

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

**Årsrapport for perioden**  
**1. juni 2017- 31. maj 2018**

## 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 2017- 31. maj 2018
Bestyrelse:	Michael Andersen Laura McCulloch Giuseppe LiverinoLiveru
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 2018, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017- 31. maj 2018.

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 6. juli 2018

**Bestyrelsen**

Michael Andersen (formand)

Laura McCulloch

Giuseppe Liverino

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Klædebo for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018, 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. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningens § 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 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 revisionsonspåtegning 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 6. juli 2018

**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 2017 - 31. maj 2018 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 fremførelse. 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 overførelse 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 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. juni 2017- 31. maj 2018

	Note	2017/2018 Realiseret	2017/2018 Budget (ej revideret)	2016/2017 Realiseret
Boligafgift, ordinær		590.893	590.699	590.699
Lejeindtægter	1	<u>82.894</u>	<u>82.894</u>	<u>82.692</u>
<b>Indtægter i alt</b>		<b><u>673.787</u></b>	<b><u>673.593</u></b>	<b><u>673.391</u></b>
Vaskeri	2	2.855	1.000	-1.432
Ejendomsskat og forsikringer	3	78.371	73.000	72.901
Forbrugsafgifter	4	37.164	48.000	41.606
Vedligeholdelse, løbende	5	52.062	67.000	33.402
Administrationsomkostninger	6	<u>67.534</u>	<u>72.200</u>	<u>66.579</u>
<b>Omkostninger i alt</b>		<b><u>237.986</u></b>	<b><u>261.200</u></b>	<b><u>213.056</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b><u>435.801</u></b>	<b><u>412.393</u></b>	<b><u>460.335</u></b>
Finansielle indtægter	7	88	0	0
Finansielle omkostninger	8	<u>-132.839</u>	<u>-135.000</u>	<u>-137.926</u>
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b><u>-132.751</u></b>	<b><u>-135.000</u></b>	<b><u>-137.926</u></b>
<b>Resultat før skat</b>		<b><u>303.050</u></b>	<b><u>277.393</u></b>	<b><u>322.409</u></b>
Skat af årets resultat		<u>-8.228</u>	<u>-6.000</u>	<u>-8.712</u>
<b>Resultat til disponering</b>		<b><u>294.822</u></b>	<b><u>271.393</u></b>	<b><u>313.697</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		202.030	204.000	196.844
<i>Årets resultat</i>		<u>92.792</u>	<u>67.393</u>	<u>116.853</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>294.822</u></b>	<b><u>271.393</u></b>	<b><u>313.697</u></b>

**Balance pr. 31. maj 2018****Aktiver**

	Note	2017/2018 Regnskab	2016/2017 Regnskab
Ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo	9	<u>26.700.000</u>	<u>24.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>26.700.000</u></b>	<b><u>24.200.000</u></b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Restancer, andelshavere		-9.468	10.069
Andre tilgodehavender	10	14.815	17.268
Varmeregnskab	14	2.078	0
Vandregnskab	15	<u>5.993</u>	<u>5.820</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>13.418</u></b>	<b><u>33.157</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<b><u>473.627</u></b>	<b><u>358.689</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>487.045</u></b>	<b><u>391.846</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>27.187.045</u></b>	<b><u>24.591.846</u></b>

**Balance pr. 31. maj 2018****Passiver**

	Note	2017/2018 Regnskab	2016/2017 Regnskab
Andelsindskud		125.453	125.453
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		21.023.504	18.523.504
Overført resultat m.v.		-893.603	543.194
		<b>20.255.354</b>	<b>19.192.151</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		814.190	814.190
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse		1.750.000	0
		<b>2.564.190</b>	<b>814.190</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	12	<b>22.819.544</b>	<b>20.006.341</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	13	<b>4.060.919</b>	<b>4.290.331</b>
<b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	13	211.000	202.000
Deposita		20.724	20.380
Forudbetalt boligafgift		10.362	4.491
Varmeregnskab	14	0	6.352
Selskabsskat, indkomståret 2017		8.712	8.712
Selskabsskat, indkomståret 2018		7.228	6.886
Øvrig gæld	16	48.556	46.353
	17	<b>306.582</b>	<b>295.174</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.367.501</b>	<b>4.585.505</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>27.187.045</b>	<b>24.591.846</b>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

**Noter til regnskab**

	<b>Realiseret 2017/2018</b>	<b>Budget 2017/2018 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2016/2017</b>
<b>Note 1, øvrige indtægter</b>			
Lejeindtægter, erhverv	<u>82.894</u>	<u>82.894</u>	<u>82.692</u>
<b>Note 2, vaskeri</b>			
Indtægter	-5.040	0	-6.390
Vand	1.795	0	1.323
Vaskeri	0	1.000	0
El	<u>6.100</u>	<u>0</u>	<u>3.635</u>
	<u>2.855</u>	<u>1.000</u>	<u>-1.432</u>
<b>Note 3, ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	62.387	59.500	57.759
Skorstensfejer	1.164	0	1.142
Rottebekæmpelse	403	0	338
Arbejdsskadeforsikring	30	0	1.532
Bygningsforsikring	12.902	13.500	9.926
Glasforsikring	<u>1.485</u>	<u>0</u>	<u>2.204</u>
	<u>78.371</u>	<u>73.000</u>	<u>72.901</u>
<b>Note 4, forbrugsafgifter</b>			
Renovation	32.410	34.500	32.965
El	<u>4.754</u>	<u>13.500</u>	<u>8.641</u>
	<u>37.164</u>	<u>48.000</u>	<u>41.606</u>

