



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11, 2. 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

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

**Årsrapport for perioden**  
**1. juni 2024- 31. maj 2025**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til regnskab	15 - 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
Forsikringer:	Der er i Gjensidige Forsikring tegnet bygningsforsikring, samt bestyrelsesansvarforsikring.
Regnskabsår:	1. juni 2024- 31. maj 2025
Bestyrelse:	Giuseppe Liverino (formand) Morten Wøldike Britt Lind Frederiksen
Administration:	Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision:	SR Revision Godkendt revisionsaktieselskab Stensbjergvej 11, 2. sal 4600 Køge

## 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 2025, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024- 31. maj 2025.

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 30. juli 2025

**Bestyrelsen**

Giuseppe Liverino (formand)

Morten Wøldike

Britt Lind Frederiksen

## Administratørerklæring

Denne erklæring er afgivet i vores egenskab af administrator for denne forening i forbindelse med revisionen af foreningens årsrapport.

### **Vi bekræfter efter vores bedste overbevisning:**

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 30. juli 2025

**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 2024 - 31. maj 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse jf. andelsboliglovens § 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

Køge, den 30. juli 2025

**SR Revision**  
**Godkendt revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 19 53 68 90**

---

Conni Olsgaard  
registreret revisor  
MNE nr. 4320

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for perioden 1. juni 2024 - 31. maj 2025 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 (andelsboligloven), § 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 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.

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 18 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 19. 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 2024- 31. maj 2025

	Note	2024/2025 Realiseret	2024/2025 Budget (ej revideret)	2023/2024 Realiseret
Boligafgift, ordinær		639.391	639.391	639.391
Andre indtægter kælderrum		2.400	0	2.400
Lejeindtægter	1	97.095	95.777	94.459
Vaskeri	2	9.197	-1.000	6.271
<b>Indtægter i alt</b>		<b>748.083</b>	<b>734.168</b>	<b>742.521</b>
Ejendomsskat og forsikringer	3	93.331	94.134	89.502
Forbrugsafgifter	4	40.079	46.394	41.083
Rengøring	5	45.444	46.000	43.974
Vedligeholdelse, løbende	6	105.666	120.000	23.480
Administrationsomkostninger	7	106.027	124.413	132.517
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>390.547</b>	<b>430.941</b>	<b>330.556</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>357.536</b>	<b>303.227</b>	<b>411.965</b>
Finansielle indtægter		3.439	0	966
Finansielle omkostninger	8	-38.889	-41.775	-42.593
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>-35.450</b>	<b>-41.775</b>	<b>-41.627</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>322.086</b>	<b>261.452</b>	<b>370.338</b>
Skat af årets resultat		-10.010	0	-11.748
<b>Resultat til disponering</b>		<b>312.076</b>	<b>261.452</b>	<b>358.590</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		185.808	186.210	184.207
Årets resultat		126.268	75.242	174.383
<b>Disponeret i alt</b>		<b>312.076</b>	<b>261.452</b>	<b>358.590</b>

## Balance pr. 31. maj 2025

### Aktiver

	Note	2024/2025 Regnskab	2023/2024 Regnskab
Ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo	9	<u>33.000.000</u>	<u>30.700.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>33.000.000</u></b>	<b><u>30.700.000</u></b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Mellemværende med administrator		14.414	13.094
Tilgodehavende boligafgift		0	1.027
Andre tilgodehavender	10	28.038	20.226
Varmeregnskab	13	3.292	4.983
Vandregnskab	14	<u>0</u>	<u>1.860</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>45.744</u></b>	<b><u>41.190</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<b><u>1.022.168</u></b>	<b><u>3.665.147</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.067.912</u></b>	<b><u>3.706.337</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>34.067.912</u></b>	<b><u>34.406.337</u></b>

## Balance pr. 31. maj 2025

### Passiver

	Note	2024/2025 Regnskab	2023/2024 Regnskab
Andelsindskud		125.453	125.453
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		27.323.504	25.023.504
Overført resultat m.v.		46.144	-81.990
		<b>27.495.101</b>	<b>25.066.967</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		901.600	901.600
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse		2.988.883	2.988.883
		<b>3.890.483</b>	<b>3.890.483</b>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>31.385.584</b>	<b>28.957.450</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	12	<b>2.392.793</b>	<b>2.396.273</b>
<b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	12	187.422	185.807
Mellemregning salg andel		0	2.728.854
Deposita		24.603	23.944
Forudbetalt boligafgift		596	0
Varmeregnskab	14	320	0
Forudbetalt leje		12.302	11.972
Selskabsskat, indkomståret 2025		8.010	0
Selskabsskat, indkomståret 2024		7.748	9.748
Selskabsskat, indkomståret 2023		0	7.020
Skattekonto		-22	26.525
Skyldige kreditorer		0	661
Øvrig gæld	15	48.556	58.083
	16	<b>289.535</b>	<b>3.052.614</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.682.328</b>	<b>5.448.887</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>34.067.912</b>	<b>34.406.337</b>
Eventualforpligtelser	17		
Nøgletal	18		
Beregning af andelsværdi	19		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. maj 2025

	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	125.453	125.453
	<b>125.453</b>	<b>125.453</b>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	25.023.504	26.023.504
Årets opskrivninger	2.300.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.000.000
	<b>27.323.504</b>	<b>25.023.504</b>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-81.990	-440.580
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-183.942	48.037
Betalte prioritetsafdrag	185.808	184.207
Overført til imødegåelse af værdiforringelse	0	-48.037
Rest af årets resultat	126.268	174.383
	<b>46.144</b>	<b>-81.990</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>27.495.101</b>	<b>25.066.967</b>
<b>Reserve vedligeholdelse ejendom</b>		
Reserve vedligeholdelse ejendom primo	901.600	901.600
	<b>901.600</b>	<b>901.600</b>
<b>Imødegåelse af værdiforringelse</b>		
Imødegåelse af værdiforringelse primo	2.988.883	2.940.846
Reserveret i året	0	48.037
	<b>2.988.883</b>	<b>2.988.883</b>
<b>Samlet egenkapital i alt</b>	<b>31.385.584</b>	<b>28.957.450</b>

## Noter til regnskab

	<b>Realiseret 2024/2025</b>	<b>Budget 2024/2025 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2023/2024</b>
<b>Note 1, øvrige indtægter</b>			
Lejeindtægter, erhverv	<u>97.095</u>	<u>95.777</u>	<u>94.459</u>
<b>Note 2, vaskeri</b>			
Indtægter	9.900	0	7.200
Vand	<u>-703</u>	<u>-1.000</u>	<u>-929</u>
	<u>9.197</u>	<u>-1.000</u>	<u>6.271</u>
<b>Note 3, ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	66.984	64.134	63.115
Skorstensfejer rensning af aftræk	0	0	-25
Rottebekæmpelse	662	0	219
Forsikringer	<u>25.685</u>	<u>30.000</u>	<u>26.193</u>
	<u>93.331</u>	<u>94.134</u>	<u>89.502</u>
<b>Note 4, forbrugsafgifter</b>			
Renovation	30.369	33.394	32.030
Vand og varmeandel	0	1.000	0
El	<u>9.710</u>	<u>12.000</u>	<u>9.053</u>
	<u>40.079</u>	<u>46.394</u>	<u>41.083</u>

## Noter til regnskab

	<b>Realiseret 2024/2025</b>	<b>Budget 2024/2025 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2023/2024</b>
<b>Note 5, rengøring</b>			
Trappevask	45.444	46.000	43.974
	<b>45.444</b>	<b>46.000</b>	<b>43.974</b>
<b>Note 6, vedligeholdelse, løbende</b>			
Låsesmed, nøgler og skilte	12.903	0	8.219
Varmeanlæg	64.678	0	1.473
Varmeanlæg eftersyn m.m.	2.200	0	2.200
VVS	18.631	0	7.612
Elektriker	0	0	3.976
Murer	375	0	0
Maler	686	0	0
Forsikring selvrisko	6.193	0	0
Diverse løbende vedligeholdelse	0	120.000	0
	<b>105.666</b>	<b>120.000</b>	<b>23.480</b>
<b>Note 7, administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	32.372	35.363	34.333
Valuarvurdering	21.250	21.500	42.125
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.000	18.500	18.300
Kontingent ABF	2.864	3.000	1.856
Kontorartikler	0	500	332
Gebyrer	5.650	4.500	4.258
Generalforsamling og mødeudgifter	0	3.000	407
Beboeraktiviteter	1.044	4.500	0
Bestyrelsesgodtgørelse	0	11.850	11.850
Udarbejdelse af varmeregnskab	11.296	9.700	9.618
Tab på debitorer regulering	0	0	-3.947
Øvrige administrative omkostninger	12.551	12.000	13.385
	<b>106.027</b>	<b>124.413</b>	<b>132.517</b>

## Noter til regnskab

	<b>Realiseret 2024/2025</b>	<b>Budget 2024/2025 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2023/2024</b>
<b>Note 8, finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter, prioritetsgæld	37.753	41.775	40.000
Renter og gebyrer Skat	1.513	0	3.429
Periodisering renter prioritetsgæld	-377	0	-836
	<b>38.889</b>	<b>41.775</b>	<b>42.593</b>

	<b>2024/2025 regnskab</b>	<b>2023/2024 regnskab</b>
<b>Note 9, ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo kv., København</b>		
Kostpris primo	5.676.496	5.676.496
Kostpris ultimo	5.676.496	5.676.496
Opskrivning primo	25.023.504	26.023.504
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	2.300.000	-1.000.000
Opskrivninger ultimo	27.323.504	25.023.504
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj	<b>33.000.000</b>	<b>30.700.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. maj 2025 i henhold til vurdering af 2. juli 2025 af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel ejendomsmæglerfirma Scheel & Co.

Valuaren oplyser, at værdiansættelsen er baseret på en gennemsnitlig kvadratmeterpris kr. 29.051, med en inflation giver et afkast på ca. 5,45 %, som kan forrente en kontanthandelspris på kr. 33.000.000.

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 %	35.572.631	42.414.928	50.171.871
-0,50 %	32.591.504	38.725.635	45.675.207
-0,25 %	30.091.320	35.631.188	41.903.402
0,00 %	27.967.030	<b>33.001.679</b>	38.698.167
0,25 %	26.141.992	30.742.331	35.944.021
0,50 %	24.558.987	28.782.382	33.554.740
0,75 %	23.174.431	27.067.933	31.464.649

## Noter til regnskab

	2024/2025 regnskab	2023/2024 regnskab
<b>Note 10, andre tilgodehavender</b>		
Periodeafgrænsningsposter	<u>28.038</u>	<u>20.226</u>
	<b><u>28.038</u></b>	<b><u>20.226</u></b>
<b>Note 11, likvide beholdninger</b>		
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0344214	<u>1.022.168</u>	<u>3.665.147</u>
	<b><u>1.022.168</u></b>	<b><u>3.665.147</u></b>

## Note 12, prioritetsgæld

	<b>Restløbe- tid i år</b>	<b>Renter og bidrag</b>	<b>Betalte af- drag i året</b>	<b>Kurs- værdi</b>	<b>Nom. restgæld</b>	<b>Heraf 1. års afdrag</b>
Nykredit hovedstol kr. 3.902.000 Kontantlån, konv. Nom. rt., 0,8660 % p.a.	14,75	37.753	185.808	2.580.215	2.988.339	187.422
		<b>37.753</b>	<b>185.808</b>	<b>2.580.215</b>	<b>2.988.339</b>	<b>187.422</b>

Forfalder indenfor 1 år	187.422
Forfalder efter 1 år	<u>2.392.793</u>
	<b><u>2.580.215</u></b>

## Noter til regnskab

	2024/2025	2023/2024
<b>Note 13, varmeregnskab</b>		
Indbetalt a'conto	-78.502	-72.583
Afholdte omkostninger	81.794	77.566
	<b>3.292</b>	<b>4.983</b>
<b>Note 14, vandregnskab</b>		
Afholdte omkostninger	24.182	24.871
Indbetalt a'conto	-24.502	-23.011
	<b>-320</b>	<b>1.860</b>
<b>Note 15, øvrig gæld</b>		
Periodiserede prioritetsrenter	6.056	6.433
Skyldig Skat	2.000	0
Afsat valuar	21.500	21.500
Bestyrelseshonorar	0	11.850
Afsat revision og udarbejdelse af årsrapport	19.000	18.300
	<b>48.556</b>	<b>58.083</b>

## Note 16, gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 2.392.793 langfristede gældsforpligtelser.  
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld, note 12.

## Noter til regnskab

### Note 17, 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 18, 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

	31.05.25		31.05.24	31.05.23
	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>B 3 I alt</b>	<b>13</b>	<b>1.118</b>	<b>1.118</b>	<b>1.118</b>

Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal and- en kilde	Det oprin- delige 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

E 2

Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	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

	<b>Anvendt værdi pr. 31.05.25 kr.</b>	<b>Ejd. værdi (F 2) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2</b>
F 2 Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip.	33.000.000	29.517

	<b>Anvendt værdi pr. 31.05.25 kr.</b>	<b>Andre reserver (F 3) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2</b>
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	3.890.483	3.480

<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Andre reserver (F 3) divideret med ejendomsværdi (F 2) ganget med 100 11,79 %</b>
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdi	

<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
G 1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G 2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G 3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

## Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)			kr. pr. m2
	Indtægt	Måneder	Areal (B 1)	
H 1 Boligafgift	53.283	12	1.022	626
H 2 Erhvervslejeindtægter	8.201	12	96	1.025

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2024/25 kr. pr. m2	2023/24 kr. pr. m2	2022/23 kr. pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels m2 de sidste tre år.	305	351	213

	kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K 1 Andelsværdi	26.903	Andelsværdi på balancedagen, note 20, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	1.580	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 3 Teknisk andelsværdi	28.483	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)		
	2024/25 kr. pr. m2	2023/24 kr. pr. m2	2022/23 kr. pr. m2

M 1 Vedligeholdelse løbende	95	21	167
-----------------------------	----	----	-----

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>91,9 %</u> )
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2024/25 kr. pr. m2	2023/24 kr. pr. m2	2022/23 kr. pr. m2

R Årets afdrag pr. andels m2 de sidste 3 år	182	180	179
---	-----	-----	-----

## Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	12	1.022
Erhvervslejemål	1	96
	<b>13</b>	<b>1.118</b>
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>kr. pr. kvm. areal</b>	<b>kr. pr. kvm. total</b>
Valuarvurdering	32.290	29.517
Anskaffelsessum (kostpris)	5.554	5.077
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.580	1.444
Foreslået andelsværdi	26.903	24.593
		<b>kr. pr. kvm.</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.		626
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.		1.011
<b>Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		17,00
Øvrige omkostninger		47,40
Finansielle poster, netto		5,70
Afdrag		29,90
		<b>100,00</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>85,50</b>

## Noter til regnskab

### Note 19, beregning af andelsværdi

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<b>27.495.101</b>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. maj 2025.	

<b>Maksimal værdi pr. andelskrone</b>	<u>27.495.101</u>	<u>219,167</u>
	125.453	

### Andelenes historiske værdier:

Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2025	219,167
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2024	199,812
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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-09-04 03:35:52 UTC



## Morten Wøldike

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo 1979

Serienummer: b9447d11-3659-4608-bfc2-a2dd0bfc0fcd

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-09-04 08:45:35 UTC



## Britt Lind Frederiksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 097 - AB Klædebo

Serienummer: abc37789-7c15-4af8-af4e-9a54c7aad62c

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-09-04 09:54:39 UTC



## Giuseppe Liverino

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 097 - AB Klædebo

Serienummer: 67272986-3f54-420f-b671-afca5bb3b387

IP: 82.54.xxx.xxx

2025-09-11 09:54:39 UTC



## Conni Olsgaard

### Registreret revisor

På vegne af: SR Revision A/S

Serienummer: 73d4a6f7-f554-4ab4-a3ce-192f0c29fb60

IP: 89.221.xxx.xxx

2025-09-12 07:00:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.