

Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo

Hjemstedsadresse: c/o Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab, Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th., 11414 København K.

Årsrapporten 2017

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

12. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den . juni 2018

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 Mathias Fischer Holm Hanne Weitling Peter Bye Andersen Alvaro Hugo Urquizu Anton Svane Olesen
Administrator	Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 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 2017.

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 2017 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

København, den 25. maj 2018

Skovgaard Alsig advokater
Bente Skovgaard Alsig
administrator

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 25. maj 2018

Bestyrelsen

Anders Tørsløv
formand

Mathias Fischer Holm

Hanne Weitling

Peter Bye Andersen

Alvaro Hugo Urquizu

Anton Svane Olesen

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

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 regnskabsbrugere 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 25. maj 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for 2017 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 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 foretagne 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 2018	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
	(ikke revideret)		(ikke revideret)	
Indtægter				
Boligafgifter	3.874.000	3.762.640	3.761.000	3.600.748
1 Lejeindtægter	310.000	301.349	380.000	374.515
2 Øvrige indtægter	510.000	404.998	520.000	574.212
Indtægter i alt	4.694.000	4.468.987	4.661.000	4.549.475
Omkostninger				
3 Renholdelse	307.000	298.208	361.000	403.888
4 Forbrugsafgifter	300.000	300.815	190.000	284.489
5 Driftsudgifter	284.000	300.044	309.000	291.951
6 Administrationsomkostninger	244.500	203.690	244.500	238.802
7 Vedligeholdelse	266.000	275.540	216.000	208.494
Omkostninger i alt	1.401.500	1.378.297	1.320.500	1.427.624
Resultat før finansielle poster	3.292.500	3.090.690	3.340.500	3.121.851
Finansielle indtægter	0	0	0	944
Finansielle omk., banker m.v.	-20.000	-4.697	-20.000	-18.033
Amortisering af kurstab på obl.lån	0	-23.949	0	-23.949
Finansielle omk., prioritetsrenter	-1.230.000	-1.206.926	-1.230.000	-1.230.942
Finansielle poster, netto	-1.250.000	-1.235.572	-1.250.000	-1.271.980
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Årets resultat / overskud	2.042.500	1.855.118	2.090.500	1.849.871
Betalte prioritetsafdrag	879.107	859.200	859.200	840.269
Overført restandel af åretsresultat	1.163.393	995.918	1.231.300	1.009.602
Disponeret i alt	2.042.500	1.855.118	2.090.500	1.849.871

Balance 31. december

Aktiver

Note		2017	2016
8	Ejendommen	67.763.907	67.763.907
	Anlægsaktiver	67.763.907	67.763.907
	Mellemregning formand / kasserer	3.888	7.042
9	Periodeafgrænsningsposter	107.285	51.702
	Tilgodehavender	111.173	58.744
	Likvide beholdninger	1.815.801	1.502.388
	Omsætningsaktiver	1.926.974	1.561.132
	Aktiver i alt	69.690.881	69.325.039

Balance 31. december

Passiver

Note		2017	2016
10	Andelsindskud	2.529.800	2.495.500
10	Konto for prioritetsafdrag	3.183.099	2.323.899
10	Overført resultat mv.	6.189.883	5.193.965
	Egenkapital	11.902.782	10.013.364
11	Prioritetsgæld	57.405.232	58.240.484
	Kortfristet del af langfristet gæld	-879.107	-859.200
	Langfristet gæld	56.526.125	57.381.284
	Kortfristet del af langfristet gæld	879.107	859.200
	Deposita	81.251	80.367
	Mellemregning ind- og udflyttere	168.063	62.459
	Forudbetalt boligafgift og leje	23.389	740.281
12	Varmeregnskab	26.421	72.845
13	Anden gæld	83.743	115.239
	Kortfristet gæld	1.261.974	1.930.391
	Gæld i alt	57.788.099	59.311.675
	Passiver i alt	69.690.881	69.325.039
14	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgletal		

Noter til årsregnskabet

	Budget 2018	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
	(ikke revideret)		(ikke revideret)	
1 Lejeindtægter				
Lejeindt., beboelseslejemål	120.000	119.055	200.000	198.752
Lejeindt., erhvervslejemål	190.000	182.294	180.000	175.763
	310.000	301.349	380.000	374.515
2 Øvrige indtægter				
Ventelistegebyr	0	5.700	0	8.800
Medlemsbidrag arb.weekend	125.000	19.250	235.000	192.250
Vaskeriindtægter	35.000	30.418	35.000	35.668
Internet	110.000	109.908	0	102.039
Diverse indtægter	0	75	0	-13
Fortjeneste ved salg	240.000	239.647	250.000	235.468
	510.000	404.998	520.000	574.212
3 Renholdelse				
Ejendomsservice	100.000	90.625	180.000	178.501
Renovation, container m.v.	160.000	142.292	160.000	152.996
Abonnementer	40.000	39.097	14.000	38.970
Skadedyrsbekæmpelse	2.000	1.482	2.000	1.482
Snerydning	5.000	6.875	5.000	9.495
Diverse	0	17.837	0	22.444
	307.000	298.208	361.000	403.888

