

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

**Årsrapport for perioden  
1. juni 2014- 31. maj 2015**

**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 2014- 31. maj 2015
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 2015, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2014- 31. maj 2015.

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. august 2015

**Bestyrelsen**

Morten Wøldike formand



Helga Munch-Petersen



Jakob Nielsen

## **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 2014 - 31. maj 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2014 - 31. maj 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

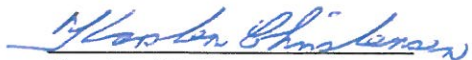
### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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. august 2015

**ReviPartner**

**Registreret revisionsanpartsselskab**



Karsten Christensen  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for perioden 1. juni 2014 - 31. maj 2015 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 fremførelse. 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 overførelse 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

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 2014- 31. maj 2015

	Note	2014/2015 Realiseret	2014/2015 Budget (ej revideret)	2013/2014 Realiseret
Boligafgift, ordinær		562.235	545.200	545.198
Lejeindtægter	1	<u>80.841</u>	<u>78.000</u>	<u>94.351</u>
<b>Indtægter i alt</b>		<b><u>643.076</u></b>	<b><u>623.200</u></b>	<b><u>639.549</u></b>
Vaskeri	2	-575	1.000	-2.348
Ejendomsskat og forsikringer	3	70.020	70.600	66.436
Forbrugsafgifter	4	47.203	46.500	43.840
Vedligeholdelse, løbende	5	55.691	64.200	54.158
Administrationsomkostninger	6	<u>83.222</u>	<u>67.550</u>	<u>73.161</u>
<b>Omkostninger i alt</b>		<b><u>255.561</u></b>	<b><u>249.850</u></b>	<b><u>235.247</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b><u>387.515</u></b>	<b><u>373.350</u></b>	<b><u>404.302</u></b>
Finansielle indtægter	7	775	0	262
Finansielle omkostninger	8	<u>-573.390</u>	<u>-173.000</u>	<u>-245.740</u>
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b><u>-572.615</u></b>	<b><u>-173.000</u></b>	<b><u>-245.478</u></b>
<b>Resultat før skat</b>		<b><u>-185.100</u></b>	<b><u>200.350</u></b>	<b><u>158.824</u></b>
Skat af årets resultat		<u>-5.569</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat til disponering</b>		<b><u>-190.669</u></b>	<b><u>200.350</u></b>	<b><u>158.824</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		141.113	137.000	109.393
Årets resultat		<u>-331.782</u>	<u>63.350</u>	<u>49.431</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>-190.669</u></b>	<b><u>200.350</u></b>	<b><u>158.824</u></b>

**Balance pr. 31. maj 2015****Aktiver**

	Note	2014/2015 Regnskab	2013/2014 Regnskab
Ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo	9	<u>15.300.000</u>	<u>15.300.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.300.000</u></b>	<b><u>15.300.000</u></b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Restancer, andelshavere		32.823	6.938
Selskabsskat		0	2.000
Andre tilgodehavender	10	10.905	21.190
Varmeregnskab	14	10.128	14.986
Vandregnskab	15	<u>8.066</u>	<u>8.471</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>61.922</u></b>	<b><u>53.585</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<b><u>178.700</u></b>	<b><u>130.304</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>240.622</u></b>	<b><u>183.889</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>15.540.622</u></b>	<b><u>15.483.889</u></b>

**Balance pr. 31. maj 2015****Passiver**

	Note	2014/2015 Regnskab	2013/2014 Regnskab
Andelsindskud		125.453	125.453
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		9.623.504	9.623.504
Overført resultat m.v.		-121.351	335.535
		<u>9.627.606</u>	<u>10.084.492</u>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserver til vedligeholdelse af ejendom		<u>814.190</u>	<u>814.190</u>
<b>Egenkapital</b>	12	<u>10.441.796</u>	<u>10.898.682</u>
Prioritetsgæld	13	4.995.104	4.469.956
Deposita og forudbetalt husleje		0	39.205
Forudbetalt boligafgift		14.652	15.863
Selskabsskat		5.569	0
Øvrig gæld	16	<u>83.501</u>	<u>60.183</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	17	<u>5.098.826</u>	<u>4.585.207</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>15.540.622</u>	<u>15.483.889</u>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

## Noter til regnskab

	Realiseret 2014/2015	Budget 2014/2015 (ej revideret)	Realiseret 2013/2014
<b>Note 1, øvrige indtægter</b>			
Lejeindtægter, erhverv	80.841	78.000	78.359
Gammel forudbetalt lejeindtægt	0	0	6.000
Regulering af vand i 2010	0	0	9.992
	<u>80.841</u>	<u>78.000</u>	<u>94.351</u>
<b>Note 2, vaskeri</b>			
Indtægter	-7.170	7.500	-7.560
Vand	1.658	-3.000	2.712
El	4.937	-5.500	2.500
	<u>-575</u>	<u>-1.000</u>	<u>-2.348</u>
<b>Note 3, ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	56.832	57.000	53.441
Bygningsforsikring	11.061	11.500	10.904
Glasforsikring	2.127	2.100	2.091
	<u>70.020</u>	<u>70.600</u>	<u>66.436</u>
<b>Note 4, forbrugsafgifter</b>			
Renovation	34.335	35.000	27.389
El	12.868	11.500	16.451
	<u>47.203</u>	<u>46.500</u>	<u>43.840</u>
<b>Note 5, vedligeholdelse, løbende</b>			
Løn ejendomsfunktionær	11.503	11.000	10.908
Rengøringsartikler	210	0	0
Glarmester	27.109	0	0
Låsesmed, nøgler og skilte	4.313	0	0
Varmeanlæg, serviceaftale	3.209	3.200	3.115
Varmeanlæg, vedligeholdelse	3.128	0	37.430
Ventilationsanlæg	998	0	0
VVS - sanitet og rør	5.221	0	0
Vedligeholdelse i øvrigt	0	0	2.705
Diverse løbende vedligeholdelse	0	50.000	0
	<u>55.691</u>	<u>64.200</u>	<u>54.158</u>

## Noter til regnskab

	Realiseret 2014/2015	Budget 2014/2015 (ej revideret)	Realiseret 2013/2014
<b>Note 6, administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	37.624	42.500	43.182
Øvrige honorarer for administrative opgaver	1.655	0	625
Udarbejdelse af erhvervslejekontrakt	6.250	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.300	16.650	16.300
Honorar for nye nøgletalsoplysninger	0	0	2.813
Advokat, mortifikation af 2 ejerpantebreve	10.800	0	0
Kontingent ABF	2.248	2.400	2.224
Kontorartikler	1.880	0	0
Gebyrer	2.603	1.000	839
Telefon og porto	0	2.500	2.209
Generalforsamling og mødeudgifter	155	1.500	0
Beboeraktiviteter	398	0	0
Udarbejdelse af varmeregnskab	4.559	0	0
Afskrevet tilgodehavender hos tidligere ejere	0	0	4.969
Øvrige driftsomkostninger	-1.250	1.000	0
	<u>83.222</u>	<u>67.550</u>	<u>73.161</u>
<b>Note 7, finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	<u>775</u>	<u>0</u>	<u>262</u>
<b>Note 8, finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter, prioritetsgæld	157.415	155.000	245.729
Renteudgifter, bank	1.691	0	0
Kurstab og låneomkostninger	414.284	18.000	0
Rentetillæg Skat	0	0	11
	<u>573.390</u>	<u>173.000</u>	<u>245.740</u>

	2014/2015 regnskab	2013/2014 regnskab
<b>Note 9, ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo kv., København</b>		
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><b>15.300.000</b></u>	<u><b>15.300.000</b></u>
Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014. Det skønnes at den offentlige ejendomsvurdering er i overensstemmelse med dagsværdien.		
<b>Note 10, andre tilgodehavender</b>		
Periodeafgrænsningsposter	<u>10.905</u>	<u>21.190</u>
<b>Note 11, likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank, konto nr. 5471 1657994	112.662	129.531
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0344214	13.572	0
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0244511	51.491	0
Kontant	<u>975</u>	<u>773</u>
	<u><b>178.700</b></u>	<u><b>130.304</b></u>

	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	335.535	10.084.492	814.190	814.190	10.898.682
Kursregulering prioritetsgæld			-266.217	-266.217			-266.217
Betalte prioritetsafdrag			141.113	141.113		0	141.113
Rest af årets resultat			-331.782	-331.782		0	-331.782
<b>Saldo pr. 31. maj</b>	<b>125.453</b>	<b>9.623.504</b>	<b>-121.351</b>	<b>9.627.606</b>	<b>814.190</b>	<b>814.190</b>	<b>10.441.796</b>

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			157.415					
LR Realkredit AS	100	19	137.389	141.113	4.995.104	4.995.104	4.728.887	190.000
			<b>294.804</b>	<b>141.113</b>	<b>4.995.104</b>	<b>4.995.104</b>	<b>4.728.887</b>	<b>190.000</b>

**Noter til regnskab**

	2014/2015	2013/2014
<b>Note 14, varmeregnskab</b>		
Indbetalt a'conto	-66.283	-66.913
Afholdte omkostninger	<u>76.411</u>	<u>81.899</u>
	<b><u>10.128</u></b>	<b><u>14.986</u></b>
 <b>Note 15, vandregnskab</b>		
Afholdte omkostninger	27.362	28.092
Indbetalt a'conto	<u>-19.296</u>	<u>-19.621</u>
	<b><u>8.066</u></b>	<b><u>8.471</u></b>
 <b>Note 16, øvrig gæld</b>		
Ejendomsskat og renovation, (1/1 - 31/5 2015)	38.919	0
Periodiserede prioritetsrenter	24.504	40.720
ReviPartner, revision og udarbejdelse af årsrapport	16.300	16.300
ReviPartner, nøgletalsoplysninger	0	2.813
Tidligere administrator	0	270
Tilbageholdt fra fraflytter vedr. varmeregnskab	3.000	0
A-skat, Am-bidrag, feriepenge	<u>778</u>	<u>80</u>
	<b><u>83.501</u></b>	<b><u>60.183</u></b>

**Note 17, gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.995.104 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. Der er anmodet om mortifikation af de 2 ejerpantebreve.

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 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

	31.05.15		31.05.14	31.05.13
	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>B 3 I alt</b>	<b>13</b>	<b>1.136</b>	<b>1.136</b>	<b>1.136</b>

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

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.05.15 kr.</b>	<b>Ejd. værdi (F 2) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2</b>
F 2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip.	15.300.000	13.468

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.05.15 kr.</b>	<b>Andre reserver (F 3) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2</b>
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 <b>5,32 %</b>
-----	-------------------------------------	--

<b>Sæt kryds</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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	6.677	12	96	835

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2014/15 kr. pr. m2	2013/14 kr. pr. m2	2012/13 kr. pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels m2 de sidste tre år.	-183	153	33

	kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K 1 Andelsværdi	9.257	Andelsværdi på balancedagen, note 20, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	4.671	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 3 Teknisk andelsværdi	13.928	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)		
	2014/15 kr. pr. m2	2013/14 kr. pr. m2	2012/13 kr. pr. m2
M 1 Vedligeholdelse løbende	49	48	327

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 %)		
	67 %		
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2014/15 kr. pr. m2	2013/14 kr. pr. m2	2012/13 kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels m2 de sidste 3 år	136	105	105

## 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:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	12	1.040
Erhvervslejemål	1	96
	<u>13</u>	<u>1.136</u>
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>kr. pr. kvm. areal</b>	<b>kr. pr. kvm. total</b>
Offentlig ejendomsvurdering (15.300.000)	14.712	13.468
Anskaffelsessum (kostpris)	5.458	4.997
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.671	4.277
Foreslået andelsværdi	9.257	8.475
		<b>kr. pr. kvm.</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.		541
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.		842
<b>Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		5,70
Øvrige omkostninger		20,60
Finansielle poster, netto		59,10
Afdrag		14,60
		<u>100,00</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>87,40</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>9.627.606</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014.		
<b>Maksimal værdi pr. andelskrone</b>	<u>9.627.606</u>	<u>76,743</u>
	125.453	
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. september 2014)		<u>77,318</u>

### Andelenes historiske værdier:

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