

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

**Arsrapport for perioden
1. juni 2021- 31. maj 2022**

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter til regnskab	13 - 20
Nøgleoplysninger	21 - 25
Andelsværdi	26

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Andelsboligforeningen Klædebo af 1979
Adresse:	Classensgade 31 2100 København Ø
Antal lejligheder:	12 andelslejligheder, samt 1 udlejet lejlighed
Regnskabsår:	1. juni 2021- 31. maj 2022
Bestyrelse:	Giuseppe Liverino (formand) Laura McCulloch (bestyrelsesmedlem) Irene Skaaning (bestyrelsesmedlem)
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 2022, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021- 31. maj 2022.

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 22. juni 2022

Bestyrelsen

Giuseppe Liverino (formand)

Laura McCulloch (bestyrelsesmedlem)

Irene Skaaning (bestyrelsesmedlem)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Klædebo for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022, 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 nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeninglovens § 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 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.

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.

- 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 22. juni 2022

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 2021 - 31. maj 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at afgive et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, omkostninger ved omprioritering, samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til 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 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 2021- 31. maj 2022

	Note	2021/2022 Realiseret	2021/2022 Budget (ej revideret)	2020/2021 Realiseret
Boligafgift, ordinær		621.732	621.733	609.541
Andre indtægter		2.500	0	0
Lejeindtægter	1	<u>89.186</u>	<u>80.130</u>	<u>80.131</u>
Indtægter i alt		<u>713.418</u>	<u>701.863</u>	<u>689.672</u>
Vaskeri	2	-7.026	1.000	-4.104
Ejendomsskat og forsikringer	3	88.046	80.500	78.129
Forbrugsafgifter	4	33.750	42.000	30.530
Vedligeholdelse, løbende	5	89.217	162.500	117.601
Administrationsomkostninger	6	<u>91.912</u>	<u>95.602</u>	<u>66.376</u>
Omkostninger i alt		<u>295.899</u>	<u>381.602</u>	<u>288.532</u>
Resultat før finansielle poster		<u>417.519</u>	<u>320.261</u>	<u>401.140</u>
Finansielle omkostninger	7	<u>-46.521</u>	<u>-50.500</u>	<u>-50.062</u>
Finansielle poster, netto		<u>-46.521</u>	<u>-50.500</u>	<u>-50.062</u>
Resultat før skat		<u>370.998</u>	<u>269.761</u>	<u>351.078</u>
Skat af årets resultat		<u>-8.866</u>	<u>-2.000</u>	<u>-8.998</u>
Resultat til disponering		<u>362.132</u>	<u>267.761</u>	<u>342.080</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		181.048	182.000	179.978
Årets resultat		<u>181.084</u>	<u>85.761</u>	<u>162.102</u>
Disponeret i alt		<u>362.132</u>	<u>267.761</u>	<u>342.080</u>

Balance pr. 31. maj 2022**Aktiver**

	Note	2021/2022 Regnskab	2020/2021 Regnskab
Ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo	8	<u>32.200.000</u>	<u>29.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>32.200.000</u>	<u>29.200.000</u>
Tilgodehavender			
Mellemværende med administrator		15.244	13.653
Andre tilgodehavender	9	25.820	25.031
Vandregnskab	13	<u>480</u>	<u>4.183</u>
Tilgodehavender		<u>41.544</u>	<u>42.867</u>
Likvide beholdninger	10	<u>704.041</u>	<u>522.991</u>
Omsætningsaktiver		<u>745.585</u>	<u>565.858</u>
Aktiver i alt		<u>32.945.585</u>	<u>29.765.858</u>

Balance pr. 31. maj 2022**Passiver**

	Note	2021/2022 Regnskab	2020/2021 Regnskab
Andelsindskud		125.453	125.453
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		26.523.504	23.523.504
Overført resultat m.v.		-658.032	-1.367.261
		25.990.925	22.281.696
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		901.600	814.190
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse		2.975.280	2.701.000
		3.876.880	3.515.190
Egenkapital i alt		29.867.805	25.796.886
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	2.779.891	3.671.346
Kortfristet gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	182.620	181.000
Deposita		22.626	21.967
Forudbetalt boligafgift		37.119	0
Varmeregnskab	12	836	6.800
Forudbetalt leje		11.313	10.984
Selskabsskat, indkomståret 2022		7.866	7.998
Selskabsskat, indkomståret 2021		6.998	4.468
Skattekonto		2.942	1.754
Øvrig gæld	14	25.569	62.655
	15	297.889	297.626
Gældsforpligtelser i alt		3.077.780	3.968.972
Passiver i alt		32.945.585	29.765.858
Eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. maj 2022