Noter til årsregnskabet

	Budget 2018 <small>(ikke revideret)</small>	Regnskab 2017	Budget 2017 <small>(ikke revideret)</small>	Regnskab 2016
4 Forbrugsafgifter				
Elektricitet	70.000	-1.964	70.000	58.409
Vandafgift	120.000	182.460	120.000	123.581
Internet	110.000	120.319	0	103.374
Andel af varmeudgifter	0	0	0	-875
	300.000	300.815	190.000	284.489
5 Driftsudgifter				
Ejendomsskat	180.000	182.131	180.000	185.681
Forsikringer	54.000	56.775	54.000	54.621
Gårdlaug	50.000	50.368	75.000	50.368
Tab på lejere (tomgang)	0	10.770	0	1.281
	284.000	300.044	309.000	291.951
6 Administrationsomkostninger				
Kontorhold, telefongodtgørelse	5.000	148	5.000	449
Telefongodtgørelse mv.	0	3.522	0	3.355
Foreningsudg., møder, gen.fors.	10.000	8.491	10.000	6.527
Administrationshonorar	145.000	140.581	145.000	140.305
Revision og regnskabsm. ass.	17.500	16.000	17.500	20.494
Honorar ifm. Lovpl. Nøgleopl.	0	1.250	0	1.250
Valuarvurdering	12.000	19.750	12.000	23.525
Varmeregnskabshonorar	5.000	0	5.000	0
Teknisk bistand	25.000	0	25.000	31.000
Gebyrer	15.000	13.598	10.000	10.101
Diverse	10.000	350	15.000	1.796
	244.500	203.690	244.500	238.802

Noter til årsregnskabet

	Budget 2018	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
	(ikke revideret)		(ikke revideret)	
7 Vedligeholdelse				
Vedligeholdelse til fordeling	250.000		200.000	
Varmeanlæg	0	71.996	0	18.958
Blødgøringsanlæg	0	13.769	0	0
Vaskeri	0	51.979	0	50.193
Fællesarealer, have	0	0	0	400
Murer	0	9.686	0	0
Blikkenslager	0	4.563	0	25.283
Elektriker	0	0	0	23.158
Maler	0	0	0	3.284
Tømrer/snedker	0	65.750	0	5.000
Låseservice	0	1.234	0	33.471
Dørtelefoner	0	0	0	3.534
Materialer, værktøj, arbejdstøj	0	1.011	0	17.616
Diverse	6.000	13.952	6.000	27.597
Større vedlh. (linoleumsgulv)	10.000	41.600	10.000	0
	266.000	275.540	216.000	208.494
8 Materielle anlægsaktiver				
Matr.nr. 1170 Udenbys Klædebos Kvarter			Ejendommen 2017	Ejendommen 2016
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

		2017	2016
9	Periodiserede poster		
	Renovation	0	5.258
	Forsikring	53.545	46.066
	Ørsted	53.740	0
	Diverse	0	378
		107.285	51.702
10	Egenkapital		
	Andelskapital	kr.	m²
		2017	2016
	Andelskapital, hele ejd.	700 x 2.844.800	4.064,00 2.844.800
	Ej solgte lejligheder, erhverv	700 x -315.000	450,00 -349.300
	Indbetalt kapital	700 x 2.529.800	3.614,00 2.495.500
	Konto for prioritetsafdrag		
	Saldo primo	2.323.899	1.483.630
	Årets afdrag	859.200	840.269
	Saldo ultimo	3.183.099	2.323.899
	Overført resultat mv.		
	Saldo primo	5.193.965	4.184.363
	Årets resultat minus prioritetsafdrag	1.855.118	1.849.871
	Årets afdrag	-859.200	-840.269
	Saldo ultimo	6.189.883	5.193.965
	Egenkapital i alt	11.902.782	10.013.364

Noter til årsregnskabet

11 Prioritetsgæld

	Primo Restgæld	Ultimo Restgæld	Ultimo Kurs
BRF 1,2704%, rest 26 år 3 md Hovedstol kr. 47.000.000, afdr frit,	47.000.000	47.000.000	48.053.932
BRF 2,2342%, rest 11 år 3 md Hovedstol kr. 14.211.000	11.887.101	11.027.900	11.169.890
	58.887.101	58.027.900	59.223.822
Amortiseret kurstab	-670.566	-646.617	
Omkostningsført i året	23.949	23.949	
Reguleret ultimo restgæld	58.240.484	57.405.232	

2017

2016

12 Varmeregnskab

Aconto indbetalt	73.740	80.240
Afholdte udgifter	-101.078	-101.172
Varmeafslutning	53.759	93.777
	26.421	72.845

13 Anden gæld

Skyldig revisor	17.250	16.900
Mellemregning salg af andele	20.000	25.000
Kreditorer	46.493	73.339
	83.743	115.239

14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser:

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

Noter til årsregnskabet

			2017	2016
15	Beregning af andelsværdi			
	Metode 1: Kursværdi og ejendomsværdi			
	Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9		11.902.782	10.013.364
	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		57.405.232	58.240.484
	Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-59.223.822	-60.595.381
	Beregningsgrundlag for andelsværdier		9.320.285	6.894.560
	Samlet m ² beboelse		3.614,00	3.514,00
	Værdi pr. indskudskrone	9.320.285 :	3,68	2,76
		2.529.800 =		
	Metode 2: Valuarvurdering			
	Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9		11.902.782	10.013.364
	Tilbageført bogført værdi af ejendom		-67.763.907	-67.763.907
	Valuarvurdering af 19. november 2017 (*)		82.900.000	81.500.000
	Tilbageførsel af bogført værdi af prioritetsgæld		57.405.232	58.240.484
	Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-59.223.822	-60.595.381
	Generalforsamlingsbestemt reserve		-2.112.586	0
	Beregningsgrundlag for andelsværdier		23.107.699	21.394.560
	Samlet m ² beboelse		3.614,00	3.514,00
	Værdi pr. indskudskrone	23.107.699 :	9,1342	8,5733
		2.529.800 =		

- (*) Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af Wiborg + Partnere ApS den 19. november 2017 og er gældende til d. 19. maj 2019.
Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 1,85 %
Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,85 til 2,35 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med ca. kr. 17.638.300.

Noter til årsregnskabet

2017

2016

Metode 3: Anskaffelsessum og restgæld (ikke relevant)

Bestyrelsen indstiller metode nr. 2, Valuarvurdering til godkendelse.

9,1342

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%	-4.145.000	18.962.699	7,50	-17,94%
-3%	-2.487.000	20.620.699	8,15	-10,76%
-1%	-829.000	22.278.699	8,81	-3,59%
0%	0	23.107.699	9,13	0,00%
1%	829.000	23.936.699	9,46	3,59%
3%	2.487.000	25.594.699	10,12	10,76%
5%	4.145.000	27.252.699	10,77	17,94%

Noter til årsregnskabet

		2017	2016
16	Nøgletal		
	Boligtype	Antal	Areal m²
	Andelsboliger iflg. Liste	67	3.614,00
	Boliglejemål, iflg. Liste	3	209,00
	Erhvervslejemål, iflg. Liste	2	241,00
		72	4.064,00
	Beregnete nøgletal for foreningen		
		kr. pr m² total	kr. pr m² total
	Offentlig ejendomsvurdering	16.486	16.486
	Valuarvurdering	20.399	20.054
	Anskaffelsessum (kostpris)	16.674	16.674
		kr. pr m² andel	kr. pr m² andel
	Offentlig ejendomsvurdering	18.539	19.067
	Valuarvurdering	22.939	23.193
	Anskaffelsessum (kostpris)	18.750	18.750
	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	15.457	15.980
	Foreslåen andelsværdi	6.394	6.088
	Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr./ m²	kr./ m²
	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	1.041	1.010
	Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	570	775
	Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-m ²	756	747
	Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
		%	%
	Vedligeholdelsesomkostninger	8	6
	Øvrige omkostninger	32	34
	Finansielle poster, netto	36	36
	Afdrag	24	24
		100	100
	Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	84	79

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2017

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 31. december 2017
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtage P og R) indberettes af Realkreditinstitutterne.
Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2017

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	67	3.604,0
B2	Erhvervsandele	0	0,0
B3	Boliglejemål	3	209,0
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 2017

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	82.900.000	20.438,9
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.112.586	520,9
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,55	
		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 2017

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt

				Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift			1.044,0
H2	Erhvervslejeindtægter			50,6
H3	Boliglejeindtægter			33,0
		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	216,3	518,9	513,3
				Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi			6.393,94
K2	Gæld - omsætningsaktiver			15.499,80
K3	Teknisk andelsværdi			21.893,74

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2017

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?	X	
L5	Og er der hensat midler til disse arbejder?	X	
			Indeværende år
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	94,1	51,4
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0,0	0,0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	94,1	51,4
N	Ejendommens energimærkning A, B, C, D, E, F eller G		D

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2017

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	231,2	228,0	238,4

5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet:

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bente Skovgaard Alsig

Som Administrator NEM ID
PID: 9208-2002-2-134885362440
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2018 kl.: 11:33:36
Underskrevet med NemID

Anders Birkedal-Nyegaard Tørsløv

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-251804236007
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2018 kl.: 12:52:23
Underskrevet med NemID

Hanne Weitling

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-106199987173
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2018 kl.: 16:07:03
Underskrevet med NemID

Peter Bye Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-495658511939
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2018 kl.: 14:10:22
Underskrevet med NemID

Mathias Fischer Holm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-149605580003
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2018 kl.: 09:48:44
Underskrevet med NemID

Anton Svane Olesen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-135190500570
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2018 kl.: 10:00:46
Underskrevet med NemID

Alvaro Hugo Urquizu

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-799257096599
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2018 kl.: 12:35:01
Underskrevet med NemID

Kenn Elmgren

Som Revisor NEM ID
RID: 1287499626256
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2018 kl.: 08:48:12
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 2f04b062tYPS10913313

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bente Skovgaard Alsig

Som Dirigent

NEM ID

RID: 51756333

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2018 kl.: 11:10:14

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 2f04b062tYPS10913313