

Revi•Partner

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

Årsrapport for perioden
1. juni 2008 - 31. maj 2009

Indholdsfortegnelse

	Side
Stamoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2008	7-8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter til regnskab	11-15

Stamoplysninger

Foreningens navn: Andelsboligforeningen Klædebo af 1979

Adresse: Classensgade 31
2100 København Ø

Antal lejligheder: 13 andelslejligheder, heraf 1 udlejet lejlighed

Regnskabsår: 1. juni 2008 - 31. maj 2009

Forsikringsforhold: Ejendommen er bygningsforsikret hos
Nykredit Forsikring og glasforsikret hos
Dansk Glasforsikring A/S.

Bestyrelse: Morten Wøldike
Tine Munch Nielsen
Irene Skaaning Pedersen

Administration: Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Lyngby

Revision: ReviPartner
Registreret revisionsanpartsselskab
Stationsvej 10
4681 Herfølge

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger årsrapport for regnskabsåret 2008/09 for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

Vi erklærer:

At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi instiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. juli 2009.



Morten Wøldike



Tine Munch Nielsen



Irene Skaaning Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til foreningens medlemmer.

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for regnskabsåret 1. juni 2008 - 31. maj 2009, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

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

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. maj 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2008 - 31. maj 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herfølge, den 22. juli 2009.

ReviPartner

Registreret revisionsanpartsselskab



Karsten Christensen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for 2008/09 er udarbejdet efter driftsøkonomiske principper i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Om den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, kan oplyses:

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indgår årets periodiserede indtægter og udgifter samt prioritetsydelse på foreningens gæld, fordelt i renter og afdrag.

Afsat skat indeholder forventet skat af regnskabsårets skattepligtige indkomst.

Der er ikke beregnet udskudt skat i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven af eventuel avance vedrørende lejligheder, som er eller har været udlejet, idet denne eventuelle skat først skal betales, når samtlige udlejede lejligheder er afhændet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Posten omfatter dels foreningens faste ejendom, som måles til andelsboligforeningens anskaffelsessum, dels foretagne forbedringer, som måles til omkostningerne i den forbindelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Posterne omfatter modtagne indtægter og afholdte udgifter vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld

Foreningens prioritetsgæld er optaget til den nominelle restgæld på balancedagen.

Anden gæld

Foreningens øvrige gæld er optaget til det beløb, som skal betales for at blive frigjort fra forpligtelsen.

Sikkerhedsstillelser og garantiforpligtelser

Bestyrelsen har oplyst, at foreningen ikke har foretaget sikkerhedsstillelser eller i øvrigt påtaget sig forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juni 2008 - 31. maj 2009

	Note	2008/09 Regnskab	2007/08 Regnskab
Indtægter			
Boligbidrag		387.214	387.214
Lejeindtægter	1	73.823	72.761
Andre indtægter		0	10.000
Indtægter i alt		461.037	469.975
Offentlige afgifter m.v.:			
Vand og renovation m.v.	2	77.913	89.358
Forsikringer og kontingenter	3	22.494	22.169
Renholdelse		0	899
Offentlige afgifter m.v. i alt		100.407	112.426
Administrative udgifter:			
Administrationshonorar		30.675	26.250
Anden ekstern assistance	4	12.400	8.250
Fotokopier, porto m.v.		2.138	2.756
Bestyrelsesudgifter		0	282
Diverse administrations omkostninger		60	240
Administrative udgifter i alt		45.273	37.778
Vedligeholdelse m.v.:			
Udvendig bygningsvedligeholdelse		0	5.459
Indvendig bygningsvedligeholdelse	5	41.065	0
Fælles tekniske anlæg og installationer	6	24.950	1.100
Småanskaffelser		11.240	699
Afskrivninger	7	40.959	40.959
Vedligeholdelse m.v. i alt		118.214	48.217

Resultatopgørelse 1. juni 2008 - 31. maj 2009

	Note	2008/09 Regnskab	2007/08 Regnskab
Finansiering:			
Finansieringsindtægter	8	-369	-1.825
Finansieringsudgifter	9	265.290	268.847
Afdrag prioritetsgæld		<u>85.809</u>	<u>81.741</u>
Finansieringsudgifter		<u>350.730</u>	<u>348.763</u>
Fællesudgifter i alt		<u>614.624</u>	<u>547.184</u>
Årets resultat for skatter		<u>-153.587</u>	<u>-77.209</u>
Skatter			
Årets skatter		<u>-3.700</u>	<u>-5.375</u>
Årets resultat		<u>-157.287</u>	<u>-82.584</u>

