

Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo

Hjemstedsadresse: c/o Grubbe Advokater, Åbenrå 31, 1124 København K.

Årsrapporten 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

11. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 7. juni 2017

Bente Skovgaard Alsig
dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administratorpåtegning	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12
Noter, beregning af andelsværdi	17
Noter, nøgletal	19
Noter, nøgleoplysninger	20

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

Anders Tørsløv, formand
Kristoffer Tjerrild Lund
Hanne Weitling
Peter Bye Andersen
Alvaro Urquizu
Anton Svane

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

Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af andelsboligforeningen i regnskabsåret 2016.

Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

København, den 28. marts 2017

Grubbe Advokater
Bente Skovgaard Alsig
administrator

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 28. marts 2017

Bestyrelsen

Anders Tørsløv
formand

Kristoffer Tjerrild Lund

Hanne Weitling

Peter Bye Andersen

Alvaro Urquizu

Anton Svane

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

Helsingør, den 28. marts 2017

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 2016 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 rentekomkostninger 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 nominal 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 nominal 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 2017	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
	(ikke revideret)		(ikke revideret)	
Indtægter				
Boligafgifter	3.761.000	3.600.748	3.600.000	3.415.249
Modernisering	0	0	0	156.638
1 Lejeindtægter	380.000	374.515	374.000	437.646
2 Øvrige indtægter	520.000	574.212	365.000	147.960
Indtægter i alt	4.661.000	4.549.475	4.339.000	4.157.493
Omkostninger				
3 Renholdelse	361.000	403.888	391.000	397.977
4 Forbrugsafgifter	190.000	284.489	200.000	187.846
5 Driftsudgifter	309.000	291.951	309.000	825.051
6 Administrationsomkostninger	244.500	238.802	277.000	292.195
7 Vedligeholdelse	216.000	208.494	106.000	381.526
Omkostninger i alt	1.320.500	1.427.624	1.283.000	2.084.595
Resultat før finansielle poster	3.340.500	3.121.851	3.056.000	2.072.898
Finansielle indtægter	0	944	0	122
Finansielle omk., banker m.v.	-20.000	-18.033	-25.000	-23.665
Amortisering af kurstab på obl.lån	0	-23.949	0	-23.949
Finansielle omk., prioritetsrenter	-1.230.000	-1.230.942	-1.255.000	-1.254.428
Finansielle poster, netto	-1.250.000	-1.271.980	-1.280.000	-1.301.920
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Årets resultat / overskud	2.090.500	1.849.871	1.776.000	770.978
Betalte prioritetsafdrag	859.200	840.269	822.000	821.754
Overført restandel af åretsresultat	1.231.300	1.009.602	954.000	-50.776
Disponeret i alt	2.090.500	1.849.871	1.776.000	770.978

Balance 31. december

Aktiver

Note		2016	2015
8	Ejendommen	67.763.907	67.763.907
	Anlægsaktiver	67.763.907	67.763.907
	Mellemregning med fraflyttede	0	977
	Mellemregning med flyttesager	0	6.875
	Mellemregning formand / kasserer	7.042	9.241
9	Periodeafgrænsningsposter	51.702	45.408
	Tilgodehavender	58.744	62.501
	Likvide beholdninger	1.502.388	0
	Omsætningsaktiver	1.561.132	62.501
	Aktiver i alt	69.325.039	67.826.408

Balance 31. december

Passiver

Note		2016	2015
10	Andelsindskud	2.495.500	2.459.800
10	Konto for prioritetsafdrag	2.323.899	1.483.630
10	Overført resultat mv.	5.193.965	4.184.363
	Egenkapital	10.013.364	8.127.793
11	Prioritetsgæld	58.240.484	59.056.803
	Kortfristet del af langfristet gæld	-859.200	-840.268
	Langfristet gæld	57.381.284	58.216.535
	Kortfristet del af langfristet gæld	859.200	840.268
	Arbejdernes Landsbank 0242411 (max. Kr. 3.500.000)	0	302.515
	Deposita	80.367	74.085
	Mellemregning ind- og udflyttere	62.459	67.155
	Forudbetalt boligafgift og leje	740.281	22.567
12	Varmeregnskab	72.845	82.569
13	Anden gæld	115.239	92.921
	Kortfristet gæld	1.930.391	1.482.080
	Gæld i alt	59.311.675	59.698.615
	Passiver i alt	69.325.039	67.826.408
14	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgletal		

