

Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo

Hjemstedsadresse: c/o Skovgaard Alsig Advokatanpartsselskab, Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th., 1414 København K.

Årsrapporten 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

13. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 18. juni 2019

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 13-13 G)

Matrikel betegnelse:
1170 Udenbys Klædebo Kvarter

Beliggende:
Nørre Allé 13 – 13 G,
2200 København N.

Bestyrelse

Nickie Zinckernagel
Mathias Fischer Holm
Markus Ulrik Leding
Peter Bye Andersen
Sabrina Meersohn Meinecke
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 2018.

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 2018 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

København, den 6. maj 2019

Skovgaard Alsig advokater
Bente Skovgaard Alsig
administrator

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 6. maj 2019

Bestyrelsen

Nickie Zinckernagel
formand

Mathias Fischer Holm

Markus Ulrik Leding

Peter Bye Andersen

Sabrina Meersohn Meinecke

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 6. maj 2019

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 2018 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. 640 af 30. maj 2018, 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 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. 640 af 30. maj 2018 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 2019 | Regnskab 2018 | Budget 2018 | Regnskab 2017 | |
|---------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | (ikke revideret) | | (ikke revideret) | | |
| Indtægter | | | | | |
| | Boligafgifter | 4.063.000 | 3.930.940 | 3.874.000 | 3.762.640 |
| 1 | Lejeindtægter | 222.000 | 202.960 | 310.000 | 301.349 |
| 2 | Øvrige indtægter | 270.000 | 795.400 | 510.000 | 404.998 |
| | Indtægter i alt | 4.555.000 | 4.929.300 | 4.694.000 | 4.468.987 |
| Omkostninger | | | | | |
| 3 | Renholdelse | 282.000 | 294.609 | 307.000 | 298.208 |
| 4 | Forbrugsafgifter | 380.000 | 417.626 | 300.000 | 300.815 |
| 5 | Driftsudgifter | 283.000 | 294.396 | 284.000 | 300.044 |
| 6 | Administrationsomkostninger | 215.000 | 183.720 | 244.500 | 203.690 |
| 7 | Vedligeholdelse | 280.000 | 145.038 | 266.000 | 275.540 |
| | Omkostninger i alt | 1.440.000 | 1.335.389 | 1.401.500 | 1.378.297 |
| | Resultat før finansielle poster | 3.115.000 | 3.593.911 | 3.292.500 | 3.090.690 |
| | Finansielle indtægter | 0 | 10 | 0 | 0 |
| | Finansielle omk., banker m.v. | -5.000 | -5.000 | -20.000 | -4.697 |
| | Amortisering af kurstab på obl.lån | 0 | -23.949 | 0 | -23.949 |
| | Finansielle omk., prioritetsrenter | -527.558 | -1.182.370 | -1.230.000 | -1.206.926 |
| | Finansielle poster, netto | -532.558 | -1.211.309 | -1.250.000 | -1.235.572 |
| | Skat af årets resultat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Årets resultat / overskud | 2.582.442 | 2.382.602 | 2.042.500 | 1.855.118 |
| | Betalte prioritetsafdrag | 898.352 | 898.352 | 879.107 | 859.200 |
| | Overført restandel af åretsresultat | 1.684.090 | 1.484.250 | 1.163.393 | 995.918 |
| | Disponeret i alt | 2.582.442 | 2.382.602 | 2.042.500 | 1.855.118 |

Balance 31. december

Aktiver

| Note | | 2018 | 2017 |
|------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 8 | Ejendommen | 67.763.907 | 67.763.907 |
| | Anlægsaktiver | 67.763.907 | 67.763.907 |
| | Mellemregning formand / kasserer | 15.138 | 3.888 |
| 9 | Periodeafgrænsningsposter | 75.948 | 107.285 |
| 12 | Varmeregnskab | 30.564 | 0 |
| | Tilgodehavender | 121.650 | 111.173 |
| | Likvide beholdninger | 3.578.348 | 1.815.801 |
| | Omsætningsaktiver | 3.699.998 | 1.926.974 |
| | Aktiver i alt | 71.463.905 | 69.690.881 |