Balance pr. 31. maj 2009

Aktiver

	Note	2008/09 Regnskab	2007/08 Regnskab
Anlægsaktiver:			
Ejendom, matr. nr.1343, udenbys Klædebo	10	<u>5.086.908</u>	<u>5.141.048</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.086.908</u>	<u>5.141.048</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Mellemregning med administrator		0	51.793
Tilgodehavende fællesudgifter		45	0
Vandregnskab	11	141.099	119.658
Diverse tilgodehavender		6.063	9.875
Forudbetalte omkostninger		<u>10.807</u>	<u>13.000</u>
Tilgodehavender i alt		<u>158.014</u>	<u>194.326</u>
Likvide beholdninger:			
Bankbeholdning	12	389.074	470.733
Mellemregning med bestyrelse		<u>3.793</u>	<u>1.837</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>392.867</u>	<u>472.570</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>550.881</u>	<u>666.896</u>
Aktiver i alt		<u>5.637.789</u>	<u>5.807.944</u>

Balance pr. 31. maj 2009

Passiver

	Note	2008/09 Regnskab	2007/08 Regnskab
Egenkapital:			
Andelshaverindskud	13	<u>125.454</u>	<u>125.454</u>
Akkumuleret reservefond			
Betalte afdrag på lån		243.098 /	157.289
Låneomkostninger		-130.644 /	-130.644
Overført resultat tidligere år	w	-421.004	-338.419
Overført resultat dette år		<u>-157.287</u>	<u>-82.584</u>
Akkumuleret reservefond i alt		<u>-465.837</u>	<u>-394.358</u>
Egenkapital i alt		<u>-340.383</u>	<u>-268.904</u>
Hensættelse:			
Fremtidig vedligeholdelse		<u>814.190</u>	<u>814.190</u>
Gældsforpligtelser:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	14	<u>4.967.463</u>	<u>5.053.272</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Deposita og forudbetalt husleje		24.431	6.380
Forudbetalte boligafgifter m.v.		0	10.150
Vaskeriregnskab		9.229	6.209
Varmeregnskab	15	87.463	99.129
Skyldige omkostninger		24.400	36.389
Selskabsskat		6.075	6.450
Skyldige prioritetsrenter		<u>44.920</u>	<u>44.679</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>196.518</u>	<u>209.386</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.163.981</u>	<u>5.262.658</u>
Passiver i alt		<u>5.637.788</u>	<u>5.807.944</u>
Eventualforpligtelser	16		
Yderligere pantehæftelser	17		
Beregning af andelskronen, prg. 5, stk. 2 c.	18		
Opgørelse af skattepligtig indkomst	19		

Noter til regnskab

	2008/09 Regnskab	2007/08 Regnskab
Note 1, lejeindtægter		
Lejeindtægt, erhverv	<u>73.823</u>	<u>72.761</u>
	<u>73.823</u>	<u>72.761</u>
Note 2, vand og renovation m.v.		
Grundskyld	41.845	37.789
Renovation	28.973	24.634
Skorstensfejning	388	283
El	11.763	12.941
El, afregning 2007/2008 (2006/2007)	<u>-5.056</u>	<u>13.711</u>
	<u>77.913</u>	<u>89.358</u>
Note 3, forsikringer og kontingenter		
Bygningsforsikring	10.505	10.614
Kontingenter	800	1.890
TDC Internet	<u>11.189</u>	<u>9.665</u>
	<u>22.494</u>	<u>22.169</u>
Note 4, anden ekstern assistance		
Regnskab og revision	12.400	12.000
Advokat	<u>0</u>	<u>-3.750</u>
	<u>12.400</u>	<u>8.250</u>
Note 5, indvendig bygningsvedligeholdelse		
Malerbehandling af toilet i kælder	7.500	
Opmuring af vægge i kælder	33.500	
Nøgle	<u>65</u>	
	<u>41.065</u>	<u>0</u>
Note 6, fælles tekniske anlæg og installationer		
Montering af renselem	1.500	
Service på varmeanlæg	1.121	
Varmestyling	16.275	
Reparation af faldstamme	<u>6.054</u>	
	<u>24.950</u>	<u>1.100</u>

