

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

**Årsrapport for perioden
1. juni 2013- 31. maj 2014**

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter til regnskab	12-18
Nøgleoplysninger	19-23
Andelsværdi	24

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Andelsboligforeningen Klædebo af 1979
Adresse:	Classensgade 31 2100 København Ø
Antal lejligheder:	12 andelslejligheder, samt 1 udlejet lejlighed
Regnskabsår:	1. juni 2013- 31. maj 2014
Bestyrelse:	Morten Wøldike Helga Munch-Petersen Ludovic Blanc
Administration:	Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Lyngby
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 2014, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2013- 31. maj 2014.

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 4. juli 2014.

Bestyrelsen

Morten Wøldike formand



Helga Munch-Petersen



Ludovic Blanc

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. maj 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af 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.

Herfølge, den 4. juli 2014.

ReviPartner

Registreret revisionsanpartsselskab



Karsten Christensen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for perioden 1. juni 2013 - 31. maj 2014 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 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 den seneste offentlige vurdering, som skønnes at være i overensstemmelse med dagsværdien.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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 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 provenue ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korriigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

Bestyrelsens 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 2013- 31. maj 2014

	Note	2013/2014 Realiseret	2013/2014 Budget (ej revideret)	2012/2013 Realiseret
Boligafgift, ordinær		545.198	545.168	511.122
Lejeindtægter	1	<u>94.351</u>	<u>78.000</u>	<u>78.031</u>
Indtægter i alt		<u>639.549</u>	<u>623.168</u>	<u>589.153</u>
Vaskeri	2	-2.348	7.500	-15.371
Ejendomsskat og forsikringer	3	66.436	69.100	62.754
Forbrugsafgifter	4	43.840	39.500	34.989
Vedligeholdelse, løbende	5	54.158	157.200	371.074
Administrationsomkostninger	6	<u>73.161</u>	<u>68.200</u>	<u>77.406</u>
Omkostninger i alt		<u>235.247</u>	<u>341.500</u>	<u>530.852</u>
Resultat før finansielle poster		<u>404.302</u>	<u>281.668</u>	<u>58.301</u>
Finansielle indtægter	7	262	0	640
Finansielle omkostninger	8	<u>-245.740</u>	<u>-247.000</u>	<u>-251.885</u>
Finansielle poster, netto		<u>-245.478</u>	<u>-247.000</u>	<u>-251.245</u>
Resultat før skat		158.824	34.668	-192.944
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat til disponering		<u>158.824</u>	<u>34.668</u>	<u>-192.944</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		109.393	109.400	104.207
<i>Årets resultat</i>		<u>49.431</u>	<u>-74.732</u>	<u>-297.151</u>
Disponeret i alt		<u>158.824</u>	<u>34.668</u>	<u>-192.944</u>

Balance pr. 31. maj 2014**Aktiver**

	Note	2013/2014 Regnskab	2012/2013 Regnskab
Ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo	9	<u>15.300.000</u>	<u>15.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.300.000</u>	<u>15.300.000</u>
Tilgodehavender			
Restancer, andelshavere		6.938	15.660
Selskabsskat		2.000	1.450
Andre tilgodehavender	10	21.190	18.986
Varmeregnskab	14	14.986	2.081
Vandregnskab	15	<u>8.471</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>53.585</u>	<u>38.177</u>
Likvide beholdninger	11	<u>130.304</u>	<u>96.112</u>
Omsætningsaktiver		<u>183.889</u>	<u>134.289</u>
Aktiver i alt		<u>15.483.889</u>	<u>15.434.289</u>

Balance pr. 31. maj 2014**Passiver**

	Note	2013/2014 Regnskab	2012/2013 Regnskab
Andelsindskud		125.453	125.453
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		9.623.504	9.623.504
Overført resultat m.v.		335.535	176.711
		<u>10.084.492</u>	<u>9.925.668</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserver til vedligeholdelse af ejendom		<u>814.190</u>	<u>814.190</u>
Egenkapital	12	<u>10.898.682</u>	<u>10.739.858</u>
Prioritetsgæld	13	4.469.956	4.579.348
Deposita og forudbetalt husleje		39.205	38.551
Forudbetalt boligafgift		15.863	14.643
Vandregnskab	15	0	4.395
Øvrig gæld	16	60.183	57.494
Gældsforpligtelser	17	<u>4.585.207</u>	<u>4.694.431</u>
Passiver i alt		<u>15.483.889</u>	<u>15.434.289</u>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til regnskab

