

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

**Arsrapport for perioden
1. juni 2022- 31. maj 2023**

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter til regnskab	14 - 21
Nøgleoplysninger	22 - 26
Andelsværdi	27

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Andelsboligforeningen Klædebo af 1979
Adresse:	Classensgade 31 2100 København Ø
Antal lejligheder:	12 andelslejligheder, samt 1 udlejet lejlighed
Regnskabsår:	1. juni 2022- 31. maj 2023
Bestyrelse:	Giuseppe Liverino (formand) Laura McCulloch (bestyrelsesmedlem) Helge Hundahl (næstformand)
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 2023, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022- 31. maj 2023.

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 25. august 2023

Bestyrelsen

Giuseppe Liverino (formand)

Laura McCulloch (bestyrelsesmedlem)

Helge Hundahl (næstformand)

Administratørerklæring

At vores administration er udført i overensstemmelse med den indgåede administrationsaftale og god administratorskik.

At alle indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtelser, vi er gjort bekendt med, er medtaget i bogføringen og der er foretaget periodiseringer.

At vi ikke er bekendt med retssager, erstatningskrav eller andre krav mod foreningen, som ikke er oplyst ved revisionen.

At alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation er stillet til rådighed.

At vi har gennemgået det udarbejdede årsregnskab for foreningen, herunder gennemgået og godkendt efterposteringer fra revisor. Efterposteringerne er indregnet i årsrapporten.

Vi skal samtidig erklære:

At vores registreringssystem og administrative procedurer er tilrettelagt i overensstemmelse med bogføringslovens krav samt at systemer og interne kontroller er udformet og implementeret med henblik på at forebygge og opdage fejl og besvigelser.

At registreringssystemet og de interne kontroller har fungeret efter hensigten i regnskabsperioden, således at bogføringen er udtryk for foreningens aktivitet og finansielle stilling i perioden.

At vores generelle IT-kontroller i forbindelse med vores registreringssystemer og forretningsgange løbende ajourføres og gennemgås.

At vi har tegnet professionel ansvarsforsikring

København, den 25. august 2023

Sjeldani Boligadministration
CVR-nr. 35 67 79 68

administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Klædebo for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023, 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 jf. andelsboligforeningens § 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 25. august 2023

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 2022 - 31. maj 2023 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 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 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 18. 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 2022- 31. maj 2023

	Note	2022/2023 Realiseret	2022/2023 Budget (ej revideret)	2021/2022 Realiseret
Boligafgift, ordinær		634.167	634.167	621.732
Andre indtægter		2.400	0	2.500
Lejeindtægter	1	91.822	90.000	89.186
Vaskeri	2	8.072	-1.000	7.026
Indtægter i alt		736.461	723.167	720.444
Ejendomsskat og forsikringer	3	102.950	90.000	88.046
Forbrugsafgifter	4	43.815	47.000	33.750
Vedligeholdelse, løbende	5	186.276	239.500	89.217
Administrationsomkostninger	6	127.990	110.061	91.912
Omkostninger i alt		461.031	486.561	302.925
Resultat før finansielle poster		275.430	236.606	417.519
Finansielle omkostninger	7	-48.958	-46.500	-46.521
Finansielle poster, netto		-48.958	-46.500	-46.521
Resultat før skat		226.472	190.106	370.998
Skat af årets resultat		-9.020	-2.000	-8.866
Resultat til disponering		217.452	188.106	362.132
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		182.621	182.000	181.048
Årets resultat		34.831	6.106	181.084
Disponeret i alt		217.452	188.106	362.132

Balance pr. 31. maj 2023**Aktiver**

	Note	2022/2023 Regnskab	2021/2022 Regnskab
Ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo	8	<u>31.700.000</u>	<u>32.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>31.700.000</u>	<u>32.200.000</u>
Tilgodehavender			
Mellemværende med administrator		15.344	15.244
Andre tilgodehavender	9	31.623	25.820
Vandregnskab	13	<u>1.380</u>	<u>480</u>
Tilgodehavender		<u>48.347</u>	<u>41.544</u>
Likvide beholdninger	10	<u>712.286</u>	<u>704.041</u>
Omsætningsaktiver		<u>760.633</u>	<u>745.585</u>
Aktiver i alt		<u>32.460.633</u>	<u>32.945.585</u>

Balance pr. 31. maj 2023

Passiver

	Note	2022/2023 Regnskab	2021/2022 Regnskab
Andelsindskud		125.453	125.453
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		26.023.504	26.523.504
Overført resultat m.v.		-440.580	-658.032
		25.708.377	25.990.925
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		901.600	901.600
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse		2.940.846	2.975.280
		3.842.446	3.876.880
Egenkapital i alt		29.550.823	29.867.805
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	2.630.117	2.779.891
Kortfristet gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	184.207	182.620
Deposita		23.285	22.626
Forudbetalt boligafgift		5.067	37.119
Varmeregnskab	12	2.176	836
Forudbetalt leje		11.643	11.313
Selskabsskat, indkomståret 2023		9.020	7.866
Selskabsskat, indkomståret 2022		5.866	6.998
Skattekonto		13.230	2.942
Øvrig gæld	14	25.199	25.569
	15	279.693	297.889
Gældsforpligtelser i alt		2.909.810	3.077.780
Passiver i alt		32.460.633	32.945.585
Eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. maj 2023

	2022/2023	2021/2022
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	125.453	125.453
	125.453	125.453
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	26.523.504	23.523.504
Årets opskrivninger	-500.000	3.000.000
	26.023.504	26.523.504
Overført resultat		
Overført resultat primo	-658.032	-1.367.261
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-34.434	708.787
Betalte prioritetsafdrag	182.621	181.048
Overført til reserve vedligeholdelse ejendom	0	-87.410
Overført til imødegåelse af værdiforringelse	34.434	-274.280
Rest af årets resultat	34.831	181.084
	-440.580	-658.032
Egenkapital i alt	25.708.377	25.990.925
Reserve vedligeholdelse ejendom		
Reserve vedligeholdelse ejendom primo	901.600	814.190
Reserveret i året	0	87.410
	901.600	901.600
Imødegåelse af værdiforringelse		
Imødegåelse af værdiforringelse primo	2.975.280	2.701.000
Reserveret i året	-34.434	274.280
	2.940.846	2.975.280
Samlet egenkapital i alt	29.550.823	29.867.805

Noter til regnskab

	Realiseret 2022/2023	Budget 2022/2023 (ej revideret)	Realiseret 2021/2022
Note 1, øvrige indtægter			
Lejeindtægter, erhverv	91.822	90.000	89.186
Note 2, vaskeri			
Indtægter	9.000	0	8.100
Vand	-928	0	-1.074
Vedligeholdelse	0	-1.000	0
	8.072	-1.000	7.026
Note 3, ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	62.387	65.000	62.387
Skorstensfejer rensning af aftræk	13.000	0	0
Rottebekæmpelse	1.651	0	1.420
Forsikringer	25.912	25.000	24.239
	102.950	90.000	88.046
Note 4, forbrugsafgifter			
Renovation	27.576	32.000	24.060
El	16.239	15.000	9.690
	43.815	47.000	33.750

Noter til regnskab

	Realiseret 2022/2023	Budget 2022/2023 (ej revideret)	Realiseret 2021/2022
Note 5, vedligeholdelse, løbende			
Trappevask	40.059	35.000	34.522
Have og gårdanlæg	79	0	0
Glarmester	10.428	0	0
Låsesmed, nøgler og skilte	473	0	7.361
Snedker og tømrer	0	0	10.302
Teknisk bistand	0	0	17.750
Varmeanlæg, serviceaftale	0	7.500	0
Varmemålere	3.965	0	2.388
Varmeanlæg eftersyn m.m.	2.200	0	944
VVS	7.288	0	15.950
Elektriker	30.703	0	0
Værktøj, maskiner og hjælpematerialer m.v.	5.292	0	0
Isolering af etageadskillelse	85.789	77.000	0
Diverse løbende vedligeholdelse	0	120.000	0
	186.276	239.500	89.217
Note 6, administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	32.288	31.211	30.302
Valuar	20.625	21.500	20.625
Arkitekt og rådgivning	13.625	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.300	18.500	18.300
Kontingent ABF	2.664	3.000	2.592
Kontorartikler	243	3.000	814
Gebyrer	3.232	0	2.143
Generalforsamling og mødeudgifter	2.742	1.000	0
Beboeraktiviteter	4.358	2.000	0
Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	11.850	0
Udarbejdelse af varmeregnskab	6.403	7.500	7.176
Øvrige driftsomkostninger	0	3.000	0
Øvrige administrative omkostninger	11.660	7.500	9.960
	127.990	110.061	91.912

Noter til regnskab

	Realiseret 2022/2023	Budget 2022/2023 (ej revideret)	Realiseret 2021/2022
Note 7, finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetsgæld	42.228	46.000	44.437
Renteudgifter, bankindestående	2.868	500	2.039
Renter og gebyrer Skat	4.232	0	376
Periodisering renter prioritetsgæld	-370	0	-331
	48.958	46.500	46.521
		2022/2023 regnskab	2021/2022 regnskab
Note 8, 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		26.523.504	23.523.504
Årets opskrivning		<u>-500.000</u>	<u>3.000.000</u>
Opskrivninger ultimo		<u>26.023.504</u>	<u>26.523.504</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj		<u>31.700.000</u>	<u>32.200.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. maj 2023 i henhold til vurdering af 21. juli 2023 af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel ejendomsmæglerfirma Scheel & Co.

Valuaren oplyser, at værdiansættelsen er baseret på et budgetoverskud på ca. kr. 338.000, med en inflation på 5 % giver et afkast på ca. 3,40 %, som kan forrente en kontanthandelspris på kr. 31.700.000.

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.

Følsomhedsanalyse jf. valuar:

Afkast/lejeniveau	-1 %	0 %	+1%
-0,75 %	34.539.810	41.149.856	48.643.364
-0,50 %	31.517.031	37.432.050	44.133.352
-0,25 %	28.989.375	34.322.875	40.361.491
0,00 %	26.847.124	31.687.477	37.164.247
0,25 %	25.010.636	29.427.973	34.422.911
0,50 %	23.420.709	27.471.594	32.049.237
0,75 %	22.032.419	25.763.127	29.976.263

	2022/2023 regnskab	2021/2022 regnskab
Note 9, andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	7.994	3.835
Periodeafgrænsningsposter	<u>23.629</u>	<u>21.985</u>
	<u>31.623</u>	<u>25.820</u>
Note 10, likvide beholdninger		
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0344214	<u>712.286</u>	<u>704.041</u>
	<u>712.286</u>	<u>704.041</u>

Note 11, prioritetsgæld

	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte af- drag i året	Kurs- værdi	Nom. restgæld	Heraf 1. års afdrag
LR Realkredit AS Kontantlån, konv. Nom. rt., 0,8660 % p.a.	16,75	42.228	182.621	2.814.324	3.358.353	184.207
		42.228	182.621	2.814.324	3.358.353	184.207
Forfalder indenfor 1 år				184.207		
Forfalder efter 1 år				<u>2.630.117</u>		
				<u>2.814.324</u>		

Noter til regnskab

	2022/2023	2021/2022
Note 12, varmeregnskab		
Indbetalt a'conto	-69.150	-71.150
Afholdte omkostninger	<u>66.974</u>	<u>70.314</u>
	<u>-2.176</u>	<u>-836</u>
 Note 13, vandregnskab		
Afholdte omkostninger	23.894	22.994
Indbetalt a'conto	<u>-22.514</u>	<u>-22.514</u>
	<u>1.380</u>	<u>480</u>
 Note 14, øvrig gæld		
Periodiserede prioritetsrenter	6.899	7.269
ReviPartner, revision og udarbejdelse af årsrapport	<u>18.300</u>	<u>18.300</u>
	<u>25.199</u>	<u>25.569</u>

Note 15, gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 2.630.117 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld, note 11.

Noter til regnskab

Note 16, 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 3.902.000 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 17, nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Nøgleoplysninger

	31.05.23		31.05.22	31.05.21
	Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B 1 Andelsboliger	12	1.022	1.022	1.022
B 2 Erhvervslejemål	1	96	96	96
B 3 I alt	13	1.118	1.118	1.118

Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige 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

E 2

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F 1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Sæt kryds	Ja	Nej
F 1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.23 kr.	Ejd. værdi (F 2) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip.	31.700.000	28.354

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.23 kr.	Andre reserver (F 3) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.842.446	3.437

F 4	Forklaring på udregning Reserver i procent af ejendomsværdi	Andre reserver (F 3) divideret med ejendomsværdi (F 2) ganget med 100 12,12 %
-----	---	--

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	53.283	12	1.022	626
H 2 Erhvervslejeindtægter	7.762	12	96	970

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2022/23 kr. pr. m2	2021/22 kr. pr. m2	2020/21 kr. pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels m2 de sidste tre år.	213	354	335

	kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K 1 Andelsværdi	25.155	Andelsværdi på balancedagen, note 20, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	2.103	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 3 Teknisk andelsværdi	27.258	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)		
--------------------------------	---	--	--

2022/23	2021/22	2020/21
kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2

M 1 Vedligeholdelse løbende	167	80	105
-----------------------------	-----	----	-----

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)	<u>90,8 %</u>

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

2022/23	2021/22	2020/21
kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2

R Årets afdrag pr. andels m2 de sidste 3 år	179	203	203
---	-----	-----	-----

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	1.022
Erhvervslejemål	1	96
	13	1.118
Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm. areal	kr. pr. kvm. total
Valuarvurdering	31.018	28.354
Anskaffelssesum (kostpris)	5.554	5.077
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.103	1.922
Foreslået andelsværdi	25.155	22.995
		kr. pr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.		621
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.		956
Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		27,00
Øvrige omkostninger		39,60
Finansielle poster, netto		7,10
Afdrag		26,30
		100,00
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86,10

Noter til regnskab

Note 18, beregning af andelsværdi

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>25.708.377</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. maj 2023.	

Maksimal værdi pr. andelskrone	<u>25.708.377</u>	<u>204,924</u>
	125.453	

Andelenes historiske værdier:

Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2023	204,924
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2022	207,177
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2021	177,610
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2020	164,818
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2019	161,583
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2018	161,458
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2017	141,123
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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helge Hjortkjær Hundahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 097 - AB Klædebo

Serienummer: 2dd0347d-8170-4481-ae82-9f9bce8db197

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-09-13 08:46:16 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-09-13 10:54:29 UTC



Giuseppe Liverino

Bestyrelsesformand

På vegne af: 097 - AB Klædebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-483502237596

IP: 91.214.xxx.xxx

2023-09-13 10:55:41 UTC



Laura Elisabeth Thiim McCulloch

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 097 - AB Klædebo

Serienummer: 0a80b55f-71b5-4041-8ebb-e03611524b58

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-09-13 15:41:22 UTC



Karsten Gert Christensen

REVIPARTNER, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR:

25112822

Registreret revisor

På vegne af: ReviPartner

Serienummer: 24691d7d-c0ec-488a-b1c3-f080fefb343d

IP: 185.147.xxx.xxx

2023-09-15 07:05:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>