



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

Web: www.srrevision.dk

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

Årsrapport for perioden
1. juni 2023- 31. maj 2024

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
Regnskabsår:	1. juni 2023- 31. maj 2024
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 2024, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023- 31. maj 2024.

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 19. august 2024

Bestyrelsen

Giuseppe Liverino (formand)

Morten Wøldike

Britt Lind Frederiksen

Administratørerklæring

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

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

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

At alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation er stillet til rådighed.

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

Vi skal samtidig erklære:

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

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

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

At vi har tegnet professionel ansvarsforsikring

København, den 19. august 2024

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 2023 - 31. maj 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 aflægges 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 19. august 2024

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 2023 - 31. maj 2024 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 17 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 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 2023- 31. maj 2024

	Note	2023/2024 Realiseret	2023/2024 Budget (ej revideret)	2022/2023 Realiseret
Boligafgift, ordinær		639.391	639.391	634.167
Andre indtægter kælderrum		2.400	0	2.400
Lejeindtægter	1	94.459	93.133	91.822
Vaskeri	2	6.271	0	8.072
Indtægter i alt		742.521	732.524	736.461
Ejendomsskat og forsikringer	3	89.502	94.887	102.950
Forbrugsafgifter	4	41.083	50.551	43.815
Vedligeholdelse, løbende	5	67.454	181.500	186.276
Administrationsomkostninger	6	132.517	120.190	127.990
Omkostninger i alt		330.556	447.128	461.031
Resultat før finansielle poster		411.965	285.396	275.430
Finansielle indtægter		966	0	0
Finansielle omkostninger	7	-42.593	-46.000	-48.958
Finansielle poster, netto		-41.627	-46.000	-48.958
Resultat før skat		370.338	239.396	226.472
Skat af årets resultat		-11.748	-9.000	-9.020
Resultat til disponering		358.590	230.396	217.452
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		184.207	184.207	182.621
<i>Årets resultat</i>		<i>174.383</i>	<i>46.189</i>	<i>34.831</i>
Disponeret i alt		358.590	230.396	217.452

Balance pr. 31. maj 2024

Aktiver

	Note	2023/2024 Regnskab	2022/2023 Regnskab
Ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo	8	<u>30.700.000</u>	<u>31.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>30.700.000</u>	<u>31.700.000</u>
Tilgodehavender			
Mellemværende med administrator		13.094	15.344
Tilgodehavende boligafgift		1.027	0
Andre tilgodehavender	9	20.226	31.623
Varmeregnskab	12	4.983	0
Vandregnskab	13	<u>1.860</u>	<u>1.380</u>
Tilgodehavender		<u>41.190</u>	<u>48.347</u>
Likvide beholdninger	10	<u>3.665.147</u>	<u>712.286</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.706.337</u>	<u>760.633</u>
Aktiver i alt		<u>34.406.337</u>	<u>32.460.633</u>

Balance pr. 31. maj 2024

Passiver

	Note	2023/2024 Regnskab	2022/2023 Regnskab
Andelsindskud		125.453	125.453
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		25.023.504	26.023.504
Overført resultat m.v.		-81.990	-440.580
		25.066.967	25.708.377
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		901.600	901.600
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse		2.988.883	2.940.846
		3.890.483	3.842.446
Egenkapital i alt		28.957.450	29.550.823
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	2.396.273	2.630.117
Kortfristet gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	185.807	184.207
Mellemregning salg andel		2.728.854	0
Deposita		23.944	23.285
Forudbetalt boligafgift		0	5.067
Varmeregnskab	12	0	2.176
Forudbetalt leje		11.972	11.643
Selskabsskat, indkomståret 2024		9.748	0
Selskabsskat, indkomståret 2023		7.020	9.020
Selskabsskat, indkomståret 2022		0	5.866
Skattekonto		26.525	13.230
Skyldige kreditorer		661	0
Øvrig gæld	14	58.083	25.199
	15	3.052.614	279.693
Gældsforpligtelser i alt		5.448.887	2.909.810
Passiver i alt		34.406.337	32.460.633
Eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. maj 2024

	2023/2024	2022/2023
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	125.453	125.453
	125.453	125.453
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	26.023.504	26.523.504
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.000.000	-500.000
	25.023.504	26.023.504
Overført resultat		
Overført resultat primo	-440.580	-658.032
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	48.037	-34.434
Betalte prioritetsafdrag	184.207	182.621
Overført til imødegåelse af værdiforringelse	-48.037	34.434
Rest af årets resultat	174.383	34.831
	-81.990	-440.580
Egenkapital i alt	25.066.967	25.708.377
Reserve vedligeholdelse ejendom		
Reserve vedligeholdelse ejendom primo	901.600	901.600
	901.600	901.600
Imødegåelse af værdiforringelse		
Imødegåelse af værdiforringelse primo	2.940.846	2.975.280
Reserveret i året	48.037	-34.434
	2.988.883	2.940.846
Samlet egenkapital i alt	28.957.450	29.550.823

Noter til regnskab

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)	Realiseret 2022/2023
Note 1, øvrige indtægter			
Lejeindtægter, erhverv	<u>94.459</u>	<u>93.133</u>	<u>91.822</u>
Note 2, vaskeri			
Indtægter	7.200	0	9.000
Vand	<u>-929</u>	<u>0</u>	<u>-928</u>
	<u>6.271</u>	<u>0</u>	<u>8.072</u>
Note 3, ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	63.115	62.387	62.387
Skorstensfejer rensning af aftræk	-25	0	13.000
Rottebekæmpelse	219	0	1.651
Forsikringer	<u>26.193</u>	<u>32.500</u>	<u>25.912</u>
	<u>89.502</u>	<u>94.887</u>	<u>102.950</u>
Note 4, forbrugsafgifter			
Renovation	32.030	33.551	27.576
El	<u>9.053</u>	<u>17.000</u>	<u>16.239</u>
	<u>41.083</u>	<u>50.551</u>	<u>43.815</u>

Noter til regnskab

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)	Realiseret 2022/2023
Note 5, vedligeholdelse, løbende			
Trappevask	43.974	53.000	40.059
Have og gårdanlæg	0	0	79
Glarmester	0	0	10.428
Låsesmed, nøgler og skilte	8.219	0	473
Varmemålere	1.473	0	3.965
Varmeanlæg eftersyn m.m.	2.200	7.500	2.200
VVS	7.612	0	7.288
Elektriker	3.976	0	30.703
Værktøj, maskiner og hjælpematerialer m.v.	0	0	5.292
Vedligeholdelse vaskeri	0	1.000	0
Isolering af etageadskillelse	0	0	85.789
Diverse løbende vedligeholdelse	0	120.000	0
	67.454	181.500	186.276
Note 6, administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	34.333	34.840	32.288
Valuarvurdering	42.125	21.500	20.625
Arkitekt og rådgivning	0	0	13.625
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.300	18.500	18.300
Kontingent ABF	1.856	3.000	2.664
Kontorartikler	332	0	243
Gebyrer	4.258	3.500	3.232
Generalforsamling og mødeudgifter	407	3.000	2.742
Beboeraktiviteter	0	4.500	4.358
Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	11.850	11.850
Udarbejdelse af varmeregnskab	9.618	7.500	6.403
Tab på debitorer regulering	-3.947	0	0
Øvrige administrative omkostninger	13.385	12.000	11.660
	132.517	120.190	127.990

Noter til regnskab

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024 (ej revideret)	Realiseret 2022/2023
Note 7, finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetsgæld	40.000	46.000	42.228
Renteudgifter, bankindestående	0	0	2.868
Renter og gebyrer Skat	3.429	0	4.232
Periodisering renter prioritetsgæld	-836	0	-370
	42.593	46.000	48.958
		2023/2024 regnskab	2022/2023 regnskab
Note 8, ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo kv., København			
Kostpris primo		5.676.496	5.676.496
Kostpris ultimo		5.676.496	5.676.496
Opskrivning primo		26.023.504	26.523.504
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger		-1.000.000	-500.000
Opskrivninger ultimo		25.023.504	26.023.504
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj		30.700.000	31.700.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. maj 2024 i henhold til vurdering af 21. juni 2024 af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel ejendomsmæglerfirma Scheel & Co.

Valuaren oplyser, at værdiansættelsen er baseret på en gennemsnitlig kvadratmeterpris kr. 27.058, med en inflation giver et afkast på ca. 3,50 %, som kan forrente en kontanthandelspris på kr. 30.700.000.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Følsomhedsanalyse jf. valuar:

Afkast/lejeniveau	-1 %	0 %	+1%
-0,75 %	33.083.285	39.544.803	46.868.570
-0,50 %	30.299.673	36.100.913	42.672.045
-0,25 %	27.959.091	33.204.729	39.142.688
0,00 %	25.966.118	30.738.309	36.136.845
0,25 %	24.250.798	28.615.181	33.549.198
0,50 %	22.760.680	26.770.512	31.300.776
0,75 %	21.455.667	25.154.739	29.331.214

	2023/2024 regnskab	2022/2023 regnskab
Note 9, andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	0	7.994
Periodeafgrænsningsposter	<u>20.226</u>	<u>23.629</u>
	<u>20.226</u>	<u>31.623</u>
Note 10, likvide beholdninger		
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0344214	<u>3.665.147</u>	<u>712.286</u>
	<u>3.665.147</u>	<u>712.286</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.	15,75	40.000	184.207	2.582.080	3.174.146	184.207
		40.000	184.207	2.582.080	3.174.146	184.207
Forfalder indenfor 1 år				185.807		
Forfalder efter 1 år				<u>2.396.273</u>		
				<u>2.582.080</u>		

Noter til regnskab

	2023/2024	2022/2023
Note 12, varmeregnskab		
Indbetalt a'conto	-72.583	-69.150
Afholdte omkostninger	77.566	66.974
	4.983	-2.176
Note 13, vandregnskab		
Afholdte omkostninger	24.871	23.894
Indbetalt a'conto	-23.011	-22.514
	1.860	1.380
Note 14, øvrig gæld		
Periodiserede prioritetsrenter	6.433	6.899
Afsat valuar	21.500	0
Bestyrelseshonorar	11.850	0
Afsat revision og udarbejdelse af årsrapport	18.300	18.300
	58.083	25.199

Note 15, gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 2.396.273 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld, note 11.

Noter til regnskab

Note 16, eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

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

Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på 3.902.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

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

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

Note 17, nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Nøgleoplysninger

	31.05.24		31.05.23	31.05.22
	Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B 1 Andelsboliger	12	1.022	1.022	1.022
B 2 Erhvervslejemål	1	96	96	96
B 3 I alt	13	1.118	1.118	1.118

Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige indskud	Andet
C 1 Hvilket 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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F 1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

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

Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.24 kr.	Ejd. værdi (F 2) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip.	30.700.000	27.460

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.24 kr.	Andre reserver (F 3) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.890.483	3.480

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F 3) divideret med ejendomsværdi (F 2) ganget med 100 12,67 %
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	53.283	12	1.022	626
H 2	Erhvervslejeindtægter	7.981	12	96	998

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2023/24 kr. pr. m2	2022/23 kr. pr. m2	2021/22 kr. pr. m2

J	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels m2 de sidste tre år.	351	213	354
---	---	-----	-----	-----

	kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K 1	24.527	Andelsværdi på balancedagen, note 20, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 2	1.705	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 3	26.232	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)		
	2023/24 kr. pr. m2	2022/23 kr. pr. m2	2021/22 kr. pr. m2

M 1 Vedligeholdelse løbende	60	167	80
-----------------------------	----	-----	----

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>82,3 %</u>

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2023/24 kr. pr. m2	2022/23 kr. pr. m2	2021/22 kr. pr. m2

R Årets afdrag pr. andels m2 de sidste 3 år	180	179	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	30.039	27.460
Anskaffelsessum (kostpris)	5.554	5.077
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.705	1.559
Foreslået andelsværdi	24.527	22.421
		kr. pr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.		626
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.		984
Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		12,00
Øvrige omkostninger		47,40
Finansielle poster, netto		7,50
Afdrag		33,10
		100,00
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86,10

Noter til regnskab

Note 18, beregning af andelsværdi

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	25.066.967
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. maj 2024.	

Maksimal værdi pr. andelskrone	<u>25.066.967</u>	<u>199,812</u>
	125.453	

Andelenes historiske værdier:

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

2024-09-11 15:13:06 UTC



Britt Lind Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 097 - AB Klædebo

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-09-11 22:49:37 UTC



Giuseppe Liverino

Bestyrelsesformand

På vegne af: 097 - AB Klædebo

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

IP: 91.214.xxx.xxx

2024-09-14 05:44:13 UTC



Morten Wøldike

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo 1979

Serienummer: b9447d11-3659-4608-bfc2-a2dd0bfc0fcd

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-09-15 13:59:35 UTC



Conni Olsgaard

Registreret revisor

På vegne af: SR Revision A/S

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

IP: 89.221.xxx.xxx

2024-09-16 06:05:39 UTC



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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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