	2021/2022	2020/2021
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	125.453	125.453
	125.453	125.453
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	23.523.504	22.123.504
Årets opskrivninger	3.000.000	1.400.000
	26.523.504	23.523.504
Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.367.261	-1.572.099
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	708.787	-137.242
Betalte prioritetsafdrag	181.048	179.978
Overført til reserve vedligeholdelse ejendom	-87.410	0
Overført til imødegåelse af værdiforringelse	-274.280	0
Rest af årets resultat	181.084	162.102
	-658.032	-1.367.261
Egenkapital i alt	25.990.925	22.281.696
Reserve vedligeholdelse ejendom		
Reserve vedligeholdelse ejendom primo	814.190	814.190
Reserveret i året	87.410	0
	901.600	814.190
Imødegåelse af værdiforringelse		
Imødegåelse af værdiforringelse primo	2.701.000	2.701.000
Reserveret i året	274.280	0
	2.975.280	2.701.000
Samlet egenkapital i alt	29.867.805	25.796.886

Noter til regnskab

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/2021
Note 1, øvrige indtægter			
Lejeindtægter, erhverv	89.186	80.130	80.131
Note 2, vaskeri			
Indtægter	-8.100	0	-6.900
Vand	1.074	0	1.344
El	0	0	1.452
Vedligeholdelse	0	1.000	0
	-7.026	1.000	-4.104
Note 3, ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	62.387	65.000	62.387
Skorstensfejer	0	0	-9
Rottebekæmpelse	1.420	0	602
Forsikringer	24.239	15.500	15.149
	88.046	80.500	78.129
Note 4, forbrugsafgifter			
Renovation	24.060	32.000	22.629
El	9.690	10.000	7.901
	33.750	42.000	30.530

Noter til regnskab

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/2021
Note 5, vedligeholdelse, løbende			
Trappevask	34.522	35.000	30.363
Have og gårdanlæg	0	0	3.322
Port/dørtelefon	0	0	595
Kloakservice	0	0	34.547
Maler	0	0	15.750
Låsesmed, nøgler og skilte	7.361	0	3.548
Snedker og tømrer	10.302	0	0
Teknisk bistand	17.750	0	0
Varmeanlæg, serviceaftale	0	7.500	0
Varmemålere	2.388	0	2.359
Varmeanlæg eftersyn m.m.	944	0	7.405
VVS	15.950	0	15.591
Elektriker	0	0	3.703
Småanskaffelser	0	0	418
Diverse løbende vedligeholdelse	0	120.000	0
	89.217	162.500	117.601
Note 6, administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	30.302	30.302	29.420
Valuar	20.625	21.500	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.300	18.000	18.300
Kontingent ABF	2.592	3.300	2.520
Kontorartikler	814	3.000	90
Gebyrer	2.143	0	2.552
Generalforsamling og mødeudgifter	0	1.000	460
Beboeraktiviteter	0	2.000	0
Udarbejdelse af varmeregnskab	7.176	6.000	5.754
Øvrige administrative omkostninger	0	3.000	0
Øvrige driftsomkostninger	9.960	7.500	7.280
	91.912	95.602	66.376

Noter til regnskab

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/2021
Note 7, finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetsgæld	44.437	50.000	49.683
Renteudgifter, bankindestående	2.039	500	307
Renter Skat	376	0	72
Periodisering renter prioritetsgæld	-331	0	0
	<u>46.521</u>	<u>50.500</u>	<u>50.062</u>

	2021/2022 regnskab	2020/2021 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	23.523.504	22.123.504
Årets opskrivning	<u>3.000.000</u>	<u>1.400.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>26.523.504</u>	<u>23.523.504</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj	<u>32.200.000</u>	<u>29.200.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. maj 2022 i henhold til vurdering af 13. juni 2022 af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel ejendomsmæglerfirma Scheel & Co.

Valuaren oplyser, at værdiansættelsen er baseret på et budgetoverskud på ca. kr. 320.000, og en diskonteringsrente på 5,35 %, med en inflation på 1,2 % giver et afkast på ca. 3,25 %, som kan forrente en kontanthandelspris på 32.200.000.

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.

	2021/2022 regnskab	2020/2021 regnskab
Note 9, andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	3.835	3.835
Periodeafgrænsningsposter	<u>21.985</u>	<u>21.196</u>
	<u>25.820</u>	<u>25.031</u>
Note 10, likvide beholdninger		
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0344214	<u>704.041</u>	<u>522.991</u>
	<u>704.041</u>	<u>522.991</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.	17,75	44.106	181.048	2.962.511	3.540.974	182.620
		44.106	181.048	2.962.511	3.540.974	182.620

Forfalder indenfor 1 år	182.620
Forfalder efter 1 år	<u>2.779.891</u>
	<u>2.962.511</u>

Noter til regnskab

	2021/2022	2020/2021
Note 12, varmeregnskab		
Indbetalt a'conto	-71.150	-76.150
Afholdte omkostninger	70.314	69.067
Varmeregnskab	<u>0</u>	<u>283</u>
	<u>-836</u>	<u>-6.800</u>
 Note 13, vandregnskab		
Afholdte omkostninger	22.994	25.635
Indbetalt a'conto	-22.514	-22.514
Vandregnskab	<u>0</u>	<u>1.062</u>
	<u>480</u>	<u>4.183</u>
 Note 14, øvrig gæld		
Mellemregning med solgte lejligheder	0	36.755
Periodiserede prioritetsrenter	7.269	7.600
ReviPartner, revision og udarbejdelse af årsrapport	<u>18.300</u>	<u>18.300</u>
	<u>25.569</u>	<u>62.655</u>

Note 15, gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 2.779.891 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 nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Nøgleoplysninger

	31.05.22		31.05.21	31.05.20
	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 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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.22 kr.	Ejd. værdi (F 2) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip.	32.200.000	28.801

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.22 kr.	Andre reserver (F 3) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.876.880	3.468

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F 3) divideret med ejendomsværdi (F 2) ganget med 100 12,04 %
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdi	

	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	51.214	12	1.022	601
H 2 Erhvervslejeindtægter	7.322	12	96	915

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2021/22 kr. pr. m2	2020/21 kr. pr. m2	2019/20 kr. pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels m2 de sidste tre år.	354	335	22

	kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K 1 Andelsværdi	25.431	Andelsværdi på balancedagen, note 20, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	2.282	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 3 Teknisk andelsværdi	27.713	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)		
	2021/22 kr. pr. m2	2020/21 kr. pr. m2	2019/20 kr. pr. m2

M 1 Vedligeholdelse løbende	80	105	140
-----------------------------	----	-----	-----

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>90,4 %</u>

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2021/22 kr. pr. m2	2020/21 kr. pr. m2	2019/20 kr. pr. m2

R Årets afdrag pr. andels m2 de sidste 3 år	177	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	31.507	28.801
Anskaffelsessum (kostpris)	5.554	5.077
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.282	2.086
Foreslået andelsværdi	25.431	23.248
		kr. pr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.		608
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.		929
Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		17,00
Øvrige omkostninger		39,50
Finansielle poster, netto		8,90
Afdrag		34,60
		100,00
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		87,10

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>25.990.925</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. maj 2022.	

Maksimal værdi pr. andelskrone	<u>25.990.925</u>	<u>207,177</u>
	125.453	

Andelenes historiske værdier:

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.”

Giuseppe Liverino

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-483502237596

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-08-22 13:12:15 UTC

NEM ID 

Irene Skaanning Pedersen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-703832655676

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-08-24 08:05:16 UTC

NEM ID 

Laura Elisabeth Tang Mc Culloch

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-752335407354

IP: 193.106.xxx.xxx

2022-08-25 09:41:10 UTC

NEM ID 

Karsten Christensen

Registreret revisor

På vegne af: Revi Partner

Serienummer: CVR:25112822-RID:1063799733875

IP: 195.5.xxx.xxx

2022-08-25 12:39:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UJ03D-ELVUM-0UM3N-P22QN-0OHDH-WOLTM

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 tidsstemplet 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>