Noter til regnskab

	2008/09 Regnskab	2007/08 Regnskab
Note 7, afskrivninger		
Afskrivning, installationer	<u>40.959</u>	<u>40.959</u>
Note 8, finansieringsindtægter		
Renteindtægter, bank	163	1.825
Mellemregning med administrator	<u>206</u>	<u>0</u>
	<u>369</u>	<u>1.825</u>
Note 9, finansieringsudgifter		
Prioritetsrenter	265.170	268.600
Finansieringstillæg selskabsskat	<u>120</u>	<u>247</u>
	<u>265.290</u>	<u>268.847</u>
Note 10, ejendom, matr. nr.1343, Udenbys Klædebo kv., København		
Byggesagsudgifter	3.410.043	3.423.224
Tekniske installationer	251.872	292.831
Ejendommens værdikonto	<u>1.424.993</u>	<u>1.424.993</u>
	<u>5.086.908</u>	<u>5.141.048</u>
Note 11, vandregnskab		
A/conto indbetaling vand	-2.200	-5.042
Vandudgifter	23.642	55.574
Vandafregningskonto tidligere år	<u>119.657</u>	<u>69.126</u>
	<u>141.099</u>	<u>119.658</u>
Note 12, bankbeholdninger		
Forstædernes Bank, konto nr. 5471 1657994	40.017	134.857
Nykredit, konto nr. 8117-1341752	<u>349.057</u>	<u>335.876</u>
	<u>389.074</u>	<u>470.733</u>

Noter til regnskab

	2008/09 Regnskab	2007/08 Regnskab
Note 13, andelshaverindskud		
Andelshaverindskud	<u>125.454</u>	<u>125.454</u>
<p>Indskuddet er foretaget af 12 andelshavere, som oprindeligt har indskudt i alt kr. 125.454.</p> <p>Yderligere en andelsbolig ejes af andelsboligforeningen.</p> <p>Den beregnede værdi af andelsbeviserne er det maksimale beløb andelshaveren kan opnå ved salg, men er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med handelsværdien.</p>		
Note 14, prioritetsgæld		
Nykredit, opr. kr.5.199.000	<u>4.967.463</u>	<u>5.053.272</u>
Note 15, varmeregnskab		
Varmeudgifter	108.186	111.462
A/c varme indeværende år	-64.930	-56.720
A/c varme tidligere år	-377.465	-289.155
Varmeudgifter tidligere år	<u>246.746</u>	<u>135.284</u>
	<u>-87.463</u>	<u>-99.129</u>

Note 16, eventualforpligtelser

Ud over den i årsrapporten afsatte skat, kan der blive tale om yderligere skattebetaling i forbindelse med foreningens ophør med udlejning, når foreningens andelsbolig sælges. Beskatningen vil også omfatte evt. tidligere solgte lejligheder.

Note 17, yderligere pant hæftelser

Ud over de i statusopgørelsen nævnte pantehæftelser er der på ejendommen tinglyst to ejerpantebreve, store kr. 100.000,- og kr. 150.000,-, med meddelelse til Danske Bank.

Noter til regnskab

Note 18, beregning af andelsværdier, jf. § 5, stk. 2c i lov om andelsboligforeninger (opgjort efter offentlig vurdering)

Egenkapital ifølge regnskab			-340.383
Regulering af ejendomsværdi:			
Værdi ifølge den offentlige vurdering (2008)	15.800.000		
Bogført værdi	<u>-5.086.908</u>		10.713.092
Kursregulering af prioritetsgæld:			
Bogført værdi	4.967.463		
Kontant kursværdi	<u>-4.991.026</u>		<u>-23.563</u>
Foreningens formue før hensættelse til fremtidig vedligeholdelse og kursreguleringer			<u><u>10.349.146</u></u>
Maksimal kursværdi pr. andelskrone kan beregnes efter følgende formel:			
	<u>10.349.146</u>	svarende til	<u>82,494</u>
	125,454		
Historiske andelsværdier:			
Andelsværdien blev pr. 31. maj 2008 fastsat til			<u>99,248</u>
Andelsværdien blev pr. 31. maj 2007 fastsat til			<u>102,921</u>
Andelsværdien blev pr. 31. maj 2006 fastsat til			<u>131,370</u>

Noter til regnskab

Note 19, opgørelse af skattepligtig indkomst
for perioden 1. juni 2008 - 31. maj 2009

Udlejningslejlighed/m2 Classensgade 31, kld.	areal	<u>98</u>
Udlejning af erhvervslejlighed / m2		<u>98</u>
		Skattepl. indkomst
Lejeindtægter, erhverv	73.823	73.823
Boligafgift til andelshavere til lejeniveau i henhold til valuarvurdering 2007 (1.019 m2 á kr. 577)	<u>587.963</u>	
Fordelingstal	<u>661.786</u>	
Fællesudgifter		
Nettoudgifter før skat i h. t. resultatopgørelse	614.624	
Afdrag prioritetsgæld	<u>-85.809</u>	
	<u>528.815</u>	
Erhvervsmæssig andel ($528.815 * 73.823 / 661.786$)		<u>-58.990</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>14.833</u></u>
Beregnet skat udgør		<u><u>3.700</u></u>