	Realiseret 2013/2014	Budget 2013/2014 (ej revideret)	Realiseret 2012/2013
Note 1, øvrige indtægter			
Lejeindtægter, erhverv	78.359	78.000	77.233
Gammel forudbetalt lejeindtægt	6.000	0	0
Regulering af vand i 2010	9.992	0	798
	<u>94.351</u>	<u>78.000</u>	<u>78.031</u>
Note 2, vaskeri			
Indtægter	-7.560	0	-17.320
Vandforbrug	2.712	0	0
Ny Bi-måler	2.500	0	0
Vedligeholdelse	0	7.500	1.949
	<u>-2.348</u>	<u>7.500</u>	<u>-15.371</u>
Note 3, ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	53.441	55.000	50.087
Bygningsforsikring	10.904	12.000	10.623
Glasforsikring	2.091	2.100	2.044
	<u>66.436</u>	<u>69.100</u>	<u>62.754</u>
Note 4, forbrugsafgifter			
Renovation	27.389	24.500	21.857
El	16.451	15.000	13.132
	<u>43.840</u>	<u>39.500</u>	<u>34.989</u>
Note 5, vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg, servicekontrakt	3.115	3.200	3.024
Vand og varmemålere	37.430	43.000	0
Trappevask og rengøringsartikler	10.908	11.000	10.939
Vedligeholdelse i øvrigt	2.705	0	0
Diverse løbende vedligeholdelse	0	100.000	357.111
	<u>54.158</u>	<u>157.200</u>	<u>371.074</u>

Noter til regnskab

	Realiseret 2013/2014	Budget 2013/2014 (ej revideret)	Realiseret 2012/2013
Note 6, administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	43.182	43.500	42.392
Honorar for oprettelse af digital postkasse	625	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.300	16.300	15.700
Honorar for nye nøgletaloplysninger	2.813	0	0
Konsulentbistand	0	0	8.750
Kontingent ABF	2.224	2.400	2.200
Gebyrer	839	1.000	852
Telefon og porto	2.209	2.500	2.209
Generalforsamling og mødeudgifter	0	1.500	120
Forenings internet m.v.	0	0	5.183
Afskrevet tilgodehavender hos tidligere ejere	4.969	0	0
Diverse driftsomkostninger	0	1.000	0
	<u>73.161</u>	<u>68.200</u>	<u>77.406</u>
Note 7, finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	<u>262</u>	<u>0</u>	<u>640</u>
Note 8, finansielle omkostninger			
Renteudgifter, Nykredit prioritetsgæld	245.729	247.000	251.779
Rentetillæg Skat	11	0	106
	<u>245.740</u>	<u>247.000</u>	<u>251.885</u>
		2013/2014 regnskab	2012/2013 regnskab
Note 9, ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo kv., København			
Kostpris primo		<u>5.676.496</u>	<u>5.676.496</u>
Kostpris ultimo		<u>5.676.496</u>	<u>5.676.496</u>
Opskrivning primo		<u>9.623.504</u>	<u>9.623.504</u>
Opskrivninger ultimo		<u>9.623.504</u>	<u>9.623.504</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj		<u>15.300.000</u>	<u>15.300.000</u>

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013.
Det skønnes at den offentlige ejendomsvurdering er i overensstemmelse med dagsværdien.

Noter til regnskab

		2013/2014 regnskab	2012/2013 regnskab
Note 10, andre tilgodehavender			
Periodisering		<u>21.190</u>	<u>18.986</u>
Note 11, likvide beholdninger			
	Rente		
	indest.		
	pct. p.		
Nykredit Bank, konto nr. 5471 1657994	Rente	129.531	95.740
Kontant	gæld	<u>773</u>	<u>372</u>
	pct. p.a.	<u>130.304</u>	<u>96.112</u>

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til vedligh. af ejendom	I alt	Egenkapital I alt
Saldo pr. 1. juni	125.453	9.623.504	176.711	9.925.668	814.190	814.190	10.739.858
Betalte prioritetsafdrag			109.393	109.393		0	109.393
Rest af årets resultat			49.431	49.431		0	49.431
Saldo pr. 31. maj	125.453	9.623.504	335.535	10.084.492	814.190	814.190	10.898.682

Note 13, prioritetsgæld

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte af- drag i året	Obl. restgæld	Kurs- værdi	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf 1. års afdrag
Nykredit, kontantlån, rt.4,8860 pct. p.a. hovedstol kr. 5.199.000 fondskode 097 6164	100,00	22	245.729	109.393	4.854.703	4.854.703	4.469.956	114.836
			<u>245.729</u>	<u>109.393</u>	<u>4.854.703</u>	<u>4.854.703</u>	<u>4.469.956</u>	<u>114.836</u>

Der er den 29. januar 2014 afholdt ekstraordinær generalforsamling, hvor det blev besluttet at omlægge ovenvænte til et fast forrentet 3 % 20 årigt lån.

Noter til regnskab

	2013/2014	2011/2012
Note 14, varmeregnskab		
Indbetalt a'conto	-66.913	-67.877
Afholdte omkostninger	<u>81.899</u>	<u>69.958</u>
	<u>14.986</u>	<u>2.081</u>
 Note 15, vandregnskab		
Afholdte omkostninger	28.092	27.947
Indbetalt a'conto	<u>-19.621</u>	<u>-32.342</u>
	<u>8.471</u>	<u>-4.395</u>
 Note 16, øvrig gæld		
Periodiserede prioritetsrenter	40.720	41.717
ReviPartner, revision og udarbejdelse af årsrapport	16.300	15.700
ReviPartner, nøgletalsoplysninger	2.813	0
Rykkergebyr, Datea	270	0
Am-bidrag	<u>80</u>	<u>77</u>
	<u>60.183</u>	<u>57.494</u>
 Note 17, gældsforpligtelser		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.579.348 langfristede gældsforpligtelser.		
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld, note 13.		

Noter til regnskab

Note 18, eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst ejerpantebreve nominelt kr. 250.000, med pant i ejendommen. Pantebrevet opbevares af Nykredit Bank, men er ikke stillet til sikkerhed for gæld.

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 udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 5.199.000 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

	31.05.14		31.05.13	31.05.12
	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. 31.05.14 kr.	Ejd. værdi (F 2) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip.	15.300.000	13.468

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.14 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	Andre reserver (F 3) divideret med ejendomsværdi (F 2) ganget med 100 5,32 %
-----	-------------------------------------	---

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	46.853	12	1.040	541
H 2 Erhvervslejeindtægter	6.534	12	96	817

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2013/14 kr. pr. m2	2012/13 kr. pr. m2	2011/12 kr. pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels m2 de sidste tre år.	153	33	41

	kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K 1 Andelsværdi	9.327	Andelsværdi på balancedagen, note 21, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	4.232	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 3 Teknisk andelsværdi	13.559	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)		
	2013/14 kr. pr. m2	2012/13 kr. pr. m2	2011/12 kr. pr. m2

M 1 Vedligeholdelse løbende	48	327	5
-----------------------------	----	-----	---

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)	70 %

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2013/14 kr. pr. m2	2012/13 kr. pr. m2	2011/12 kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels m2 de sidste 3 år	105	105	95

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	4.232	-
Foreslået andelsværdi	9.327	-
		kr. pr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.		524
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.		816
Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		9,20
Øvrige omkostninger		30,70
Finansielle poster, netto		41,60
Afdrag		18,50
		<u>100,00</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>85,20</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:

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		10.084.492
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.469.956	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-4.854.703</u>	<u>-384.747</u>
		<u>9.699.745</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013.		
Maksimal værdi pr. andelskrone	<u>9.699.745</u>	<u>77,318</u>
	125.453	
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. september 2013)		<u>75,859</u>

Andelenes historiske værdier:

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