Aaen & Co.
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo

(tidligere Nørre Allé 13 – 13 H)

CVR-nummer 29 04 49 10

Årsrapporten 2015

10. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 28/6 2016

dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s - CVR nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Hørkær 26, 2730 Herlev
Telefon 49 21 06 07 - www.aaenco.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring på regnskabet	3
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11
Noter, beregning af andelsværdi	16
Noter, nøgletal	18
Noter, nøgleoplysninger	19

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo (tidligere Nørre Allé 13-13H)
	Matrikel betegnelse: 1170 Udenbys Klædebo Kvarter
	Beliggende: Nørre Allé 13 – 13 H, 2200 København N.
Bestyrelse	Trine Qvistgaard, formand Kristoffer Tjerrild Lund Oskar Svane Olesen Sille Dalsgaard Petersen Hanne Weitling Maria Anastacia Grande
Administrator	Grubbe Advokater Åbenrå 31, 1124 København K.
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Arbejdernes Landsbank Amagerbrogade 60, 2300 København S.
Cvr.nr.	29 04 49 10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for 2015.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. juni 2016

Administrator

Grubbe Advokater

Bestyrelsen

Trine Qvistgaard, formand

Maria Anastacia Grande

Kristoffer Tjerrild Lund

Oskar Svane Olesen

Hanne Weitling

Sille Dalsgaard Petersen

Den uafhængige revisors erklæring på regnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. 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 for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at valuarvurderingen anvendt til beregning af andelskronens værdi har taget udgangspunkt i en afkastprocent på 1,76. Det er vores opfattelse, at 1,76 er en forholdsvis lav afkastprocent, og skal derfor henlede opmærksomheden på følsomhedsberegningen af foreningens ejendomsværdi foretaget i note 15.

Den uafhængige revisors påtegning

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen 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.

Helsingør, den 10. juni 2016
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Søren Bruun-Pedersen
registreret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 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 andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede 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 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.

Regnskabspraksis

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 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 (skatteaktiv) af eventuelle underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen for grunde og bygninger omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostpris omfatter endvidere renoverings- og forbedringsomkostninger.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Nøgletal

De i note 16 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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele. For indeværende regnskabsår med undtagelse af afsnit 4, hvor oplysninger fra realkreditinstituttet endnu ikke foreligger.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note		Budget 2016 (ikke revideret)	Regnskab 2015	Budget 2015 (ikke revideret)	Regnskab 2014
	Indtægter				
	Boligafgifter	3.600.000	3.415.249	3.398.000	3.214.058
	Modernisering	~~200.000~~	156.638	200.000	204.261
1	Lejeindtægter	374.000	437.646	388.000	414.996
2	Øvrige indtægter	365.000	147.960	27.000	509.760
	Indtægter i alt	**4.539.000** 3	**4.157.493**	**4.013.000**	**4.343.075**
	Omkostninger				
3	Renholdelse	391.000	397.977	369.000	352.605
4	Forbrugsafgifter	200.000	187.846	205.000	188.389
5	Driftsudgifter	309.000	825.051	321.000	376.571
6	Administrationsomkostninger	283.000	292.195	193.000	175.246
7	Vedligeholdelse	106.000	381.526	114.000	251.545
	Omkostninger i alt	**1.289.000**	**2.084.595**	**1.202.000**	**1.344.356**
	Resultat før finansielle poster	3.250.000	2.072.898	2.811.000	2.998.719
	Finansielle indtægter	0	122	0	0
	Omkostninger ved omprioritering	0	0	0	-362.533
	Finansielle omk., banker m.v.	-25.000	-23.665	-130.000	-109.591
	Amortisering af kurstab på obl.lån	0	-23.949	0	-23.949
	Finansielle omk., prioritetsrenter	-1.255.000	-1.254.428	-1.255.000	-1.271.368
	Finansielle poster, netto	**-1.280.000**	**-1.301.920**	**-1.385.000**	**-1.767.441**
	Skat af årets resultat	0	0	0	0
	Årets resultat / overskud	**1.970.000** 7	**770.978**	**1.426.000**	**1.231.278**
	Betalte prioritetsafdrag	822.000	821.754	822.000	661.876
	Overført restandel af årets resultat	9 ~~1.148~~.000	-50.776	604.000	569.402
	Disponeret i alt	**1.970.000**	**770.978**	**1.426.000**	**1.231.278**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2015	2014
8	Ejendommen	67.763.907	67.763.907
	Anlægsaktiver	**67.763.907**	**67.763.907**
	Tilgodehavende beboere	0	555.742
	Inkassosager	0	11.323
	Mellemregning med fraflyttede	977	120.782
	Mellemregning med flyttesager	6.875	4.340
	Mellemregning formand / kasserer	9.241	10.000
	Forsikringssager	0	43.600
9	Periodeafgrænsningsposter	45.408	45.478
	Tilgodehavender	**62.501**	**791.265**
	Omsætningsaktiver	**62.501**	**791.265**
	Aktiver i alt	**67.826.408**	**68.555.172**

Balance 31. december

Passiver

Note		2015	2014
10	Andelsindskud	2.459.800	2.424.100
10	Konto for prioritetsafdrag	1.483.630	661.876
10	Overført resultat mv.	4.184.363	4.235.139
	Egenkapital	**8.127.793**	**7.321.115**
11	Prioritetsgæld	59.056.803	59.854.609
	Langfristet gæld	**59.056.803**	**59.854.609**
	Arbejdernes Landsbank 0242411 (max. Kr. 3.500.000)	302.515	1.141.373
	Deposita	74.085	80.356
	Mellemregning ind- og udflyttere	67.155	74.794
	Forudbetalt boligafgift og leje	22.567	7.721
12	Varmeregnskab	82.569	7.484
13	Anden gæld	92.921	67.720
	Kortfristet gæld	**641.812**	**1.379.448**
	Gæld i alt	**59.698.615**	**61.234.057**
	Passiver i alt	**67.826.408**	**68.555.172**

14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
15 Beregning af andelsværdi
16 Nøgletal

Noter til årsrapporten

		Budget 2016 (ikke revideret)	Regnskab 2015	Budget 2015 (ikke revideret)	Regnskab 2014
1	**Lejeindtægter**				
	Lejeindt., beboelseslejemål	202.000	266.104	213.000	239.819
	Lejeind., erhvervslejemål	172.000	171.542	175.000	175.177
		374.000	**437.646**	**388.000**	**414.996**
2	**Øvrige indtægter**				
	Medlemsbidrag arb.weekend	100.000	115.750	0	139.750
	Restancegebyr	0	528	0	14.062
	Vaskeriindtægter	30.000	31.682	27.000	32.580
	Diverse indtægter	0	0	0	3.036
	Fortjeneste ved salg	235.000	0	0	320.332
		365.000	**147.960**	**27.000**	**509.760**
3	**Renholdelse**				
	Ejendomsservice	180.000	179.815	180.000	179.053
	Renovation, container m.v.	180.000	189.225	155.000	155.555
	Abonnementer	14.000	12.110	20.000	11.983
	Skadedyrsbekæmpelse	12.000	11.474	2.000	1.206
	Snerydning	5.000	5.353	12.000	4.808
		391.000	**397.977**	**369.000**	**352.605**

Noter til årsrapporten

		Budget 2016 (ikke revideret)	Regnskab 2015	Budget 2015 (ikke revideret)	Regnskab 2014
4	**Forbrugsafgifter**				
	Elektricitet	80.000	78.899	65.000	61.492
	Vandafgift	120.000	108.947	140.000	121.929
	Gas	0	0	0	1.105
	Andel af varmeudgifter	0	0	0	3.863
		200.000	**187.846**	**205.000**	**188.389**
5	**Driftsudgifter**				
	Ejendomsskat	180.000	164.185	182.000	214.367
	Forsikringer	54.000	53.468	60.000	52.333
	Gårdlaug	75.000	74.598	79.000	74.598
	Andel anskaffet til kr. 0	0	35.700	0	0
	Tab på lejere (tomgang)	0	497.100	0	35.273
		309.000	**825.051**	**321.000**	**376.571**
6	**Administrationsomkostninger**				
	Kontorhold, telefongodtgørelse	5.000	1.972	2.000	8.000
	Telefongodtgørelse mv.	0	2.839	0	2.220
	Foreningsudg., møder, gen.fors.	10.000	12.873	5.000	1.740
	Administrationshonorar	140.000	137.443	143.000	141.568
	Revision og regnskabsm. ass.	16.000	15.400	14.000	14.016
	Honorar ifm. Lovpl. Nøgleopl.	0	1.250	0	1.250
	Valuarvurdering	12.000	11.750	9.000	0
	Varmeregnskabshonorar	5.000	0	5.000	0
	Teknisk bistand	50.000	57.363	0	934
	Gebyrer	30.000	32.805	0	5.518
	Diverse	15.000	18.500	15.000	0
		283.000	**292.195**	**193.000**	**175.246**

