 3.983.556			207.560	184.847	3.965.813	192.478	3.983.556

Noter til balancen

	2012	2011
Note 17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-38.885	-39.079
Fjernvarmeomkostning	43.073	40.770
	4.188	1.691
Note 18. Skyldige omkostninger		
Kreditorer	8.470	0
Viceværtsservice	0	5.000
Mellemregning administrator	7.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	16.250
	32.470	21.250

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 3.773.335 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 16.

Note 20. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 290.000 til Sydbank, til sikkerhed for bankmellemværende.

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 4.275.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Noter til balancen

Note 21. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl. anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbase-rede

nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	29	2.127
	29	2.127

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Valuarvurdering	16.401	16.401
Anskaffelsesum (kostpris)	1.191	1.191
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.599	
Foreslået andelsværdi	12.857	
Reserver uden for andelsværdi	2.004	

	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	527

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I PCT.
Vedligeholdelsesomkostninger	16
Øvrige omkostninger	36
Finansielle poster, netto	32
Afdrag	16
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	98

Noter til balancen

Note 22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B, (handelsværdi i henhold til valuarvurdering)

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		29.487.278
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.965.813	
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.983.555	-17.742
		29.469.535
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2012		
	<u>29.469.535</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2012	17.335	1.700,00
Den maksimale andelskrone ved beregning uden reserver		
Foreningens egenkapital		31.599.164
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.965.813	
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.983.556	-17.743
		31.581.421
	<u>31.581.421</u>	
Den maksimale værdi uden reserver pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2012	17.335	1.821,83
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. april 2012)		1.550,00

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme. Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Note 22. Beregning af andelsværdi - fortsat

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (købere) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen. Ovennævnte foreslåede andelskrone kr. 1700, er den maksimalt tilladte pris og ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.