Balance 31. december

Passiver

| Note | | 2018 | 2017 |
|------|---|-------------------|-------------------|
| 10 | Andelsindskud | 2.604.000 | 2.529.800 |
| 10 | Konto for prioritetsafdrag | 4.081.451 | 3.183.099 |
| 10 | Overført resultat mv. | 7.674.133 | 6.189.883 |
| | Egenkapital | 14.359.584 | 11.902.782 |
| 11 | Prioritetsgæld | 56.550.623 | 57.405.232 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | -898.352 | -879.107 |
| | Langfristet gæld | 55.652.271 | 56.526.125 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 898.352 | 879.107 |
| | Deposita | 69.521 | 81.251 |
| | Mellemregning ind- og udflyttere | 407.296 | 168.063 |
| | Forudbetalt boligafgift og leje | 34.354 | 23.389 |
| 12 | Varmeregnskab | 0 | 26.421 |
| 13 | Anden gæld | 42.527 | 83.743 |
| | Kortfristet gæld | 1.452.050 | 1.261.974 |
| | Gæld i alt | 57.104.321 | 57.788.099 |
| | Passiver i alt | 71.463.905 | 69.690.881 |
| 14 | Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser | | |
| 15 | Beregning af andelsværdi | | |
| 16 | Nøgletal | | |

Noter til årsregnskabet

| | Budget 2019 | Regnskab 2018 | Budget 2018 | Regnskab 2017 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | (ikke revideret) | | (ikke revideret) | |
| 1 Lejeindtægter | | | | |
| Lejeindt., beboelseslejemål | 32.000 | 13.577 | 120.000 | 119.055 |
| Lejeindt., erhvervslejemål | 190.000 | 189.383 | 190.000 | 182.294 |
| | 222.000 | 202.960 | 310.000 | 301.349 |
| 2 Øvrige indtægter | | | | |
| Ventelistegebyr | 0 | 6.500 | 0 | 5.700 |
| Medlemsbidrag arb.weekend | 145.000 | 145.750 | 125.000 | 19.250 |
| Vaskeriindtægter | 0 | 34.404 | 35.000 | 30.418 |
| Internet | 125.000 | 113.133 | 110.000 | 109.908 |
| Diverse indtægter | 0 | 55 | 0 | 75 |
| Fortjeneste ved salg | 0 | 495.558 | 240.000 | 239.647 |
| | 270.000 | 795.400 | 510.000 | 404.998 |
| 3 Renholdelse | | | | |
| Ejendomsservice | 100.000 | 79.970 | 100.000 | 90.625 |
| Renovation, container m.v. | 140.000 | 131.328 | 160.000 | 142.292 |
| Abonnementer, Grundejerfor. | 30.000 | 26.778 | 40.000 | 39.097 |
| Skadedyrsbekæmpelse | 2.000 | 1.765 | 2.000 | 1.482 |
| Snerydning | 5.000 | 1.625 | 5.000 | 6.875 |
| Renhold fortov, kommunen | 5.000 | 4.570 | 0 | 0 |
| Diverse | 0 | 48.573 | 0 | 17.837 |
| | 282.000 | 294.609 | 307.000 | 298.208 |