Noter til årsrapporten

		Budget 2016 (ikke revideret)	Regnskab 2015	Budget 2015 (ikke revideret)	Regnskab 2014
7	**Vedligeholdelse**				
	Vedligeholdelse til fordeling	100.000		100.000	
	Varmeanlæg	0	23.257	0	1.545
	Vaskeri	0	10.711	0	7.664
	Fællesarealer, have	0	5.231	0	0
	Murer	0	34.749	0	0
	Blikkenslager	0	16.989	0	16.133
	Elektriker	0	38.216	0	19.097
	Maler	0	5.783	0	0
	Tømrer/snedker	0	77.625	0	18.113
	Elektrolyse	0	0	0	12.694
	Låseservice	0	5.504	0	0
	Kloak	0	1.970	0	98.005
	Tab vandskade 2013	0	10.675	0	0
	Tab forlig 2013	0	52.773	0	0
	Materialer, værktøj, arbejdstøj	0	8.935	2.000	19.262
	Diverse	6.000	89.108	6.000	1.478
	Større vedlh. (linoleumsgulv)	0	0	6.000	57.554
		106.000	**381.526**	**114.000**	**251.545**

8 **Materielle anlægsaktiver**

Matr.nr. 1170 Udenbys Klædebos Kvarter	Ejendommen 2015	Ejendommen 2014
Kostpris, primo	67.763.907	67.763.907
Tilgang, omprioritering	0	0
Kostpris, ultimo	**67.763.907**	**67.763.907**
Afskrivninger, primo	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger, ultimo	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**67.763.907**	**67.763.907**
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr.	67.000.000	67.000.000
Heraf grundværdi kr.	7.013.500	7.013.500

Noter til årsrapporten

		2015	2014
9	**Periodiserede poster**		
	Forsikring	45.408	44.386
	Diverse	0	1.092
		45.408	**45.478**

10 **Egenkapital**

Andelskapital	**kr.**		**m²**	**2015**	**2014**
Andelskapital, hele ejd.	700	x	4.064,00	2.844.800	2.844.800
Ej solgte lejligheder, erhverv	700	x	550,00	-385.000	-420.700
Indbetalt kapital	**700**	**x**	**3.514,00**	**2.459.800**	**2.424.100**

Konto for prioritetsafdrag		
Saldo primo	661.876	0
Årets afdrag	821.754	661.876
Saldo ultimo	**1.483.630**	**661.876**
Overført resultat mv.		
Saldo primo	4.235.139	3.665.737
Årets resultat minus prioritetsafdrag	770.978	1.231.278
Årets afdrag	-821.754	-661.876
Saldo ultimo	**4.184.363**	**4.235.139**
Egenkapital i alt	**8.127.793**	**7.321.115**

Noter til årsrapporten

11 Prioritetsgæld

	Primo Restgæld	Ultimo Restgæld	Ultimo Kurs
BRF 1,2704%, rest 28 år 3 md			
Hovedstol kr. 47.000.000, afdr frit,	47.000.000	47.000.000	48.356.018
BRF 2,2342%, rest 13 år 3 md			
Hovedstol kr. 14.211.000	13.549.124	12.727.369	12.918.758
	60.549.124	**59.727.369**	**61.274.776**
Amortiseret kurstab	-718.464	-694.515	
Omkostningsført i året	23.949	23.949	
Reguleret ultimo restgæld	**59.854.609**	**59.056.803**	

12 Varmeregnskab

	2015	2014
Aconto indbetalt	76.830	80.240
Afholdte udgifter	-96.214	-109.944
Varmeafslutning	101.953	37.188
	82.569	**7.484**

13 Anden gæld

Skyldig revisor	14.150	13.750
Kreditorer	78.771	53.970
	92.921	**67.720**

14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for foreningens engagement med Arbejdernes Landsbank er indlagt ejerpantebrev på kr. 3.500.000.

Noter til årsrapporten

			2015	2014
15	**Beregning af andelsværdi**			
	Metode 1: Kursværdi og ejendomsværdi			
	Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9		8.127.793	7.321.115
	Tilbageført bogført værdi af ejendom		-67.763.907	-67.763.907
	Offentlig ejendomsvurdering		67.000.000	67.000.000
	Tilbageførsel af bogført værdi af prioritetsgæld		59.056.803	59.854.609
	Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-61.274.776	-62.252.540
	Beregningsgrundlag for andelsværdier		**5.145.913**	**4.159.277**
	Samlet m² beboelse		3.514,00	3.463,00
	Værdi pr. indskudskrone	5.145.913 : 2.459.800 =	2,09	1,72
	Metode 2: Valuarvurdering			
	Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9		8.127.793	7.321.115
	Tilbageført bogført værdi af ejendom		-67.763.907	-67.763.907
	Valuarvurdering af 28. maj 2016 (*)		81.500.000	84.000.000
	Tilbageførsel af bogført værdi af prioritetsgæld		59.056.803	59.854.609
	Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-61.274.776	-62.252.540
	Beregningsgrundlag for andelsværdier		**19.645.913**	**21.159.277**
	Samlet m² beboelse		3.514,00	3.463,00
	Værdi pr. indskudskrone	19.645.913 : 2.459.800 =	7,9868	8,7287

(*) Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler Finn Malling den 28. maj 2016 og er gældende til d. 28. november 2017.
Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 1,8 %
Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,8 til 2,3 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med ca. kr. 17.717.000.