## Noter til regnskab

	<b>Realiseret 2017/2018</b>	<b>Budget 2017/2018 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2016/2017</b>
<b>Note 5, vedligeholdelse, løbende</b>			
Løn ejendomsfunktionær	12.488	12.000	12.488
Have- og gårdanlæg	0	0	817
Maler	7.178	0	0
Glarmester	22.315	0	10.857
Låsesmed, nøgler og skilte	35	0	0
Snedker og tømrer	1.173	0	0
Varmeanlæg, serviceaftale	3.509	5.000	3.405
Varmemålere	2.213	0	2.183
VVS	2.666	0	0
Elektriker	86	0	3.652
Småanskaffelser	399	0	0
Diverse løbende vedligeholdelse	0	50.000	0
	<b>52.062</b>	<b>67.000</b>	<b>33.402</b>
<b>Note 6, administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	26.923	26.900	26.139
Valuar	8.744	0	0
Øvrige honorarer for administrative opgaver	0	8.000	9.139
Afskrevet tilgodehavender	0	0	53
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	17.000	16.500
Ekstra beregning af andelsværdi	0	0	3.500
Advokat	0	6.000	0
Kontingent ABF	2.320	2.300	2.296
Kontorartikler	206	0	536
Hjemmeside	1.545	0	0
Gebyrer	1.560	4.500	2.076
Generalforsamling og mødeudgifter	0	1.000	0
Beboeraktiviteter	1.301	500	979
Udarbejdelse af varmeregnskab	5.343	5.000	5.363
Øvrige driftsomkostninger	2.592	1.000	-2
	<b>67.534</b>	<b>72.200</b>	<b>66.579</b>
<b>Note 7, finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til regnskab

	<b>Realiseret 2017/2018</b>	<b>Budget 2017/2018 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2016/2017</b>
<b>Note 8, finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter, prioritetsgæld	132.605	135.000	137.766
Renter Skat	<u>234</u>	<u>0</u>	<u>160</u>
	<b><u>132.839</u></b>	<b><u>135.000</u></b>	<b><u>137.926</u></b>

	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
	<b>regnskab</b>	<b>regnskab</b>
<b>Note 9, ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo kv., København</b>		
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	18.523.504	9.623.504
Årets opskrivning	<u>2.500.000</u>	<u>8.900.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>21.023.504</u>	<u>18.523.504</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj	<u><b>26.700.000</b></u>	<u><b>24.200.000</b></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. maj 2018 i henhold til vurdering af 4. juni 2018 af ejendomsmægler og valuar Jens Klein fra Ejendomsmæglerfirma Jens Klein.

Valuaren oplyser, at værdiansættelsen er baseret på et budgetoverskud på ca. kr. 360.000, hvilket ved et afkast på ca. 1,45 % p.a. kan forrente kontanthandelsprisen på 26.700.000.

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.

	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
	<b>regnskab</b>	<b>regnskab</b>
<b>Note 10, andre tilgodehavender</b>		
Periodeafgrænsningsposter	<u>14.815</u>	<u>17.268</u>
	<u><b>14.815</b></u>	<u><b>17.268</b></u>
<b>Note 11, likvide beholdninger</b>		
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0344214	<u>473.627</u>	<u>358.689</u>
	<u><b>473.627</b></u>	<u><b>358.689</b></u>

## Note 12, egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt	Reserve vedligeh. ejendom	Imødegåel- se af værdi- forningelse	I alt	
Saldo pr. 1. juni	125.453	18.523.504	543.194	19.192.151	814.190		814.190	20.006.341
Årets opskrivning		2.500.000		2.500.000				2.500.000
Kursregulering prioritetsgæld			18.381	18.381				18.381
Betalte prioritetsafdrag			202.030	202.030				202.030
Imødegåelse værdiforningelse			-1.750.000	-1.750.000		1.750.000	1.750.000	0
Rest af årets resultat			92.792	92.792				92.792
<b>Saldo pr. 31. maj</b>	<b>125.453</b>	<b>21.023.504</b>	<b>-893.603</b>	<b>20.255.354</b>	<b>814.190</b>	<b>1.750.000</b>	<b>2.564.190</b>	<b>22.819.544</b>

## Note 13, prioritetsgæld

	<b>Restløbe-</b>	<b>Renter</b>	<b>Betalte af-</b>	<b>Obl.</b>		<b>Kurs-</b>	<b>Nom.</b>	<b>Heraf</b>
	<b>tid i år</b>	<b>og bidrag</b>	<b>drag i året</b>	<b>restgæld</b>	<b>Kurs</b>	<b>værdi</b>	<b>restgæld</b>	<b>1. års</b>
								<b>afdrag</b>
LR Realkredit AS	16	132.605	202.030	4.336.974	98,50	4.271.919	4.138.222	211.000
Kontantlån, konv.								
Nom. rt., 2 % p.a.		<b>132.605</b>	<b>202.030</b>	<b>4.336.974</b>		<b>4.271.919</b>	<b>4.138.222</b>	<b>211.000</b>

Forfalder indenfor 1 år

211.000

Forfalder efter 1 år

4.060.919

**4.271.919**

**Noter til regnskab**

	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
<b>Note 14, varmeregnskab</b>		
Indbetalt a'conto	-69.150	-77.068
Afholdte omkostninger	<u>71.228</u>	<u>70.716</u>
	<b><u>2.078</u></b>	<b><u>-6.352</u></b>
<b>Note 15, vandregnskab</b>		
Afholdte omkostninger	27.296	27.123
Indbetalt a'conto	<u>-21.303</u>	<u>-21.303</u>
	<b><u>5.993</u></b>	<b><u>5.820</u></b>
<b>Note 16, øvrig gæld</b>		
Mellemregning med administrator	25	1.000
Periodiserede prioritetsrenter	22.491	22.491
ReviPartner, revision og udarbejdelse af årsrapport	17.000	16.500
ReviPartner, ekstra beregning af andelsværdi	8.744	3.500
El	0	2.296
A-skat, Am-bidrag, feriepenge	<u>296</u>	<u>566</u>
	<b><u>48.556</u></b>	<b><u>46.353</u></b>

**Note 17, gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.060.919 langfristede gældsforpligtelser.  
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld, note 13.

## Noter til regnskab

### Note 18, 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 4.870.000 kr. i ejendommen.

#### Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### Ejendomsavancebeskatning

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

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

### Note 19, 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

	31.05.18		31.05.17	31.05.16
	Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B 1 Andelsboliger	12	1.022	1.040	1.040
B 2 Erhvervslejemål	1	96	96	96
<b>B 3 I alt</b>	<b>13</b>	<b>1.118</b>	<b>1.136</b>	<b>1.136</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

Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F 1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

## Nøgleoplysninger

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.05.18  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.	26.700.000	23.882

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.05.18  kr.</b>	<b>Andre reserver (F 3) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2</b>
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.564.190	2.294

F 4	Reserver i procent af ejendomsværdi	<b>Forklaring på udregning</b>	Andre reserver (F 3) divideret med ejendomsværdi (F 2) ganget med 100 <b>9,60 %</b>
-----	-------------------------------------	--------------------------------	--

<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	49.225	12	1.022	578
H 2 Erhvervslejeindtægter	6.908	12	96	864

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2017/18 kr. pr. m2	2016/17 kr. pr. m2	2015/16 kr. pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels m2 de sidste tre år.	288	302	303

	kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K 1 Andelsværdi	19.819	Andelsværdi på balancedagen, note 20, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	-177	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 3 Teknisk andelsværdi	19.642	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)		
	2017/18 kr. pr. m2	2016/17 kr. pr. m2	2015/16 kr. pr. m2
M 1 Vedligeholdelse løbende	47	29	29

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>99 %</u>

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2017/18 kr. pr. m2	2016/17 kr. pr. m2	2015/16 kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels m2 de sidste 3 år	198	189	184

## 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
	<u>13</u>	<u>1.118</u>

### Beregnete nøgletal for foreningen:

	<b>kr. pr. kvm. areal</b>	<b>kr. pr. kvm. total</b>
Valuarvurdering	26.125	23.882
Anskaffelsessum (kostpris)	5.554	5.077
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-177	-161
Foreslået andelsværdi	19.819	18.117

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.

578

Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.

863

### Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	9,10
Øvrige omkostninger	32,50
Finansielle poster, netto	23,20
Afdrag	<u>35,20</u>

100,00

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter

87,70

## Noter til regnskab

### Note 20, 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>20.255.354</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. maj 2018	

<b>Maksimal værdi pr. andelskrone</b>	<u>20.255.354</u>	<u>161,458</u>
	125.453	

### Andelenes historiske værdier:

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.”

## Michael Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-130214498374

IP: 188.120.xxx.xxx

2018-08-07 08:54:56Z

NEM ID 

## Laura Elisabeth Tang Mc Culloch

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-752335407354

IP: 188.120.xxx.xxx

2018-08-09 19:46:09Z

NEM ID 

## Giuseppe Liverino

### Næstformand

På vegne af: A/B Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-483502237596

IP: 2.106.xxx.xxx

2018-08-13 08:51:55Z

NEM ID 

## Karsten Gert Christensen

### Registreret revisor

På vegne af: Revi Partner

Serienummer: PID:9208-2002-2-060599454119

IP: 195.5.xxx.xxx

2018-08-14 09:17:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L557X-JTL86-A8NVG-Z3BFE-ELD4-3V7N4

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>