

Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo

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

Årsrapporten 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

14. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 11. juni 2020

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	Peter Bye Andersen Stefan Arendt Hanson Anton Svane Olesen Markus Ulrik Leding Sabrina Meersohn Meinecke Ida Holm Nathan
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 2019.

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 2019 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

København, den 9. marts 2020

Skovgaard Alsig advokater
Bente Skovgaard Alsig
administrator

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 9. marts 2020

Bestyrelsen

Peter Bye Andersen
formand

Stefan Arendt Hanson

Anton Svane Olesen

Markus Ulrik Leding

Sabrina Meersohn Meinecke

Ida Holm Nathan

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 9. marts 2020

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 2019 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. 300 af 26. marts 2019, 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. 300 af 26. marts 2019 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 2020	Regnskab 2019	Budget 2019	Regnskab 2018
	(ikke revideret)		(ikke revideret)	
Indtægter				
	4.194.000	4.112.233	4.063.000	3.930.940
1	Lejeindtægter	222.000	226.973	202.960
2	Øvrige indtægter	270.000	587.303	795.400
	4.686.000	4.926.509	4.555.000	4.929.300
Omkostninger				
3	Renholdelse	300.000	301.267	294.609
4	Forbrugsafgifter	390.000	290.888	417.626
5	Driftsudgifter	285.000	288.495	294.396
6	Administrationsomkostninger	215.000	241.386	183.720
7	Vedligeholdelse	405.000	196.786	145.038
	Større anskaffelser, dørprojekt	3.858.265	136.130	5.000
	5.453.265	1.454.952	1.450.000	1.335.389
	Resultat før finansielle poster	-767.265	3.471.557	3.105.000
	Finansielle indtægter	0	4	0
	Finansielle omk., banker m.v.	-5.000	-5.541	-5.000
	Amortisering af kurstab på obl.lån	-23.949	-23.949	0
	Finansielle omk., prioritetsrenter	-661.471	-804.675	-527.558
	Finansielle poster, netto	-690.420	-834.161	-532.558
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat / overskud	-1.457.685	2.637.396	2.572.442
	Betalte prioritetsafdrag	918.593	898.352	898.352
	Overført restandel af åretsresultat	-2.376.278	1.739.044	1.674.090
	Disponeret i alt	-1.457.685	2.637.396	2.572.442

Balance 31. december

Aktiver

Note		2019	2018
8	Ejendommen	67.763.907	67.763.907
	Anlægsaktiver	67.763.907	67.763.907
	Tilgodehavende beboere	14.024	0
	Mellemregning med fraflyttede	6.681	0
	Mellemregning med flyttesager	1.303	0
	Mellemregning formand / kasserer	17.100	15.138
9	Periodeafgrænsningsposter	66.012	75.948
12	Varmeregnskab	0	30.564
	Tilgodehavender	105.120	121.650
	Likvide beholdninger	5.034.789	3.578.348
	Omsætningsaktiver	5.139.909	3.699.998
	Aktiver i alt	72.903.816	71.463.905

Balance 31. december

Passiver

Note		2019	2018
10	Andelsindskud	2.638.300	2.604.000
10	Konto for prioritetsafdrag	4.979.803	4.081.451
10	Overført resultat mv.	9.413.177	7.674.133
	Egenkapital	17.031.280	14.359.584
11	Prioritetsgæld	55.676.220	56.550.623
	Kortfristet del af langfristet gæld	-918.593	-898.352
	Langfristet gæld	54.757.627	55.652.271
	Kortfristet del af langfristet gæld	918.593	898.352
	Deposita	62.906	69.521
	Mellemregning ind- og udflyttere	0	407.296
	Forudbetalt boligafgift og leje	0	34.354
12	Varmeregnskab	50.033	0
13	Anden gæld	83.377	42.527
	Kortfristet gæld	1.114.909	1.452.050
	Gæld i alt	55.872.536	57.104.321
	Passiver i alt	72.903.816	71.463.905
14	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgletal		

Noter til årsregnskabet

	Budget 2020	Regnskab 2019	Budget 2019	Regnskab 2018
	(ikke revideret)		(ikke revideret)	
1 Lejeindtægter				
Lejeindt., beboelseslejemål	32.000	32.251	32.000	13.577
Lejeindt., erhvervslejemål	190.000	194.722	190.000	189.383
	222.000	226.973	222.000	202.960
2 Øvrige indtægter				
Ventelistegebyr	0	6.900	0	6.500
Medlemsbidrag arb.weekend	145.000	150.650	145.000	145.750
Vaskeriindtægter	0	0	0	34.404
Internet	125.000	157.422	125.000	113.133
Diverse indtægter	0	4	0	55
Fortjeneste ved salg	0	272.327	0	495.558
	270.000	587.303	270.000	795.400
3 Renholdelse				
Ejendomsservice	70.000	67.500	100.000	79.970
Renovation, container m.v.	147.500	134.739	140.000	131.328
Abonnementer, Grundejerfor.	30.000	41.888	40.000	26.778
Skadedyrsbekæmpelse	2.000	1.765	2.000	1.765
Snerydning	5.000	5.750	5.000	1.625
Renhold fortov, kommunen	1.000	0	0	4.570
Diverse (Intensiv Rengøring)	44.500	49.625	0	48.573
	300.000	301.267	287.000	294.609

Noter til årsregnskabet

	Budget 2020 <small>(ikke revideret)</small>	Regnskab 2019	Budget 2019 <small>(ikke revideret)</small>	Regnskab 2018
4 Forbrugsafgifter				
Elektricitet	50.000	45.048	50.000	46.092
Vandafgift	200.000	97.796	220.000	242.798
Internet	140.000	148.044	110.000	128.736
	390.000	290.888	380.000	417.626
5 Driftsudgifter				
Ejendomsskat	182.000	180.021	180.000	182.131
Forsikringer	63.000	70.698	63.000	63.259
Gårdlaug	40.000	37.776	40.000	37.776
Tab på lejere (tomgang)	0	0	0	11.230
	285.000	288.495	283.000	294.396
6 Administrationsomkostninger				
Kontorhold, telefongodtgørelse	17.000	0	5.000	0
Telefongodtgørelse mv.	0	509	5.000	2.763
Foreningsudg., møder, gen.fors.	5.000	2.455	10.000	6.355
Administrationshonorar	138.000	137.560	145.000	140.581
Revision og regnskabsm. ass.	18.000	16.750	18.000	16.375
Honorar ifm. lovpl. nøgleopl.	0	1.250	0	1.250
Valuarvurdering	12.000	27.688	12.000	3.631
Teknisk bistand	5.000	47.500	5.000	0
Gebyrer	10.000	5.426	10.000	5.694
Diverse	10.000	2.248	10.000	7.071
	215.000	241.386	220.000	183.720

Noter til årsregnskabet

	Budget 2020	Regnskab 2019	Budget 2019	Regnskab 2018
	(ikke revideret)		(ikke revideret)	
7 Vedligeholdelse				
Vedligeholdelse til fordeling	400.000		250.000	
Varmeanlæg	0	20.989	0	28.292
Blødgøringsanlæg	0	13.421	0	0
Vaskeri	0	15.875	0	12.597
Fællesarealer, have	0	0	0	2.944
Murer	0	1.288	0	0
Blikkenslager	0	20.653	0	21.297
Elektriker	0	13.601	0	6.368
Tømrer/snedker	0	33.750	0	24.500
Låseservice	0	2.349	0	10.618
Dørtelefoner	0	0	0	1.271
Kloak	0	11.000	0	759
Materialer, værktøj, arbejdstøj	0	11.407	0	3.449
Diverse (vand- svampeskade)	5.000	52.453	25.000	32.943
	405.000	196.786	275.000	145.038
8 Materielle anlægsaktiver				
Matr.nr. 1170 Udenbys Klædebos Kvarter			Ejendommen 2019	Ejendommen 2018
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

		2019	2018		
9	Periodiserede poster				
	HOFOR 1/1-30/6-20	65.902	66.473		
	Diverse	110	9.475		
		66.012	75.948		
10	Egenkapital				
	Andelskapital	kr.	m²	2019	2018
	Andelskapital, hele ejd.	700 x	4.064,00	2.844.800	2.844.800
	Ej solgte lejligheder, erhverv	700 x	295,00	-206.500	-240.800
	Indbetalt kapital	700 x	3.769,00	2.638.300	2.604.000
	Konto for prioritetsafdrag				
	Saldo primo			4.081.451	3.183.099
	Årets afdrag			898.352	898.352
	Saldo ultimo			4.979.803	4.081.451
	Overført resultat mv.				
	Saldo primo			7.674.133	6.189.883
	Årets resultat			2.637.396	2.382.602
	Årets afdrag			-898.352	-898.352
	Saldo ultimo			9.413.177	7.674.133
	Egenkapital i alt			17.031.280	14.359.584

Noter til årsregnskabet

11 Prioritetsgæld

	Primo Restgæld	Ultimo Restgæld	Ultimo Kurs
Jyske Realkredit 0,2702%, rest 24 år 3 md Hovedstol kr. 47.000.000, afdr frit til 2024	47.000.000	47.000.000	49.131.061
Jyske Realkredit 2,2342%, rest 9 år 3 md Hovedstol kr. 14.211.000	10.149.342	9.250.990	9.349.830
	57.149.342	56.250.990	58.480.891
Amortiseret kurstab	-622.668	-598.719	
Omkostningsført i året	23.949	23.949	
Reguleret ultimo restgæld	56.550.623	55.676.220	

2019

2018

12 Varmeregnskab

Aconto indbetalt	73.240	73.240
Afholdte udgifter	-101.112	-103.804
Varmeafslutning	77.905	0
	50.033	-30.564

13 Anden gæld

Skyldig revisor	18.000	17.625
Kreditorer	65.377	24.902
	83.377	42.527

14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser:

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

Noter til årsregnskabet

			2019	2018
15	Beregning af andelsværdi			
	Metode 1: Kursværdi og ejendomsværdi			
	Egenkapital ifølge årsrapport		17.031.280	14.359.584
	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		55.676.220	56.550.623
	Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-58.480.891	-57.538.585
	Beregningsgrundlag for andelsværdier		13.462.702	12.607.715
	Samlet m ² beboelse, andelsboliger		3.769,00	3.720,00
	Værdi pr. indskudskrone	13.462.702 :	5,10	4,84
		2.638.300 =		
	Metode 2: Valuarvurdering			
	Egenkapital ifølge årsrapport		17.031.280	14.359.584
	Tilbageført bogført værdi af ejendom		-67.763.907	-67.763.907
	Valuarvurdering af 11. maj 2020 (*) af Wiborg+Partnere		88.650.000	83.500.000
	Tilbageførsel af bogført værdi af prioritetsgæld		55.676.220	56.550.623
	Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		-58.480.891	-57.538.585
	Generalforsamlingsbestemt reserve		-10.490.502	-5.322.386
	Beregningsgrundlag for andelsværdier		24.622.200	23.785.329
	Samlet m ² beboelse, andelsboliger		3.769,00	3.720,00
	Værdi pr. indskudskrone	24.622.200 :	9,3326	9,1342
		2.638.300 =		

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. 11,1 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

Fastfrysning af valuarvurdering

Bestyrelsen ønsker - med forbehold for vedtagelse af lovforslaget om boligreguleringslovens §5, stk.2 - at indstille til generalforsamlings godkendelse, at valuarvurderingen foretaget pr. 31. december 2019 af Wiborg+Partnere d. 11. maj 2020 med gyldighed til 11. oktober 2021 fastfryses.

	2019	2018
Metode 3: Anskaffelsessum og restgæld (ikke relevant)		
Bestyrelsen indstiller metode nr. 2, Valuarvurdering til godkendelse.	<u>9,3326</u>	

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%	-4.432.500	20.189.700	7,65	-18,00%
-3%	-2.659.500	21.962.700	8,32	-10,80%
-1%	-886.500	23.735.700	9,00	-3,60%
0%	0	24.622.200	9,33	0,00%
1%	886.500	25.508.700	9,67	3,60%
3%	2.659.500	27.281.700	10,34	10,80%
5%	4.432.500	29.054.700	11,01	18,00%

Noter til årsregnskabet

		2019	2018
16	Nøgletal		
	Boligtype	Antal	Areal m²
	Andelsboliger iflg. Liste	69	3.769,00
	Boliglejemål, iflg. Liste	1	54,00
	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	21.813	20.546
	Anskaffelsessum (kostpris)	16.674	16.674
		kr. pr m² andel	kr. pr m² andel
	Offentlig ejendomsvurdering	17.777	19.067
	Valuarvurdering	23.521	23.762
	Anskaffelsessum (kostpris)	17.979	17.979
	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.461	14.169
	Foreslåen andelsværdi	6.533	6.394
	Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr./ m²	kr./ m²
	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	1.091	1.057
	Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	597	311
	Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-m ²	808	788
	Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
		%	%
	Vedligeholdelsesomkostninger	6	4
	Øvrige omkostninger	39	35
	Finansielle poster, netto	27	35
	Afdrag	28	26
		100	100
	Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	83	80

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 2019
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtage P og R) indberettes af Realkreditinstitutterne.
Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2019

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	69	3.759,0
B2	Erhvervsandele	0	0,0
B3	Boliglejemål	1	54,0
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	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	88.650.000	21.856,5
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.490.502	2.586,4
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11,83	
		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			1.094,0
H2	Erhvervslejeindtægter			51,8
H3	Boliglejeindtægter			8,6
		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	513,3	640,5	699,8
				Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi			6.550,20
K2	Gæld - omsætningsaktiver			13.496,31
K3	Teknisk andelsværdi			20.046,51

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	
			Indeværende år
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	67,9	35,8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0,0	0,0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	67,9	35,8
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		221,5	218,6	239,0

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
RID: 51756333
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 11:04:12
Underskrevet med NemID

Peter Bye Andersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-495658511939
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 12:54:18
Underskrevet med NemID

Stefan Arendt Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-793476748661
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 14:52:48
Underskrevet med NemID

Anton Svane Olesen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-135190500570
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 16:59:40
Underskrevet med NemID

Markus Ulrik Leding

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-814628336592
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 15:35:07
Underskrevet med NemID

Ida Holm Nathan

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-604616746314
Tidspunkt for underskrift: 02-09-2020 kl.: 18:22:03
Underskrevet med NemID

Sabrina Meersohn Meinecke

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-408386984289
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 11:07:06
Underskrevet med NemID

Kenn Elmgren

Som Revisor NEM ID
RID: 1287499626256
Tidspunkt for underskrift: 03-09-2020 kl.: 08:27:05
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: d0bb8c01rZg240147543

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: 03-09-2020 kl.: 09:12:58

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: d0bb8c0fZg240147543