81,5 mio

84 mio.

Sidste år 8,24

Noter til årsrapporten

	2015	2014
Metode 3: Anskaffelsessum og restgæld (ikke relevant)		
Bestyrelsen indstiller metode nr. 2, Valuarvurdering til godkendelse.	7,9868	

M^2 tallene tager udgangspunkt i lister fra administrator med et samlet beboelsesareal på 4.064 m^2.
Der er ikke sket tilretning til BBR-registeret, idet dette angiver 4.056 m^2.
Valuarvurderingen har taget udgangspunkt i BBR-registerets m^2-antal.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone påvirkes af ændringer i egenkapitalen, f.eks ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering eller valuarvurderingen, vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen ændres.

Ændring i vurde-ring	Ændring i egen kapital	Nye andels-værdier i alt	Værdi pr. indskuds-krone	Ændring i andels-kronen
%	kr.	kr.	kr.	%
-5%	-4.075.000	15.570.913	6,33	-20,78%
-3%	-2.445.000	17.200.913	6,99	-12,52%
-1%	-815.000	18.830.913	7,66	-4,13%
0%	0	19.645.913	7,99	0,00%
1%	815.000	20.460.913	8,32	4,13%
3%	2.445.000	22.090.913	8,98	12,39%
5%	4.075.000	23.720.913	9,64	20,65%

Noter til årsrapporten

			2015	2014
16	**Nøgletal**			
	Boligtype	**Antal**	**Areal m²**	**Areal m²**
	Andelsboliger iflg. Liste	66	3.565,00	3.514,00
	Boliglejemål, iflg. Liste	4	258,00	309,00
	Erhvervslejemål, iflg. Liste	2	241,00	241,00
		72	**4.064,00**	**4.064,00**

Beregnede nøgletal for foreningen

	kr. pr m² total	kr. pr m² total
Offentlig ejendomsvurdering	16.486	16.486
Valuarvurdering	20.054	20.669
Anskaffelsessum (kostpris)	16.674	16.674

	kr. pr m² andel	kr. pr m² andel
Offentlig ejendomsvurdering	19.067	19.347
Valuarvurdering	23.193	24.256
Anskaffelsessum (kostpris)	19.284	19.284
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	16.971	17.201
Foreslåen andelsværdi	5.591	6.110
Reserver uden for andelsværdi	0	0

	kr./ m²	kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m²	1.002	973
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m²	1.031	689
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-m²	712	726

Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

	%	%
Vedligeholdelsesomkostninger	9	7
Øvrige omkostninger	40	29
Finansielle poster, netto	31	47
Afdrag	20	17
	100	**100**
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	86	79

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2015

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 31. december 2015
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtage P og R) indberettes af Realkreditinstitutterne.
Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2015

Felt		
A1	Navn	Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo
A2	Adresse	Nørre Allé 13 - 13H, 2200 København N.
A3	CVR-nr.	29 04 49 10

		Antal	BBR areal m^2
B1	Andelsboliger	66	3.555,0
B2	Erhvervsandele	0	0,0
B3	Boliglejemål	4	258,0
B4	Erhvervslejemål	2	243,0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0,0
B6	**I alt**	**72**	**4.056,0**

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1879

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2015

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen (fortsat)

Felt		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

		Anskaffelses-sum	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gns. kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		81.500.000	20.093,7
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0,0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0,00	

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2015

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	1.004,8
H2	Erhvervslejeindtægter	705,9
H3	Boliglejeindtægter	1.031,4

		Ja	Nej
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		x

		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m²	318,9	350,4	216,3

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	5.590,75
K2	Gæld - omsætningsaktiver	16.775,30
K3	**Teknisk andelsværdi**	**22.366,05**

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2015

3 Byggeteknik og vedligeholdelse

Felt		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	x	
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		x
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelses-arbejder?		x
L4	Hvis ja, er der en plan for det, herunder finansieringen?		
L5	Og er der hensat midler til disse arbejder?		

		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m^2)	68,6	62,0	94,1
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m^2)	0,0	0,0	0,0
M3	**Vedligehold, i alt (kr. pr. m^2)**	**68,6**	**62,0**	**94,1**

N	Ejendommens energimærkning A, B, C, D, E, F eller G	**D**

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2015

4 Finansielle forhold

Felt		
P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	10%

		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
R	Årets afdrag pr. andels-m^2	0,0	0,0	417,3

5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt	
	Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet: