

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

**Årsrapport for perioden
1. juni 2015- 31. maj 2016**

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 2015- 31. maj 2016
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 2015- 31. maj 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juli 2016

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 2015 - 31. maj 2016, 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Ejendommen er i balancen indregnet til den seneste offentlige vurdering, kr. 15.300.000. Efter vores opfattelse burde ejendommen indregnes til dagsværdi på grundlag af indhentet valuarvurdering, hvilket ville give et mere retvisende billede af foreningens egenkapital pr. 31. maj 2016.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 3. maj 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 i overensstemmelse 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 6. juli 2016

ReviPartner

Registreret revisionsanpartsselskab



Karsten Christensen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for perioden 1. juni 2015 - 31. maj 2016 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 rentekomkostninger 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 den seneste offentlige vurdering, som skønnes at være i overensstemmelse med dagsværdien.

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

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 2015- 31. maj 2016

	Note	2015/2016 Realiseret	2015/2016 Budget (ej revideret)	2014/2015 Realiseret
Boligafgift, ordinær		570.434	562.235	562.235
Lejeindtægter	1	<u>81.308</u>	<u>80.126</u>	<u>80.841</u>
Indtægter i alt		<u>651.742</u>	<u>642.361</u>	<u>643.076</u>
Vaskeri	2	-6.424	1.000	-575
Ejendomsskat og forsikringer	3	73.901	72.098	70.020
Forbrugsafgifter	4	55.077	47.506	47.203
Vedligeholdelse, løbende	5	72.214	64.700	55.691
Administrationsomkostninger	6	<u>61.821</u>	<u>69.000</u>	<u>83.222</u>
Omkostninger i alt		<u>256.589</u>	<u>254.304</u>	<u>255.561</u>
Resultat før finansielle poster		<u>395.153</u>	<u>388.057</u>	<u>387.515</u>
Finansielle indtægter	7	232	0	775
Finansielle omkostninger	8	<u>-151.790</u>	<u>-158.000</u>	<u>-573.390</u>
Finansielle poster, netto		<u>-151.558</u>	<u>-158.000</u>	<u>-572.615</u>
Resultat før skat		<u>243.595</u>	<u>230.057</u>	<u>-185.100</u>
Skat af årets resultat		<u>-6.886</u>	<u>0</u>	<u>-5.569</u>
Resultat til disponering		<u>236.709</u>	<u>230.057</u>	<u>-190.669</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		191.790	141.200	141.113
<i>Årets resultat</i>		<u>44.919</u>	<u>88.857</u>	<u>-331.782</u>
Disponeret i alt		<u>236.709</u>	<u>230.057</u>	<u>-190.669</u>

Balance pr. 31. maj 2016**Aktiver**

	Note	2015/2016 Regnskab	2014/2015 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		31.750	32.823
Skattekonto		40	0
Andre tilgodehavender	10	30.255	10.905
Varmeregnskab	14	504	10.128
Vandregnskab	15	<u>22.484</u>	<u>8.066</u>
Tilgodehavender		<u>85.033</u>	<u>61.922</u>
Likvide beholdninger	11	<u>172.014</u>	<u>178.700</u>
Omsætningsaktiver		<u>257.047</u>	<u>240.622</u>
Aktiver i alt		<u>15.557.047</u>	<u>15.540.622</u>

Balance pr. 31. maj 2016**Passiver**

	Note	2015/2016 Regnskab	2014/2015 Regnskab
Andelsindskud		125.453	125.453
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		9.623.504	9.623.504
Overført resultat m.v.		399.097	-121.351
		<u>10.148.054</u>	<u>9.627.606</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserver til vedligeholdelse af ejendom		<u>814.190</u>	<u>814.190</u>
Egenkapital	12	<u>10.962.244</u>	<u>10.441.796</u>
Prioritetsgæld	13	4.519.575	4.995.104
Deposita		20.032	0
Forudbetalt boligafgift		0	14.652
Selskabsskat, indkomståret 2015		5.569	5.569
Selskabsskat, indkomståret 2016		6.886	0
Øvrig gæld	16	<u>42.741</u>	<u>83.501</u>
Gældsforpligtelser	17	<u>4.594.803</u>	<u>5.098.826</u>
Passiver i alt		<u>15.557.047</u>	<u>15.540.622</u>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til regnskab

	Realiseret 2015/2016	Budget 2015/2016 (ej revideret)	Realiseret 2014/2015
Note 1, øvrige indtægter			
Lejeindtægter, erhverv	<u>81.308</u>	<u>80.126</u>	<u>80.841</u>
Note 2, vaskeri			
Indtægter	-7.800	0	-7.170
Vand	1.376	1.000	1.658
El	<u>4.205</u>	<u>0</u>	<u>4.937</u>
	<u>-2.219</u>	<u>1.000</u>	<u>-575</u>
Note 3, ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	60.517	58.898	56.832
Bygningsforsikring	11.220	13.200	11.061
Glasforsikring	<u>2.164</u>	<u>0</u>	<u>2.127</u>
	<u>73.901</u>	<u>72.098</u>	<u>70.020</u>
Note 4, forbrugsafgifter			
Renovation	34.969	34.506	34.335
Rykkergebyr og renter	6.299	0	0
El	<u>9.603</u>	<u>13.000</u>	<u>12.868</u>
	<u>50.871</u>	<u>47.506</u>	<u>47.203</u>
Note 5, vedligeholdelse, løbende			
Løn ejendomsfunktionær	12.483	11.500	11.503
Rengøringsartikler	0	0	210
Glarmester	0	0	27.109
Låsesmed, nøgler og skilte	2.513	0	4.313
Murer (opsætning af rørkasse og nyt loft)	14.625	0	0
Varmeanlæg, serviceaftale	3.306	3.200	3.209
Varmeanlæg, vedligeholdelse	13.746	0	3.128
Varmemålere	2.044	0	998
VVS, udskiftet faldstamme og udluftningsrør	22.038	0	5.221
Elektriker	1.459	0	0
Diverse løbende vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	<u>72.214</u>	<u>64.700</u>	<u>55.691</u>

Noter til regnskab

	Realiseret 2015/2016	Budget 2015/2016 (ej revideret)	Realiseret 2014/2015
Note 6, administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	25.376	25.000	37.624
Øvrige honorarer for administrative opgaver	0	0	1.655
Udarbejdelse af erhvervslejekontrakt	0	0	6.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	16.650	16.300
Advokat	5.456	6.000	10.800
Kontingent ABF	2.272	2.250	2.248
Kontorartikler	765	0	1.880
Gebyrer	3.471	4.500	2.603
Generalforsamling og mødeudgifter	0	1.500	155
Beboeraktiviteter	0	500	398
Udarbejdelse af varmeregnskab	5.238	4.600	4.559
Øvrige driftsomkostninger	2.744	8.000	-1.250
	<u>61.822</u>	<u>69.000</u>	<u>83.222</u>
Note 7, finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	<u>232</u>	<u>0</u>	<u>775</u>
Note 8, finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetsgæld	144.109	158.000	157.415
Renteudgifter, bank	0	0	1.691
Låneomkostninger	5.950	0	414.284
Renter Skat	1.731	0	0
	<u>151.790</u>	<u>158.000</u>	<u>573.390</u>

	2015/2016 regnskab	2014/2015 regnskab
Note 9, ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo kvf., 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 2015.
Det skønnes at den offentlige ejendomsvurdering er i overensstemmelse med dagsværdien.

Note 10, andre tilgodehavender

Periodeafgrænsningsposter	17.819	10.905
Mellemværende med administrator	6.075	0
Mellemværende med anden ejendom	<u>6.361</u>	<u>0</u>
	<u>30.255</u>	<u>10.905</u>

Note 11, likvide beholdninger

Nykredit Bank, konto nr. 5471 1657994	0	112.662
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0344214	0	13.572
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0244511	171.039	51.491
Kontant	<u>975</u>	<u>975</u>
	<u>172.014</u>	<u>178.700</u>

Note 12, egenkapital

	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	-121.351	9.627.606	814.190	814.190	10.441.796
Kursregulering prioritetsgæld			283.739	283.739			283.739
Betalte prioritetsafdrag			191.790	191.790		0	191.790
Rest af årets resultat			44.919	44.919		0	44.919
Saldo pr. 31. maj	125.453	9.623.504	399.097	10.148.054	814.190	814.190	10.962.244

Note 13, prioritetsgæld

	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte af- drag i året	Obl. restgæld	Kurs	Kurs- værdi	Kontant- restgæld	Heraf 1. års afdrag
LR Realkredit AS Kontantlån, konv. Nom. Rt., 2 % p.a.	18	144.109	191.790	4.780.089	94,55	4.519.575	4.537.097	192.000
		<u>144.109</u>	<u>191.790</u>	<u>4.780.089</u>		<u>4.519.575</u>	<u>4.537.097</u>	<u>192.000</u>

Noter til regnskab

	2015/2016	2014/2015
Note 14, varmeregnskab		
Indbetalt a'conto	-67.985	-66.283
Afholdte omkostninger	<u>68.489</u>	<u>76.411</u>
	<u>504</u>	<u>10.128</u>
 Note 15, vandregnskab		
Afholdte omkostninger	41.373	27.362
Indbetalt a'conto	<u>-18.889</u>	<u>-19.296</u>
	<u>22.484</u>	<u>8.066</u>
 Note 16, øvrig gæld		
Ejendomsskat og renovation	0	38.919
Periodiserede prioritetsrenter	23.511	24.504
ReviPartner, revision og udarbejdelse af årsrapport	16.500	16.300
El	2.434	0
Tilbageholdt fra fraflytter vedr. varmeregnskab	0	3.000
A-skat, Am-bidrag, feriepenge	<u>296</u>	<u>778</u>
	<u>42.741</u>	<u>83.501</u>

Note 17, gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.519.575 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

	31.05.16 BBR		31.05.15 BBR	31.05.12 BBR
	Antal	Areal m2	Areal m2	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 anden kilde	Det oprindelige 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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F 1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.16 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. 31.05.16 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 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	48.024	12	1.040	554
H 2	Erhvervslejeindtægter	6.874	12	96	859

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2015/16 kr. pr. m2	2014/15 kr. pr. m2	2013/14 kr. pr. m2

J	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels m2 de sidste tre år.	228	-183	153
---	---	-----	------	-----

	kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K 1	9.758	Andelsværdi på balancedagen, note 20, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 2	4.171	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 3	13.929	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)		
--------------------------------	---	--	--

	2015/16	2014/15	2013/14
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2

M 1 Vedligeholdelse løbende	64	49	48
-----------------------------	----	----	----

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 <u>70 %</u>)		
--------------------------------	---	--	--

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
--------------------------------	---	--	--

	2015/16	2014/15	2013/14
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2

R Årets afdrag pr. andels m2 de sidste 3 år	184	136	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:

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	4.171	3.818
Foreslået andelsværdi	9.758	8.933
		kr. pr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.		548
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.		847
 Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		12,00
Øvrige omkostninger		30,70
Finansielle poster, netto		25,30
Afdrag		32,00
		<u>100,00</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>87,50</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>10.148.054</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015.		
Maksimal værdi pr. andelskrone	<u>10.148.054</u>	<u>80,891</u>
	125.453	
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6. oktober 2015)		<u>76,743</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