Noter til årsregnskabet

| | Budget 2019 <small>(ikke revideret)</small> | Regnskab 2018 | Budget 2018 <small>(ikke revideret)</small> | Regnskab 2017 |
|--------------------------------------|---|------------------|---|------------------|
| 4 Forbrugsafgifter | | | | |
| Elektricitet | 50.000 | 46.092 | 70.000 | -1.964 |
| Vandafgift | 220.000 | 242.798 | 120.000 | 182.460 |
| Internet | 110.000 | 128.736 | 110.000 | 120.319 |
| | 380.000 | 417.626 | 300.000 | 300.815 |
| 5 Driftsudgifter | | | | |
| Ejendomsskat | 180.000 | 182.131 | 180.000 | 182.131 |
| Forsikringer | 63.000 | 63.259 | 54.000 | 56.775 |
| Gårdlaug | 40.000 | 37.776 | 50.000 | 50.368 |
| Tab på lejere (tomgang) | 0 | 11.230 | 0 | 10.770 |
| | 283.000 | 294.396 | 284.000 | 300.044 |
| 6 Administrationsomkostninger | | | | |
| Kontorhold, telefongodtgørelse | 5.000 | 0 | 5.000 | 148 |
| Telefongodtgørelse mv. | 0 | 2.763 | 5.000 | 3.522 |
| Foreningsudg., møder, gen.fors. | 10.000 | 6.355 | 10.000 | 8.491 |
| Administrationshonorar | 145.000 | 140.581 | 145.000 | 140.581 |
| Revision og regnskabsm. ass. | 18.000 | 16.375 | 17.500 | 16.000 |
| Honorar ifm. Lovpl. Nøgleopl. | 0 | 1.250 | 0 | 1.250 |
| Valuarvurdering | 12.000 | 3.631 | 12.000 | 19.750 |
| Teknisk bistand | 5.000 | 0 | 25.000 | 0 |
| Gebyrer | 10.000 | 5.694 | 10.000 | 13.598 |
| Diverse | 10.000 | 7.071 | 15.000 | 350 |
| | 215.000 | 183.720 | 244.500 | 203.690 |

Noter til årsregnskabet

| | Budget 2019 | Regnskab 2018 | Budget 2018 | Regnskab 2017 |
|--|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| | (ikke revideret) | | (ikke revideret) | |
| 7 Vedligeholdelse | | | | |
| Vedligeholdelse til fordeling | 250.000 | | 250.000 | |
| Varmeanlæg | 0 | 28.292 | 0 | 71.996 |
| Blødgøringsanlæg | 0 | 0 | 0 | 13.769 |
| Vaskeri | 0 | 12.597 | 0 | 51.979 |
| Fællesarealer, have | 0 | 2.944 | 0 | 0 |
| Murer | 0 | 0 | 0 | 9.686 |
| Blikkenslager | 0 | 21.297 | 0 | 4.563 |
| Elektriker | 0 | 6.368 | 0 | 0 |
| Tømrer/snedker | 0 | 24.500 | 0 | 65.750 |
| Låseservice | 0 | 10.618 | 0 | 1.234 |
| Dørtelefoner | 0 | 1.271 | 0 | 0 |
| Kloak | 0 | 759 | 0 | 0 |
| Materialer, værktøj, arbejdstøj | 0 | 3.449 | 0 | 1.011 |
| Diverse | 5.000 | 32.943 | 10.000 | 13.952 |
| Større anskaffelser | 25.000 | 0 | 6.000 | 41.600 |
| | 280.000 | 145.038 | 266.000 | 275.540 |
| 8 Materielle anlægsaktiver | | | | |
| Matr.nr. 1170 Udenbys Klædebos Kvarter | | | Ejendommen 2018 | Ejendommen 2017 |
| 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. | | | 5.356.800 | 5.356.800 |

Noter til årsregnskabet

| | | 2018 | 2017 | | |
|-----------|---------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| 9 | Periodiserede poster | | | | |
| | Forsikring | 66.473 | 53.545 | | |
| | Ørsted | 0 | 53.740 | | |
| | Diverse | 9.475 | 0 | | |
| | | 75.948 | 107.285 | | |
| | | | | | |
| 10 | Egenkapital | | | | |
| | Andelskapital | kr. | m² | 2018 | 2017 |
| | Andelskapital, hele ejd. | 700 x | 4.064,00 | 2.844.800 | 2.844.800 |
| | Ej solgte lejligheder, erhverv | 700 x | 344,00 | -240.800 | -315.000 |
| | Indbetalt kapital | 700 x | 3.720,00 | 2.604.000 | 2.529.800 |
| | Konto for prioritetsafdrag | | | | |
| | Saldo primo | | | 3.183.099 | 2.323.899 |
| | Årets afdrag | | | 898.352 | 859.200 |
| | Saldo ultimo | | | 4.081.451 | 3.183.099 |
| | Overført resultat mv. | | | | |
| | Saldo primo | | | 6.189.883 | 5.193.965 |
| | Årets resultat minus prioritetsafdrag | | | 2.382.602 | 1.855.118 |
| | Årets afdrag | | | -898.352 | -859.200 |
| | Saldo ultimo | | | 7.674.133 | 6.189.883 |
| | Egenkapital i alt | | | 14.359.584 | 11.902.782 |

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 | 47.269.648 |
| BRF 2,2342%, rest 11 år 3 md Hovedstol kr. 14.211.000 | 11.027.900 | 10.149.342 | 10.268.937 |
| | 58.027.900 | 57.149.342 | 57.538.585 |
| Amortiseret kurstab | -646.617 | -622.668 | |
| Omkostningsført i året | 23.949 | 23.949 | |
| Reguleret ultimo restgæld | 57.405.232 | 56.550.623 | |
| | | 2018 | 2017 |

12 Varmeregnskab

| | | |
|-------------------|----------------|---------------|
| Aconto indbetalt | 73.240 | 73.740 |
| Afholdte udgifter | -103.804 | -101.078 |
| Varmeafslutning | 0 | 53.759 |
| | -30.564 | 26.421 |

13 Anden gæld

| | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Skyldig revisor | 17.625 | 17.250 |
| Mellemregning salg af andele | 0 | 20.000 |
| Kreditorer | 24.902 | 46.493 |
| | 42.527 | 83.743 |

14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser:

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

Noter til årsregnskabet

| | | | | 2018 | 2017 |
|----|--|------------|---------------|-------------------|-------------------|
| 15 | Beregning af andelsværdi | | | | |
| | Metode 1: Kursværdi og ejendomsværdi | | | | |
| | Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9 | | | 14.359.584 | 11.902.782 |
| | 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 | | | 56.550.623 | 57.405.232 |
| | Regulering af prioritetsgæld til kursværdi | | | -57.538.585 | -59.223.822 |
| | Beregningsgrundlag for andelsværdier | | | 12.607.715 | 9.320.285 |
| | Samlet m ² beboelse | | | 3.720,00 | 3.514,00 |
| | Værdi pr. indskudskrone | 12.607.715 | : 2.604.000 = | 4,84 | 3,68 |
| | Metode 2: Valuarvurdering | | | | |
| | Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9 | | | 14.359.584 | 11.902.782 |
| | Tilbageført bogført værdi af ejendom | | | -67.763.907 | -67.763.907 |
| | Valuarvurdering af 22. marts 2019 (*) | | | 83.500.000 | 82.900.000 |
| | Tilbageførsel af bogført værdi af prioritetsgæld | | | 56.550.623 | 57.405.232 |
| | Regulering af prioritetsgæld til kursværdi | | | -57.538.585 | -59.223.822 |
| | Generalforsamlingsbestemt reserve | | | -5.322.386 | -2.112.586 |
| | Beregningsgrundlag for andelsværdier | | | 23.785.329 | 23.107.699 |
| | Samlet m ² beboelse | | | 3.720,00 | 3.514,00 |
| | Værdi pr. indskudskrone | 23.785.329 | : 2.604.000 = | 9,1342 | 9,1342 |

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 67.000.000.

Dagsværdiberegningen er foretaget med udgangspunkt i DCF-metoden (Discounted Cash Flow), hvor der beregnes en samlet nutidsværdi for en budgetperiode og en terminaleperiode på baggrund af forventede pengestrømme.