Noter til årsregnskabet

	Budget 2017	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
	(ikke revideret)		(ikke revideret)	
1 Lejeindtægter				
Lejeindt., beboelseslejemål	200.000	198.752	202.000	266.104
Lejeind., erhvervslejemål	180.000	175.763	172.000	171.542
	380.000	374.515	374.000	437.646
2 Øvrige indtægter				
Ventelistegebyr	0	8.800	0	0
Medlemsbidrag arb.weekend	235.000	192.250	100.000	115.750
Restancegebyr	0	0	0	528
Vaskeriindtægter	35.000	35.668	30.000	31.682
Internet	0	102.039	0	0
Diverse indtægter	0	-13	0	0
Fortjeneste ved salg	250.000	235.468	235.000	0
	520.000	574.212	365.000	147.960
3 Renholdelse				
Ejendomsservice	180.000	178.501	180.000	179.815
Renovation, container m.v.	160.000	152.996	180.000	189.225
Abonnementer	14.000	38.970	14.000	12.110
Skadedyrsbekæmpelse	2.000	1.482	12.000	11.474
Snerydning	5.000	9.495	5.000	5.353
Diverse	0	22.444	0	0
	361.000	403.888	391.000	397.977

Noter til årsregnskabet

	Budget 2017	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
	(ikke revideret)		(ikke revideret)	
4 Forbrugsafgifter				
Elektricitet	70.000	58.409	80.000	78.899
Vandafgift	120.000	123.581	120.000	108.947
Internet	0	103.374	0	0
Andel af varmeudgifter	0	-875	0	0
	190.000	284.489	200.000	187.846
5 Driftsudgifter				
Ejendomsskat	180.000	185.681	180.000	164.185
Forsikringer	54.000	54.621	54.000	53.468
Gårdlaug	75.000	50.368	75.000	74.598
Andel anskaffet til kr. 0	0	0	0	35.700
Tab på lejere (tomgang)	0	1.281	0	497.100
	309.000	291.951	309.000	825.051
6 Administrationsomkostninger				
Kontorhold, telefongodtgørelse	5.000	449	5.000	1.972
Telefongodtgørelse mv.	0	3.355	0	2.839
Foreningsudg., møder, gen.fors.	10.000	6.527	10.000	12.873
Administrationshonorar	145.000	140.305	140.000	137.443
Revision og regnskabsm. ass.	17.500	20.494	16.000	15.400
Honorar ifm. Lovpl. Nøgleopl.	0	1.250	0	1.250
Valuarvurdering	12.000	23.525	12.000	11.750
Varmeregnskabshonorar	5.000	0	5.000	0
Teknisk bistand	25.000	31.000	50.000	57.363
Gebyrer	15.000	10.101	9.000	32.805
Diverse	10.000	1.796	30.000	18.500
	244.500	238.802	277.000	292.195

Noter til årsregnskabet

	Budget 2017	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
	(ikke revideret)		(ikke revideret)	
7 Vedligeholdelse				
Vedligeholdelse til fordeling	200.000		100.000	
Varmeanlæg	0	18.958	0	23.257
Vaskeri	0	50.193	0	10.711
Fællesarealer, have	0	400	0	5.231
Murer	0	0	0	34.749
Blikkenslager	0	25.283	0	16.989
Elektriker	0	23.158	0	38.216
Maler	0	3.284	0	5.783
Tømrer/snedker	0	5.000	0	77.625
Låseservice	0	33.471	0	5.504
Dørtelefoner	0	3.534	0	0
Kloak	0	0	0	1.970
Tab vandskade 2013	0	0	0	10.675
Tab forlig 2013	0	0	0	52.773
Materialer, værktøj, arbejdstøj	0	17.616	0	8.935
Diverse	6.000	27.597	6.000	89.108
Større vedlh. (linoleumsgulv)	10.000	0	0	0
	216.000	208.494	106.000	381.526
8 Materielle anlægsaktiver				
Matr.nr. 1170 Udenbys Klædebos Kvarter			Ejendommen 2016	Ejendommen 2015
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 årsregnskabet

			2016	2015
9	Periodiserede poster			
	Renovation		5.258	0
	Forsikring		46.066	45.408
	Diverse		378	0
			51.702	45.408
10	Egenkapital			
	Andelskapital			
		kr.	m²	
		2016	2015	
	Andelskapital, hele ejd.	700 x	4.064,00	2.844.800
	Ej solgte lejligheder, erhverv	700 x	550,00	-385.000
	Indbetalt kapital	700 x	3.514,00	2.495.500
	Konto for prioritetsafdrag			
	Saldo primo			1.483.630
	Årets afdrag			661.876
	Saldo ultimo			2.323.899
	Overført resultat mv.			
	Saldo primo			4.184.363
	Årets resultat minus prioritetsafdrag			1.849.871
	Årets afdrag			-821.754
	Saldo ultimo			5.193.965
	Egenkapital i alt			10.013.364
				8.127.793

Noter til årsregnskabet

11 Prioritetsgæld

	Primo Restgæld	Ultimo Restgæld	Ultimo Kurs
BRF 1,2704%, rest 27 år 3 md Hovedstol kr. 47.000.000, afdr frit,	47.000.000	47.000.000	48.542.335
BRF 2,2342%, rest 13 år 3 md Hovedstol kr. 14.211.000	12.727.369	11.887.101	12.053.046
	59.727.369	58.887.101	60.595.381
Amortiseret kurstab	-694.515	-670.566	
Omkostningsført i året	23.949	23.949	
Reguleret ultimo restgæld	59.056.803	58.240.484	

2016

2015

12 Varmeregnskab

Aconto indbetalt	80.240	76.830
Afholdte udgifter	-101.172	-96.214
Varmeafslutning	93.777	101.953
	72.845	82.569

13 Anden gæld

Skyldig revisor	16.900	14.150
Mellemregning salg af andele	25.000	0
Kreditorer	73.339	78.771
	115.239	92.921

14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser:

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

Noter til årsregnskabet

			2016	2015
15	Beregning af andelsværdi			
	Metode 1: Kursværdi og ejendomsværdi			
	Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9		10.013.364	8.127.793
	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		58.240.484	59.056.803
	Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-60.595.381	-61.274.776
	Beregningsgrundlag for andelsværdier		6.894.560	5.145.913
	Samlet m ² beboelse		3.514,00	3.514,00
	Værdi pr. indskudskrone	6.894.560 :	2,76	2,09
		2.495.500 =		
	Metode 2: Valuarvurdering			
	Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9		10.013.364	8.127.793
	Tilbageført bogført værdi af ejendom		-67.763.907	-67.763.907
	Valuarvurdering af 28. maj 2016 (*)		81.500.000	81.500.000
	Tilbageførsel af bogført værdi af prioritetsgæld		58.240.484	59.056.803
	Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-60.595.381	-61.274.776
	Beregningsgrundlag for andelsværdier		21.394.560	19.645.913
	Samlet m ² beboelse		3.514,00	3.514,00
	Værdi pr. indskudskrone	21.394.560 :	8,5733	7,9868
		2.495.500 =		

- (*) 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.

Noter til årsregnskabet

2016

2015

Metode 3: Anskaffelsessum og restgæld (ikke relevant)

Bestyrelsen indstiller metode nr. 2, Valuarvurdering til godkendelse.

8,5733

M² tallene tager udgangspunkt i lister fra administrator med et samlet beboelsesareal på 4.064 m². Der er ikke sket tilretning til BBR-registeret, idet dette angiver 4.056 m². Valuarvurderingen har taget udgangspunkt i BBR-registerets m²-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 vurdering	Ændring i egen kapital	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskuds-krone	Ændring i andelskronen
%	kr.	kr.	kr.	%
-5%	-4.075.000	17.319.560	6,94	-19,02%
-3%	-2.445.000	18.949.560	7,59	-11,44%
-1%	-815.000	20.579.560	8,25	-3,73%
0%	0	21.394.560	8,57	0,00%
1%	815.000	22.209.560	8,90	3,85%
3%	2.445.000	23.839.560	9,55	11,44%
5%	4.075.000	25.469.560	10,21	19,14%

Noter til årsregnskabet

		2016	2015
16	Nøgletal		
	Boligtype	Antal	Areal m²
			Areal m²
	Andelsboliger iflg. Liste	66	3.565,00
	Boliglejemål, iflg. Liste	4	258,00
	Erhvervslejemål, iflg. Liste	2	241,00
		72	4.064,00
	Beregnete nøgletal for foreningen		
		kr. pr m ² total	kr. pr m ² total
	Offentlig ejendomsvurdering	16.486	16.486
	Valuarvurdering	20.054	20.054
	Anskaffelsessum (kostpris)	16.674	16.674
		kr. pr m ² andel	kr. pr m ² andel
	Offentlig ejendomsvurdering	19.067	19.067
	Valuarvurdering	23.193	23.193
	Anskaffelsessum (kostpris)	19.284	19.284
	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	16.434	16.971
	Foreslåen andelsværdi	6.088	5.591
	Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr./ m ²	kr./ m ²
	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	1.010	1.002
	Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	770	783
	Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-m ²	729	714
	Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
		%	%
	Vedligeholdelsesomkostninger	6	9
	Øvrige omkostninger	34	40
	Finansielle poster, netto	36	31
	Afdrag	24	20
		100	100
	Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	79	86

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 2016
 Låneoplysninger i afsnit 4 (undtage P og R) indberettes af Realkreditinstitutterne.
 Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2016

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
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	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-m ² pr. år
H1	Boligafgift			1.012,9
H2	Erhvervslejeindtægter			723,3
H3	Boliglejeindtægter			770,4
		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-m ²	350,4	216,3	518,9
				Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi			6.088,38
K2	Gæld - omsætningsaktiver			16.244,90
K3	Teknisk andelsværdi			22.333,28

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 vedligeholdelsesarbejder?		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)	62,0	94,1	51,4
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0,0	0,0	0,0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	62,0	94,1	51,4
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)			<u>10%</u>
---	---	--	--	------------

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	0,0	-231,2	236,4

5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet:

Bente Skovgaard Alsig

Som Administrator

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-134885362440

Tidspunkt for underskrift: 11-06-2017 kl.: 10:26:21

 NEM ID

Anders Birkedal-Nyegaard Tørsløv

Som Bestyrelsesformand

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-251804236007

Tidspunkt for underskrift: 27-07-2017 kl.: 15:42:23

 NEM ID

Peter Bye Andersen

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-495658511939

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2017 kl.: 14:52:05

 NEM ID

Hanne Weitling

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-106199987173

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2017 kl.: 12:10:06

 NEM ID

Alvaro Hugo Urquizu

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-799257096599

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2017 kl.: 18:15:27

 NEM ID

Anton Svane Olesen

Som Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-135190500570

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2017 kl.: 20:01:50

 NEM ID

Kenn Elmgren

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

RID: 1287499626256

Tidspunkt for underskrift: 04-09-2017 kl.: 14:30:46

 NEM ID

Søren Bruun-Pedersen

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

RID: 73731409

Tidspunkt for underskrift: 04-09-2017 kl.: 11:05:46

 NEM ID

Bente Skovgaard Alsig.

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-134885362440

Tidspunkt for underskrift: 04-09-2017 kl.: 21:35:50

 NEM ID

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvidlig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid læftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatures OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter