

Revisionsfirmaet Jørn Idziak, registreret revisionsanpartsselskab

Registrerede
Revisorer FRR

Revisor@idziak.dk

Fanøvej 7
4600 Køge
Tlf. 56 63 11 20
Fax 56 63 11 64
CVR nr. 71474828

ÅRSRAPPORT FOR 2006/2007

Andelsboligforeningen Klædebo af 1979

Classensgade 31
2100 København Ø

CVR-nr. 25 92 86 60

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	side	3
Bestyrelsens påtegning	side	4
Den uafhængige revisors påtegning	side	5
Anvendt regnskabspraksis	side	6
Resultatopgørelse for 2006/2007	side	7
Balance pr. 31. maj 2007	side	8
Specifikationer og noter til regnskab	side	10

Stamoplysninger

Navn: Andelsboligforeningen Klædebo af 1979

CVR-nr.: 25 92 86 60

Adresse: Classensgade 31
2100 København Ø

Antal lejligheder
13 andelslejligheder, heraf
1 udlejet lejlighed

Regnskabsår
1. juni 2006 - 31. maj 2007

Forsikringsforhold
Ejendommen er bygningsforsikret hos
Nykredit Forsikring og glasforsikret
hos Dansk Glasforsikring.

Bestyrelse:
Morten Wøldike
Tine Munch Nielsen
Irene Skaaning Pedersen

Administration:
Herbo-Administration A/S
Frederiksberg Alle 18
1820 Frederiksberg C

Revision:
Revisionsfirmaet Jørn Idziak,
registreret revisionsanpartsselskab
Fanøvej 7
4600 Køge

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for regnskabsåret 2006/2007 for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

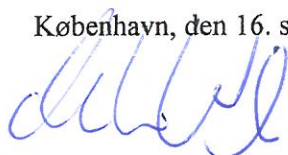
Vi erklærer:

At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. september 2008



Morten Wøldike



Tine Munch Nielsen



Irene Skaaning Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til foreningens medlemmer

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for regnskabsåret 1. december 2005 - 31. december 2006, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Forbehold

Det er konstateret at der er usikkerhed om størrelsen og fordelingen af det oprindelige andelsehaverindsbud, som under egenkapitalen er opført til kr. 125.454,-, hvorfor der tages forbehold for størrelsen af den i note 23 og note 24 beregnede maksimale andelskrone. Revisionen har i øvrigt ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2006 - 31. maj 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vor konklusion skal det oplyses, at den senest foretagne valuarvurdering er foretaget den 3. april 2007, hvorfor denne ikke kan lægges til grund for værdiansættelse ved overdragelse af andele efter den 2. oktober 2008.

Endvidere er det bemærket, at der hverken i regnskabsåret 2005/06 eller i regnskabsåret 2006/07 er bogført indtægter fra ejendommens vaskeri. Den nuværende bestyrelsen har oplyst, at man ikke er i besiddelse af regnskab over disse indtægter, ligesom man ikke er i besiddelse af nogen beholdning af vaskepenge hidrørende fra de nævnte regnskabsår.

Køge, den 16. september 2008

Jørn Idziak
Registreret revisor FRR

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 er udarbejdet efter driftsøkonomiske principper i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Om den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, men hvor opstillingsformen er ændret, kan oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

I resultatopgørelsen indgår årets periodiserede indtægter og udgifter samt prioritetsydelse på foreningens gæld, fordelt i renter og afdrag.

Der foretages ikke afskrivning på ejendommen, idet den med normal vedligeholdelse ikke anses at undergå værdiforringelse, men der afskrives på ejendommens fjernvarme- og elinstallationer.

Afsat skat indeholder forventet skat af regnskabsårets skattepligtige indkomst.

Der er ikke beregnet udskudt skat i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven af eventuel avance vedrørende lejligheder, som er eller har været udlejet, idet denne eventuelle skat først skal betales, når samtlige udlejede lejligheder er afhændet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Posten omfatter dels foreningens faste ejendom, som måles til andelsboligforeningens anskaffelsessum, dels foretagne forbedringer, som måles til omkostningerne i den forbindelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Posterne omfatter modtagne indtægter og afholdte udgifter vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld

Foreningens prioritetsgæld er optaget til den nominelle restgæld på balancedagen.

Anden gæld

Foreningens øvrige gæld er optaget til det beløb, vi skal betale for at frigøre os for forpligtelsen.

Sikkerhedsstillelser og garantiforpligtelser

Bestyrelsen har oplyst, at foreningen ikke har foretaget sikkerhedsstillelser eller påtaget sig forpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Resultatopgørelse for 2006/2007

Note	Regnskab 2006/07	Regnskab 2005/06
INDTÆGTER		
	387.214	387.214
1. Lejeindtægter	63.000	49.340
INDTÆGTER I ALT	<u>450.214</u>	<u>436.554</u>
 UDGIFTER		
Offentlige afgifter m.v.:		
2. Vand og renovation m.v.	72.511	66.593
3. Forsikringer, kontingenter og abonnementer	24.503	24.446
4. Renholdelse	625	-800
Offentlige afgifter m.v. i alt	<u>97.639</u>	<u>90.239</u>
 Administrative udgifter:		
	22.500	22.500
5. Anden ekstern assistance	38.700	13.125
Fotokopier, porto m.v.	2.789	1.870
Administrative udgifter i alt	<u>63.989</u>	<u>37.495</u>
 Vedligeholdelse m.v.:		
6. Udvendig bygningsvedligeholdelse	8.711	0
7. Indvendig bygningsvedligeholdelse	3.044	11.125
Fælles tekniske anlæg og installationer	0	11.457
8. Udvendig fællesarealer	517	0
9. Afskrivninger	40.959	40.959
Vedligeholdelse m.v. i alt	<u>53.231</u>	<u>63.541</u>
 Varmeregnskab:		
Udarbejdelse af varmeregnskab	2.000	0
Varmeregnskab i alt	<u>2.000</u>	<u>0</u>
 Finansiering:		
10. Finansieringsindtægter	-3.325	-1.039
11. Finansieringsudgifter	274.673	98.164
Afdrag prioritetsgæld	75.547	61.614
Finansiering, netto	<u>346.895</u>	<u>158.739</u>
 UDGIFTER I ALT	 <u>563.754</u>	 <u>350.014</u>
 RESULTAT FØR SKAT	 <u>-113.540</u>	 <u>86.540</u>
 Skatter:		
Årets skatter	-4.075	-4.936
Skatter i alt	<u>-4.075</u>	<u>-4.936</u>
 ÅRETS RESULTAT	 <u>-117.615</u>	 <u>81.604</u>

Balance pr. 31. maj 2007

Note	Regnskab 2006/07	Regnskab 2005/06
AKTIVER:		
ANLÆGSAKTIVER:		
Materielle anlægsaktiver:		
12. Ejendom, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo kv., København	5.189.304	2.743.202
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.189.304</u>	<u>2.743.202</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u>5.189.304</u>	 <u>2.743.202</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Indestående hos Herbo-Administration A/S	38.558	30.236
13. Vandregnskab	84.247	52.791
Andre tilgodehavender	90	3.700
Forudbetalte omkostninger	12.664	11.412
Tilgodehavender i alt	<u>135.559</u>	<u>98.139</u>
 Likvide beholdninger:		
14. Bankbeholdninger	541.506	244.535
Mellemregning med bestyrelsen	2.350	2.000
Likvide beholdninger i alt	<u>543.856</u>	<u>246.535</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u>679.415</u>	 <u>344.674</u>
 AKTIVER I ALT	 <u><u>5.868.719</u></u>	 <u><u>3.087.876</u></u>

Balance pr. 31. maj 2007

Note	Regnskab 2006/07	Regnskab 2005/06
PASSIVER:		
EGENKAPITAL:		
15. Andelshaverindskud	<u>125.454</u>	<u>125.454</u>
Akkumuleret reservefond		
Betalte afdrag på lån	75.547	0
Låneomkostninger	-130.644	0
Overført resultat tidligere år	-220.804	-302.408
Overført resultat	-117.615	81.604
Akkumuleret reservefond i alt	<u>-393.516</u>	<u>-220.804</u>
Egenkapital i alt	<u>-268.062</u>	<u>-95.350</u>
HENSÆTTELSE:		
Fremtidig vedligeholdelse	814.190	814.190
Hensættelse i alt	<u>814.190</u>	<u>814.190</u>
GÆLD:		
Langfristet gæld:		
16. Prioritetsgæld	5.135.013	1.584.334
17. Kreditinstitutter	0	655.335
Langfristet gæld i alt	<u>5.135.013</u>	<u>2.239.669</u>
Kortfristet gæld:		
Deposita og forudbetalt husleje	24.000	24.000
Forudbetalte boligafgifter m.v.	7.850	0
18. Vaskeriregnskab	6.209	6.209
19. Varmeregnskab	68.230	44.937
20. Skyldige omkostninger	28.136	27.129
Selskabsskat	7.751	11.021
Periodeafgrænsningsposter	45.402	16.071
Kortfristet gæld i alt	<u>187.578</u>	<u>129.367</u>
Gæld i alt	<u>5.322.591</u>	<u>2.369.036</u>
Gæld og hensættelser i alt	<u>6.136.781</u>	<u>3.183.226</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.868.719</u>	<u>3.087.876</u>
21. Eventualforpligtelser		
22. Yderligere panthæftelser		
23. Beregning af andelskronen, prg. 5, stk. 2b		
24. Beregning af andelskronen, prg. 5, stk. 2c		
25. Specifikation af andelsværdier		
26. Opgørelse af skattepligtig indkomst		

Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2006/07	Regnskab 2005/06
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægt, erhverv	72.000	72.000
Tomgangsleje	-9.000	-22.660
	63.000	49.340
2. Vand og renovation m.v.		
Ejendomsskat, egne lokaler	0	82
Grundskyld	36.114	34.365
Brandafgift	146	141
Renovation	24.425	24.437
Skorstensfejning	129	63
Kanalrensning	126	124
Elektricitet	11.571	7.381
	72.511	66.593
3. Forsikringer, kontingenter og abonnementer		
Bygningsforsikring	9.749	9.446
Arbejdsskadeforsikring m.v.	2.340	0
Kontingenter	1.142	1.572
Internetregnskab	11.272	13.428
	24.503	24.446
4. Renholdelse		
Vinduespudsning	0	-800
Anden renholdelse	625	0
	625	-800
5. Anden ekstern assistance		
Regnskab og revision	17.450	10.000
Advokat	15.000	3.125
Anden rådgivning	6.250	0
	38.700	13.125
6. Udvendig bygningsvedligeholdelse		
Facader og gavle	5.044	0
Vinduer, yderdøre mm.	3.667	0
	8.711	0
7. Indvendig bygningsvedligeholdelse		
Indvendige døre og vægge	0	11.125
WC, vandhaner, vandlåse	3.044	0
	3.044	11.125

Specifikationer og noter til regnskab

Note	Regnskab 2006/07	Regnskab 2005/06
8. Udvendig fællesarealer		
Småanskaffelser og materiel	517	0
	<u>517</u>	<u>0</u>
9. Afskrivninger		
Afskrivning, installationer	40.959	40.959
	<u>40.959</u>	<u>40.959</u>
10. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter, bank	2.222	529
Mellemregning med administrator	1.103	510
	<u>3.325</u>	<u>1.039</u>
11. Finansieringsudgifter		
Prioritetsrenter	274.673	98.164
	<u>274.673</u>	<u>98.164</u>
12. Ejendom, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo kv., København		
Byggesagsudgifter	3.430.521	943.460
Tekniske installationer	333.790	374.749
Ejendommens værdikonto	1.424.993	1.424.993
	<u>5.189.304</u>	<u>2.743.202</u>
13. Vandregnskab		
A/conto indbetaling vand	-2.842	-917
Vandafregningskonto	69.126	38.291
Vandudgifter	17.963	15.417
	<u>84.247</u>	<u>52.791</u>
14. Bankbeholdninger		
Nykredit Bank, konto nr. 8117 1414520	13.594	0
Forstædernes Bank, konto nr. 5471 1657994	264.058	244.535
Nykredit, konto nr. 8117-1341752	263.854	0
	<u>541.506</u>	<u>244.535</u>
15. Andelshaverindskud		
Andelshaverindskud	125.454	125.454
	<u>125.454</u>	<u>125.454</u>

Indskuddet er foretaget af 12 andelshavere, som oprindeligt har indskudt i alt kr. 125.454,-.

Specifikationer og noter til regnskab

Note

Regnskab 2006/07 Regnskab 2005/06

Yderligere en andelsbolig ejes af andelsboligforeningen.

Andelskronen forventes i det følgende år at stige med den del af prioritetsydelsen, som anvendes til nedbringelse af pantebrevsrestgælden med fradrag af eventuelle hensættelser til vedligeholdelse, samt med tillæg/fradrag af kursændringer i de underliggende obligationer og ændringer i ejendommens værdiansættelse.

Den beregnede værdi af andelsbeviserne er det maksimale beløb andelshaveren kan opnå ved salg, men er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med handelsværdien!

16. Prioritetsgæld

Nykredit, opr. kr. 1.825.000	0	1.584.334
Nykredit, opr. kr. 5.199.000	5.135.013	0
	5.135.013	1.584.334

17. Kreditinstitutter

Nykredit, konto nr. 8117-1341752	0	655.335
	0	655.335

18. Vaskeriregnskab

Saldo primo	6.209	36.609
Vaskeriudgifter (vaskemaskine)	0	-30.400
Vaskeriindtægter	0	0
	6.209	6.209

19. Varmeregnskab

Varmeudgifter	43.841	40.658
A/c varme indeværende år	-55.720	-55.550
A/c varme tidligere år	-191.635	-96.160
Varmaefregning	135.284	66.115
	-68.230	-44.937

20. Skyldige omkostninger

Kreditorer	11.936	12.129
Afsatte omkostninger	16.200	15.000
	28.136	27.129

Specifikationer og noter til regnskab

Note

Regnskab 2006/07 Regnskab 2005/06

21. Eventualforpligtelser

Ud over den i årsrapporten afsatte skat, kan der blive tale om yderligere skattebetaling i forbindelse med foreningens ophør med udlejning, når foreningens andelsbolig sælges. Beskatningen vil også omfatte evt. tidligere solgte lejligheder.

22. Yderligere pant hæftelser

Ud over de i statusopgørelsen nævnte pant hæftelser er der på ejendommen tinglyst to ejerpantebreve, store kr. 100.000,- og kr. 150.000,-, med meddelelse til Danske Bank.

Specifikationer og noter til regnskab

Note

23. Beregning af andelsværdier, jf. § 5, stk. 2b i lov om andelsboligforeninger (opgjort efter valuarvurdering)

Egenkapital ifølge regnskab -268.062

Regulering af ejendomsværdi:

Værdi ifølge valuarvurdering foretaget af IMMOBIL

EJENDOM A/S, Statsaut. Ejendomsmæglere & valuarer

Bogført værdi

18.300.000

-5.189.305

13.110.695

Kursregulering af prioritetsgæld:

Bogført værdi

Kontant kursværdi

5.135.013

-5.065.717

69.296

Foreningens formue før hensættelse til fremtidig vedligeholdelse og kursreguleringer

12.911.929

Maksimal kursværdi pr. andelskrone kan beregnes efter følgende formel:

12.911.929

125.454

svarende til

102,921

Historiske andelsværdier:

Andelsværdien blev pr. 31. maj 2006 fastsat til

131,37

Specifikationer og noter til regnskab

Note

24. Beregning af andelsværdier, jf. § 5, stk. 2c i lov om andelsboligforeninger (opgjort efter offentlig vurdering)

Egenkapital ifølge regnskab		-268.062
Regulering af ejendomsværdi:		
Værdi ifølge den offentlige vurdering (2006)	17.600.000	
Bogført værdi	<u>-5.189.305</u>	12.410.695
Kursregulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi	5.135.013	
Kontant kursværdi	<u>-5.065.717</u>	<u>69.296</u>
Foreningens formue før hensættelse til fremtidig vedligeholdelse og kursreguleringer		<u><u>12.211.929</u></u>

Maksimal kursværdi pr. andelskrone kan beregnes efter følgende formel:

$$\frac{12.211.929}{125.454}$$

svarende til 97,341

Historiske andelsværdier:

Andelsværdien blev pr. 31. maj 2006 fastsat til 131,37

Specifikationer og noter til regnskab

Note

26. OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST for perioden 1. juni 2006 - 31. maj 2007

Udlejningslejligheder/m2 Classensgade 31, kld.	areal	98,00
Udlejning af erhvervslejlighed / m2		<u>98,00</u>
		Skattepligtig indkomst
Lejeindtægter, erhverv	63.000	<u>63.000</u>
Skattepligtige indtægter		63.000
Boligafgift til andelshavere til lejeniveau i henhold til valuarvurdering (1019,- m2 a kr. 577,-)	<u>587.963</u>	
Fordelingstal	<u>650.963</u>	
Fællesudgifter		
Nettoudgifter før skat i h. t. resultatopgørelse	563.754	
Honorar for valuarvurdering	-6.250	
Afdrag prioritetsgæld	<u>-75.547</u>	
	<u>481.957</u>	
Erhvervsmæssig andel ($481.957 * 63.000 / 650.963$)		<u>-46.644</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>16.356</u></u>
Beregnet skat udgør		<u><u>4.075</u></u>