Valuaren oplyser, at beregningen er baseret på et teoretisk forrentningskrav på 5,5 %, et forventet inflationsniveau på 2,0 %, samt et teoretisk investeringsafkast på 3,5 %, der er udtryk for forrentningen ved køb. Jf. valuarvurderingen er forrentningskravet det krav køber vil stille til ejendommens afkast.

Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i forrentningskravet, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i forrentningskravet fra 3,5 til 4,0 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 10,5 mio.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til årsregnskabet

| | 2018 | 2017 |
|---|--------|------|
| 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 andels-kronen |
|---------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| % | kr. | kr. | kr. | % |
| -5% | -4.175.000 | 19.610.329 | 7,53 | -17,55% |
| -3% | -2.505.000 | 21.280.329 | 8,17 | -10,53% |
| -1% | -835.000 | 22.950.329 | 8,81 | -3,51% |
| 0% | 0 | 23.785.329 | 9,13 | 0,00% |
| 1% | 835.000 | 24.620.329 | 9,45 | 3,51% |
| 3% | 2.505.000 | 26.290.329 | 10,10 | 10,53% |
| 5% | 4.175.000 | 27.960.329 | 10,74 | 17,55% |

Noter til årsregnskabet

| | | 2018 | 2017 |
|----|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 16 | Nøgletal | | |
| | Boligtype | Antal | Areal m² |
| | Andelsboliger iflg. Liste | 68 | 3.720,00 |
| | Boliglejemål, iflg. Liste | 2 | 103,00 |
| | 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 | 20.546 | 20.399 |
| | Anskaffelsessum (kostpris) | 16.674 | 16.674 |
| | | kr. pr m² andel | kr. pr m² andel |
| | Offentlig ejendomsvurdering | 18.011 | 19.067 |
| | Valuarvurdering | 22.446 | 23.591 |
| | Anskaffelsessum (kostpris) | 18.216 | 18.216 |
| | Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 14.356 | 15.016 |
| | Foreslåen andelsværdi | 6.394 | 6.576 |
| | Reserver uden for andelsværdi | 0 | 0 |
| | | kr./ m² | kr./ m² |
| | Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² | 1.057 | 1.041 |
| | Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² | 132 | 574 |
| | Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-m ² | 786 | 788 |
| | Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag) | | |
| | | % | % |
| | Vedligeholdelsesomkostninger | 4 | 8 |
| | Øvrige omkostninger | 35 | 32 |
| | Finansielle poster, netto | 35 | 35 |
| | Afdrag | 26 | 25 |
| | | 100 | 100 |
| | Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter | 80 | 84 |

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2018

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 31. december 2018
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtage P og R) indberettes af Realkreditinstitutterne.
Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2018

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 | 68 | 3.710,0 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0,0 |
| B3 | Boliglejemål | 2 | 103,0 |
| 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 2018

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 | Offentlig vurdering |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | X | |
| | | Valuar- vurdering | Gns. kr. pr. m ² |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 83.500.000 | 20.586,8 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 5.322.386 | 1.312,2 |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 6,37 | |
| | | 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 2018

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt

| | | | | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år |
|----|---|------------|-----------|---|
| H1 | Boligafgift | | | 1.059,6 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | | | 51,0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | | | 3,7 |
| | | 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 | 518,9 | 513,3 | 640,5 |
| | | | | Gns. kr. pr. andels-m ² |
| K1 | Andelsværdi | | | 6.411,14 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | | | 14.394,70 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | | | 20.805,84 |

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2018

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 | |
| | | Forrige år | Sidste år |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²) | 51,4 | 67,9 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²) | 0,0 | 0,0 |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr. pr. m²) | 51,4 | 67,9 |
| N | Ejendommens energimærkning A, B, C, D, E, F eller G | | D |

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2018

4 Finansielle forhold

Felt

P Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 20%

| | | <u>Forrige år</u> | <u>Sidste år</u> | <u>Indeværende år</u> |
|---|--|-------------------|------------------|-----------------------|
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² | 228,0 | 221,5 | 236,8 |

5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet: