

Revi•Partner

**Andelsboligforeningen Klædebo af 1979
Classensgade 31
2100 København Ø
CVR-nr. 25 92 86 60**

**Årsrapport for perioden
1. juni 2016- 31. maj 2017**

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter til regnskab	13 - 19
Nøgleoplysninger	20 - 24
Andelsværdi	25

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Andelsboligforeningen Klædebo af 1979
Adresse:	Classensgade 31 2100 København Ø
Antal lejligheder:	12 andelslejligheder, samt 1 udlejet lejlighed
Regnskabsår:	1. juni 2016- 31. maj 2017
Bestyrelse:	Morten Wøldike Helga Munch-Petersen Jakob Nielsen
Administration:	Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision:	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016- 31. maj 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 27. juni 2017

Bestyrelsen

Morten Wøldike (formand)



Helga Munch-Petersen

Jakob Nielsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Klædebo for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 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 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 revisionsrapport 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.

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 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 revisionsrapport 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 revisionsrapport. 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.

Herfølge, den 27. juni 2017

ReviPartner
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 11 28 22



Karsten Christensen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for perioden 1. juni 2016 - 31. maj 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 afgive 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningsloven § 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 uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter 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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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, omkostninger ved omprioritering, samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurs-tab m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi, som er ifølge indhentet valuarvurdering.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi.

Omkostninger ved omprioritering er udgiftsføres under finansielle omkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 19 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.

Andelsværdi

Bestyrelsen forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. juni 2016- 31. maj 2017

	Note	2016/2017 Realiseret	2016/2017 Budget (ej revideret)	2015/2016 Realiseret
Boligafgift, ordinær		590.699	584.695	570.434
Lejeindtægter	1	<u>82.692</u>	<u>82.489</u>	<u>81.308</u>
Indtægter i alt		<u>673.391</u>	<u>667.184</u>	<u>651.742</u>
Vaskeri	2	-1.432	1.000	-2.219
Ejendomsskat og forsikringer	3	72.901	73.000	73.901
Forbrugsafgifter	4	41.606	48.000	50.871
Vedligeholdelse, løbende	5	33.402	67.000	72.214
Administrationsomkostninger	6	<u>66.579</u>	<u>70.652</u>	<u>61.822</u>
Omkostninger i alt		<u>213.056</u>	<u>259.652</u>	<u>256.589</u>
Resultat før finansielle poster		<u>460.335</u>	<u>407.532</u>	<u>395.153</u>
Finansielle indtægter	7	0	0	232
Finansielle omkostninger	8	<u>-137.926</u>	<u>-150.000</u>	<u>-151.790</u>
Finansielle poster, netto		<u>-137.926</u>	<u>-150.000</u>	<u>-151.558</u>
Resultat før skat		<u>322.409</u>	<u>257.532</u>	<u>243.595</u>
Skat af årets resultat		<u>-8.712</u>	<u>-6.000</u>	<u>-6.886</u>
Resultat til disponering		<u>313.697</u>	<u>251.532</u>	<u>236.709</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		196.844	180.000	141.113
Årets resultat		<u>116.853</u>	<u>71.532</u>	<u>95.596</u>
Disponeret i alt		<u>313.697</u>	<u>251.532</u>	<u>236.709</u>

Balance pr. 31. maj 2017**Aktiver**

	Note	2016/2017 Regnskab	2015/2016 Regnskab
Ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo	9	<u>24.200.000</u>	<u>15.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>24.200.000</u>	<u>15.300.000</u>
Tilgodehavender			
Restancer, andelshavere		10.069	31.750
Skattekonto		0	40
Andre tilgodehavender	10	17.268	30.255
Varmeregnskab	14	0	504
Vandregnskab	15	<u>5.820</u>	<u>22.484</u>
Tilgodehavender		<u>33.157</u>	<u>85.033</u>
Likvide beholdninger	11	<u>358.689</u>	<u>172.014</u>
Omsætningsaktiver		<u>391.846</u>	<u>257.047</u>
Aktiver i alt		<u>24.591.846</u>	<u>15.557.047</u>

Balance pr. 31. maj 2017**Passiver**

	Note	2016/2017 Regnskab	2015/2016 Regnskab
Andelsindskud		125.453	125.453
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		18.523.504	9.623.504
Overført resultat m.v.		543.194	399.097
		<u>19.192.151</u>	<u>10.148.054</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserver til vedligeholdelse af ejendom		<u>814.190</u>	<u>814.190</u>
Egenkapital	12	<u>20.006.341</u>	<u>10.962.244</u>
Prioritetsgæld	13	4.492.331	4.519.575
Deposita		20.380	20.032
Forudbetalt boligafgift		4.491	0
Varmeregnskab	14	6.352	0
Selskabsskat, indkomståret 2017		8.712	6.886
Selskabsskat, indkomståret 2016		6.886	5.569
Øvrig gæld	16	<u>46.353</u>	<u>42.741</u>
Gældsforpligtelser	17	<u>4.585.505</u>	<u>4.594.803</u>
Passiver i alt		<u>24.591.846</u>	<u>15.557.047</u>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til regnskab

	Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017 (ej revideret)	Realiseret 2015/2016
Note 1, øvrige indtægter			
Lejeindtægter, erhverv	<u>82.692</u>	<u>82.489</u>	<u>81.308</u>
Note 2, vaskeri			
Indtægter	-6.390	0	-7.800
Vand	1.323	0	1.376
Vaskeri	0	1.000	0
El	<u>3.635</u>	<u>0</u>	<u>4.205</u>
	<u>-1.432</u>	<u>1.000</u>	<u>-2.219</u>
Note 3, ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	57.759	59.500	60.517
Skorstensfejer	1.142	0	0
Rottebekæmpelse	338	0	0
Arbejdsskedeforsikring	1.532	0	0
Bygningsforsikring	9.926	13.500	11.220
Glasforsikring	<u>2.204</u>	<u>0</u>	<u>2.164</u>
	<u>72.901</u>	<u>73.000</u>	<u>73.901</u>
Note 4, forbrugsafgifter			
Renovation	32.965	34.500	34.969
Rykkergebyr og renter	0	0	6.299
El	<u>8.641</u>	<u>13.500</u>	<u>9.603</u>
	<u>41.606</u>	<u>48.000</u>	<u>50.871</u>
Note 5, vedligeholdelse, løbende			
Løn ejendomsfunktionær	12.488	12.000	12.483
Have- og gårdanlæg	817	0	0
Glarmester	10.857	0	0
Låsesmed, nøgler og skilte	0	0	2.513
Murer (opsætning af rørkasse og nyt loft)	0	0	14.625
Varmeanlæg, serviceaftale	3.405	5.000	3.306
Varmeanlæg, vedligeholdelse	0	0	13.746
Varmemålere	2.183	0	2.044
VVS, udskiftet faldstamme og udluftningsrør	0	0	22.038
Elektriker	3.652	0	1.459
Diverse løbende vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	<u>33.402</u>	<u>67.000</u>	<u>72.214</u>

Noter til regnskab

	Realiseret 2016/2017	Budget 2016/2017	Realiseret 2015/2016
Note 6, administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	26.139	25.752	25.376
Øvrige honorarer for administrative opgaver	9.139	0	0
Afskrevet tilgodehavender	53	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	16.600	16.500
Ekstra beregning af andelsværdi	3.500	0	0
Advokat	0	6.000	5.456
Kontingent ABF	2.296	2.300	2.272
Kontorartikler	536	0	765
Gebyrer	2.076	4.500	3.471
Generalforsamling og mødeudgifter	0	1.000	0
Beboeraktiviteter	979	500	0
Udarbejdelse af varmeregnskab	5.363	5.000	5.238
Øvrige driftsomkostninger	-2	9.000	2.744
	<u>66.579</u>	<u>70.652</u>	<u>61.822</u>
Note 7, finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>232</u>
Note 8, finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetsgæld	137.766	150.000	144.109
Låneomkostninger	0	0	5.950
Renter Skat	160	0	1.731
	<u>137.926</u>	<u>150.000</u>	<u>151.790</u>

	2016/2017 regnskab	2015/2016 regnskab
Note 9, ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo kv., København		
Kostpris primo	5.676.496	5.676.496
Kostpris ultimo	5.676.496	5.676.496
Opskrivning primo	9.623.504	9.623.504
Årets opskrivning	8.900.000	0
Opskrivninger ultimo	18.523.504	9.623.504
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj	24.200.000	15.300.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. maj 2017 i henhold til vurdering af 31. marts 2017 af ejendomsmægler og valuar Jens Klein fra Ejendomsmæglerfirma Jens Klein.

Valuaren oplyser, at værdiansættelsen er baseret på en beregnet samlet lejeindtægt på kr. 735.000 og skønnede driftsudgifter på kr. 400.190, hvilket giver en nettolejeindtægt på kr. 334.810. Den anvendte afkastprocent er på ca. 1,50 %.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Note 10, andre tilgodehavender

Periodeafgrænsningsposter	17.268	17.819
Mellemværende med administrator	0	6.075
Mellemværende med anden ejendom	0	6.361
	17.268	30.255

Note 11, likvide beholdninger

Arb Landsbank, konto nr. 5379 0344214	358.689	0
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0244511	0	171.039
Kontant	0	975
	358.689	172.014

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til vedligeh. af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. juni	125.453	9.623.504	399.097	10.148.054	814.190	814.190	10.962.244
Årets opskrivning		8.900.000		8.900.000			8.900.000
Kursregulering prioritetsgæld			-169.600	-169.600			-169.600
Betalte prioritetsafdrag			196.844	196.844		0	196.844
Rest af årets resultat			116.853	116.853		0	116.853
Saldo pr. 31. maj	125.453	18.523.504	543.194	19.192.151	814.190	814.190	20.006.341

Note 13, prioritetsgæld

	Restløbe-	Renter	Betalte af-	Obl.		Kurs-	Nom.	Heraf
	tid i år	og bidrag	drag i året	restgæld	Kurs	værdi	restgæld	1. års
								afdrag
LR Realkredit AS	17	137.766	196.844	4.560.742	98,50	4.492.331	4.340.253	200.000
Kontantlån, konv.								
Nom. Rt., 2 % p.a.		<u>137.766</u>	<u>196.844</u>	<u>4.560.742</u>		<u>4.492.331</u>	<u>4.340.253</u>	<u>200.000</u>

Noter til regnskab

	2016/2017	2015/2016
Note 14, varmeregnskab		
Indbetalt a'conto	-77.068	-67.985
Afholdte omkostninger	<u>70.716</u>	<u>68.489</u>
	<u>-6.352</u>	<u>504</u>
Note 15, vandregnskab		
Afholdte omkostninger	27.123	41.373
Indbetalt a'conto	<u>-21.303</u>	<u>-18.889</u>
	<u>5.820</u>	<u>22.484</u>
Note 16, øvrig gæld		
Mellemregning med administrator	1.000	0
Periodiserede prioritetsrenter	22.491	23.511
ReviPartner, revision og udarbejdelse af årsrapport	16.500	16.500
ReviPartner, ekstra beregning af andelsværdi	3.500	0
El	2.296	2.434
A-skat, Am-bidrag, feriepenge	<u>566</u>	<u>296</u>
	<u>46.353</u>	<u>42.741</u>

Note 17, gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.492.331 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld, note 13.

Noter til regnskab

Note 18, eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. For lån i kreditforeninger eller pengeinstitut, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejer-pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne dog personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på 4.870.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det ikke er sandsynligt, at foreningen vil afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Note 19, nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Nøgleoplysninger

	31.05.17		31.05.16	31.05.15
	Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B 1 Andelsboliger	12	1.040	1.040	1.040
B 2 Erhvervslejemål	1	96	96	96
B 3 I alt	13	1.136	1.136	1.136

Sæt kryds		Boligernes areal BBR	Boligernes areal and- en kilde	Det oprin- delige indskud	Andet
C 1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C 2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X			

D 1 Foreningens stiftelsesår

D 2 Ejendommens opførelsesår

Sæt kryds		Ja	Nej
E 1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X

Sæt kryds		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F 1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.17 kr.	Ejd. værdi (F 2) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip.	24.200.000	21.303

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.17 kr.	Andre reserver (F 3) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	814.190	717

F 4	Reserver i procent af ejendomsværdi	Forklaring på udregning	Andre reserver (F 3) divideret med ejendomsværdi (F 2) ganget med 100 3,36 %
-----	-------------------------------------	--------------------------------	--

Sæt kryds		Ja	Nej
G 1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G 2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G 3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)			kr. pr. m2
	Indtægt	Måneder	Areal (B 1)	
H 1 Boligafgift	49.225	12	1.040	568
H 2 Erhvervslejeindtægter	6.908	12	96	864

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2016/17 kr. pr. m2	2015/16 kr. pr. m2	2014/15 kr. pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels m2 de sidste tre år.	302	228	153

K 1 Andelsværdi	kr. pr. m2	Forklaring på udregning Andelsværdi på balancedagen, note 20, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
	18.454	
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	4.032	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 3 Teknisk andelsværdi	22.486	K 1 plus K 2

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Vedligeholdelse (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B 3)		
	2016/17 kr. pr. m2	2015/16 kr. pr. m2	2014/15 kr. pr. m2
M 1 Vedligeholdelse løbende	29	64	64

Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100		
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81 %		

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2016/17 kr. pr. m2	2015/16 kr. pr. m2	2014/15 kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels m2 de sidste 3 år	189	184	136

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	12	1.040
Erhvervslejemål	1	96
	<u>13</u>	<u>1.136</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm. areal	kr. pr. kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering (15.300.000)	14.712	13.468
Anskaffelsessum (kostpris)	5.458	4.997
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.032	3.692
Foreslået andelsværdi	18.454	16.894
		kr. pr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.		568
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.		861
Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		6,10
Øvrige omkostninger		32,80
Finansielle poster, netto		25,20
Afdrag		<u>35,90</u>
		<u>100,00</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>87,70</u>

Noter til regnskab

Note 20, beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig vurdering), samt vedtægternes § 14:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>19.192.151</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015.	

Maksimal værdi pr. andelskrone	<u>19.192.151</u>	<u>152,983</u>
	125.453	

Værdi pr. andelskrone med en buffer (1.500.000) til imødegåelse af værdifald/kursreguleringer

<u>17.704.363</u>	<u>141,123</u>
125.453	

Andelenes historiske værdier:

Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2016	80,891
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2015	76,743
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2014	77,318
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2013	75,859
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2012	78,573
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2011	78,409
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2010	80,253
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2009	82,494
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2008	99,248
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2007	102,921
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2006	131,370