

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

**Årsrapport for perioden
1. juni 2011- 31. maj 2012**

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter til regnskab	12-20

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Andelsboligforeningen Klædebo af 1979
Adresse:	Classensgade 31 2100 København Ø
Antal lejligheder:	12 andelslejligheder, samt 1 udlejet lejlighed
Regnskabsår:	1. juni 2011- 31. maj 2012
Bestyrelse:	Morten Wøldike Rasmus Holmberg Ludovic Blanc
Administration:	Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Lyngby
Revision:	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er foreningens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2012, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2011- 31. maj 2012.

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 20. august 2012.

Bestyrelsen

Morten Wøldike formand



Rasmus Holmberg

Ludovic Blanc



Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for regnskabsåret 1. juni 2011 - 31. maj 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettal hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. maj 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2011- 31. maj 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Herfølge, den 20. august 2012.

ReviPartner

Registreret revisionsanpartsselskab



Karsten Christensen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for perioden 1. juni 2011 - 31. maj 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

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 indreregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelle underskud til fremførsel. Ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurs-tab m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til den seneste offentlige vurdering, som skønnes at være i overensstemmelse med dagsværdien.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenue ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korri-geret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 19 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsen 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 2011- 31. maj 2012

	Note	2011/12 Realiseret	2011/12 Budget (ej revideret)	2010/11 Realiseret
Boligafgift, ordinær		511.122	511.117	464.657
Lejeindtægter	1	<u>95.330</u>	<u>84.206</u>	<u>76.701</u>
Indtægter i alt		<u>606.452</u>	<u>595.323</u>	<u>541.358</u>
Ejendomsskat og forsikringer	2	59.089	60.500	55.965
Forbrugsafgifter	3	67.288	37.000	40.881
Vedligeholdelse, løbende	4	40.618	73.000	5.781
Administrationsomkostninger	5	113.560	75.353	56.763
Afskrivning debitorer, Groth & Groth		<u>25.712</u>	<u>41.000</u>	<u>0</u>
Omkostninger i alt		<u>306.267</u>	<u>286.853</u>	<u>159.390</u>
Resultat før finansielle poster		<u>300.185</u>	<u>308.470</u>	<u>381.968</u>
Finansielle indtægter	6	833	0	443
Finansielle omkostninger	7	<u>-257.278</u>	<u>-260.000</u>	<u>-262.230</u>
Finansielle poster, netto		<u>-256.445</u>	<u>-260.000</u>	<u>-261.787</u>
Resultat før skat		43.740	48.470	120.181
Skat af årets resultat		<u>-1.550</u>	<u>0</u>	<u>-4.225</u>
Resultat til disponering		<u>42.190</u>	<u>48.470</u>	<u>115.956</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		99.268	47.180	94.562
<i>Årets resultat</i>		<u>-57.078</u>	<u>1.290</u>	<u>21.394</u>
Disponeret i alt		<u>42.190</u>	<u>48.470</u>	<u>115.956</u>

Balance pr. 31. maj 2012**Aktiver**

	Note	2011/12 Regnskab	2010/11 Regnskab
Ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo	8	<u>15.300.000</u>	<u>15.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.300.000</u>	<u>15.300.000</u>
Restancer, andelshavere		25.677	33.994
Andre tilgodehavender	9	19.532	13.795
Varmeregnskab	13	3.736	0
Vandregnskab	14	<u>955</u>	<u>216.803</u>
Tilgodehavender		<u>49.900</u>	<u>264.592</u>
Likvide beholdninger	10	<u>374.731</u>	<u>332.664</u>
Omsætningsaktiver		<u>424.631</u>	<u>597.256</u>
Aktiver i alt		<u>15.724.631</u>	<u>15.897.256</u>

Balance pr. 31. maj 2012**Passiver**

	Note	2011/12 Regnskab	2010/11 Regnskab
Andelsindskud		125.454	125.454
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		9.623.504	9.623.504
Overført resultat m.v.		367.706	325.516
		<u>10.116.664</u>	<u>10.074.474</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserver til vedligeholdelse af ejendom		<u>814.190</u>	<u>814.190</u>
Egenkapital	11	<u>10.930.854</u>	<u>10.888.664</u>
Prioritetsgæld	12	4.683.555	4.782.823
Deposita og forudbetalt husleje		37.716	37.432
Forudbetalt boligafgift		6.000	6.000
Varmeregnskab	13	0	101.810
Antenneretnskab	15	5.216	2.528
Selskabsskat fra tidligere år		2.775	6.875
Øvrig gæld	16	58.515	71.124
Gældsforpligtelser	17	<u>4.793.777</u>	<u>5.008.592</u>
Passiver i alt		<u>15.724.631</u>	<u>15.897.256</u>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til regnskab

	Realiseret 2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11
Note 1, øvrige indtægter			
Lejeindtægter, erhverv	84.045	84.206	76.133
Øvrige	11.285	0	568
	95.330	84.206	76.701
Note 2, ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	47.497	49.000	44.881
Bygningsforsikring	9.625	9.500	9.142
Glasforsikring	1.967	2.000	1.942
	59.089	60.500	55.965
Note 3, forbrugsafgifter			
Renovation	21.085	25.000	28.236
El	13.973	12.000	12.645
Varme- og vandudgifter tidligere år	32.230	0	0
	67.288	37.000	40.881
Note 4, vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg, servicekontrakt	2.936	3.000	2.850
VVS udskiftet blandingsbatteri	3.412	0	2.931
Dørtelefonanlæg m.v.	24.931	0	0
Trappevask og rengøringsartikler	5.123	0	0
Diverse løbende vedligeholdelse	4.216	70.000	0
	40.618	73.000	5.781
Note 5, administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	41.643	43.453	36.771
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.400	15.500	15.250
Konsulentbistand	37.813	0	0
Kontingent ABF	2.176	2.400	2.124
Varme-og vand ledige lejemål	-61	0	427
Gebyrer	803	2.000	203
Kontorartikler og porto	2.209	0	1.988
Generalforsamling og mødeudgifter	960	0	0
Forenings internet m.v.	12.617	12.000	0
	113.560	75.353	56.763

Noter til regnskab

	Realiseret 2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11
Note 6, finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	<u>833</u>	<u>0</u>	<u>443</u>
	<u>833</u>	<u>0</u>	<u>443</u>
Note 7, finansielle omkostninger			
Renteudgifter, Nykredit prioritetsgæld	257.092	260.000	262.127
Rentetillæg Skat	<u>186</u>	<u>0</u>	<u>103</u>
	<u>257.278</u>	<u>260.000</u>	<u>262.230</u>
		2011/12 regnskab	2010/11 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		<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 2011. Det skønnes at den offentlige ejendomsvurdering er i overensstemmelse med dagsværdien.			
Note 9, andre tilgodehavender			
Mellemregning med administrator		1.258	0
Periodisering		<u>18.274</u>	<u>13.795</u>
		<u>19.532</u>	<u>13.795</u>

Noter til regnskab

			2011/12 regnskab	2010/11 regnskab
Note 10, likvide beholdninger				
	Rente indest. pct. p.	Rente gæld pct. p.a.		
Nykredit Bank, konto nr. 5471 1657994	0,000	18,250	373.397	330.827
Kontant			<u>1.334</u>	<u>1.837</u>
			<u>374.731</u>	<u>332.664</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 vedligh. af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. juni	125.454	9.623.504	325.516	10.074.474	814.190	814.190	10.888.664
Betalte prioritetsafdrag			99.268	99.268		0	99.268
Rest af årets resultat			-57.078	-57.078		0	-57.078
Saldo pr. 31. maj	125.454	9.623.504	367.706	10.116.664	814.190	814.190	10.930.854

Note 12, prioritetsgæld

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte af- drag i året	Obl. restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf 1. års afdrag	Kurs- værdi
Nykredit, kontantlån, rt.4,8860 pct. p.a. hovedstol kr. 5.199.000 fondskode 097 6164	100,00	24,00	257.991	99.268	5.116.711	4.683.555	104.207	5.116.711
			257.991	99.268	5.116.711	4.683.555	104.207	5.116.711

Noter til regnskab

	2011/12	2010/2011
Note 13, varmeregnskab		
Indbetalt a'conto	-69.781	-73.992
Afholdte omkostninger	73.517	76.501
Varmeafregningskonto	<u>0</u>	<u>-104.319</u>
	<u>3.736</u>	<u>-101.810</u>
Note 14, vandregnskab		
Afholdte omkostninger	27.547	34.910
Indbetalt a'conto	-26.592	-11.583
Vandafregningskonto	<u>0</u>	<u>193.476</u>
	<u>955</u>	<u>216.803</u>
Note 15, antenneregnskab		
Saldo primo	-2.529	9.786
Afholdte omkostninger	8.163	9.636
Indbetalt a'conto	<u>-10.850</u>	<u>-21.950</u>
	<u>-5.216</u>	<u>-2.528</u>
Note 16, øvrig gæld		
Vaskeriregnskab	0	9.229
Beregnete prioritetsrenter	42.433	43.332
Geilhede honorar	0	3.313
ReviPartner	15.400	15.250
A-skat, Am-bidrag og feriepenge	<u>682</u>	<u>0</u>
	<u>58.515</u>	<u>71.124</u>

Note 17, gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.683.555 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld, note 12.

Noter til regnskab

Note 18, eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

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

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. For lån i kreditforeninger eller pengeinstitut, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejer-pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne dog personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 5.199.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det ikke er sandsynligt, at foreningen vil afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Note 19, nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund arealer. I Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 anvendes andelsindskudene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommen areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

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	4.201	-
Foreslået andelsværdi	9.311	-

	kr. pr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	491
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.	875

Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	6,10
Øvrige omkostninger	40,15
Finansielle poster, netto	38,75
Afdrag	<u>15,00</u>
	<u>100,00</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>84,30</u>

Noter til regnskab

Note 20, beregning af andelsværdi

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

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		10.116.664
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.683.555	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.116.711</u>	<u>-433.156</u>
		<u>9.683.508</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2011.		
Maksimal værdi pr. andelskrone	<u>9.683.508</u>	<u>77,188</u>
	125.454	
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. oktober 2011)		<u>78,573</u>

Andelenes historiske værdier:

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