

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

Årsrapport for perioden
1. juni 2018- 31. maj 2019

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 2018- 31. maj 2019
Bestyrelse:	Michael Andersen (formand) Laura McCulloch Giuseppe Liverino
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 2019, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018- 31. maj 2019.

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 21. august 2019

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 2018 - 31. maj 2019, 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. andelsboligforeningslovens § 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019 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 revisionsrapport 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 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 revisionsrapport 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 revisionsrapport. 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 21. august 2019

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 2018 - 31. maj 2019 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 nominal 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

Bestyrelsesn 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 2018- 31. maj 2019

	Note	2018/2019 Realiseret	2018/2019 Budget (ej revideret)	2017/2018 Realiseret
Boligafgift, ordinær		590.699	590.893	590.893
Lejeindtægter	1	82.894	82.894	82.894
Indtægter i alt		673.593	673.787	673.787
Vaskeri	2	855	1.000	2.855
Ejendomsskat og forsikringer	3	75.015	77.400	78.371
Forbrugsafgifter	4	41.614	44.500	37.164
Vedligeholdelse, løbende	5	229.840	67.500	52.062
Administrationsomkostninger	6	88.418	73.581	67.534
Omkostninger i alt		435.742	263.981	237.986
Resultat før finansielle poster		237.851	409.806	435.801
Finansielle indtægter	7	8	0	88
Finansielle omkostninger	8	-124.411	-125.000	-132.839
Finansielle poster, netto		-124.403	-125.000	-132.751
Resultat før skat		113.448	284.806	303.050
Skat af årets resultat		-3.608	-6.000	-8.228
Resultat til disponering		109.840	278.806	294.822
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		207.354	211.000	202.030
<i>Årets resultat</i>		<i>-97.514</i>	<i>67.806</i>	<i>92.792</i>
Disponeret i alt		109.840	278.806	294.822

Balance pr. 31. maj 2019**Aktiver**

	Note	2018/2019 Regnskab	2017/2018 Regnskab
Ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo	9	<u>27.500.000</u>	<u>26.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>27.500.000</u>	<u>26.700.000</u>
Tilgodehavender			
Restancer, andelshavere		8.835	-9.468
Andre tilgodehavender	10	16.046	14.815
Varmeregnskab	14	7.931	2.078
Vandregnskab	15	<u>7.418</u>	<u>5.993</u>
Tilgodehavender		<u>40.230</u>	<u>13.418</u>
Likvide beholdninger	11	<u>354.500</u>	<u>473.627</u>
Omsætningsaktiver		<u>394.730</u>	<u>487.045</u>
Aktiver i alt		<u>27.894.730</u>	<u>27.187.045</u>

Balance pr. 31. maj 2019**Passiver**

	Note	2018/2019 Regnskab	2017/2018 Regnskab
Andelsindskud		125.453	125.453
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		21.823.504	21.023.504
Overført resultat m.v.		-1.677.895	-893.603
		<u>20.271.062</u>	<u>20.255.354</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		814.190	814.190
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse		2.600.000	1.750.000
		<u>3.414.190</u>	<u>2.564.190</u>
Egenkapital i alt	12	<u>23.685.252</u>	<u>22.819.544</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	<u>3.891.698</u>	<u>4.060.919</u>
Kortfristet gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	217.000	211.000
Deposita		20.724	20.724
Forudbetalt boligafgift		10.362	10.362
Selskabsskat, indkomståret 2019		2.608	8.712
Selskabsskat, indkomståret 2018		7.228	7.228
Øvrig gæld	16	59.858	48.556
	17	<u>317.780</u>	<u>306.582</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.209.478</u>	<u>4.367.501</u>
Passiver i alt		<u>27.894.730</u>	<u>27.187.045</u>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til regnskab

	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (ej revideret)	Realiseret 2017/2018
Note 1, øvrige indtægter			
Lejeindtægter, erhverv	<u>82.894</u>	<u>82.894</u>	<u>82.894</u>
Note 2, vaskeri			
Indtægter	-5.040	0	-5.040
Vand	1.373	0	1.795
El	<u>4.522</u>	<u>0</u>	<u>6.100</u>
	<u>855</u>	<u>1.000</u>	<u>2.855</u>
Note 3, ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	62.387	62.400	62.387
Skorstensfejer	1.189	0	1.164
Rottebekæmpelse	403	0	403
Arbejdsskadeforsikring	0	0	30
Bygningsforsikring	11.036	15.000	12.902
Glasforsikring	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.485</u>
	<u>75.015</u>	<u>77.400</u>	<u>78.371</u>
Note 4, forbrugsafgifter			
Renovation	33.971	34.500	32.410
El	<u>7.643</u>	<u>10.000</u>	<u>4.754</u>
	<u>41.614</u>	<u>44.500</u>	<u>37.164</u>

Noter til regnskab

	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (ej revideret)	Realiseret 2017/2018
Note 5, vedligeholdelse, løbende			
Løn ejendomsfunktionær, incl. sociale bidrag	13.835	12.500	12.488
Rengøringsartikler	352	0	0
Maler	171.250	0	7.178
Glarmester	0	0	22.315
Låsesmed, nøgler og skilte	1.221	0	35
Snedker og tømrer	0	0	1.173
Varmeanlæg, serviceaftale	3.615	5.000	3.509
Varmemålere	2.251	0	2.213
VVS	10.735	0	2.666
Elektriker	25.553	0	86
Småanskaffelser	1.028	0	399
Diverse løbende vedligeholdelse	0	50.000	0
	229.840	67.500	52.062
Note 6, administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	27.731	27.731	26.923
Valuar	20.000	9.000	8.744
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.500	17.000
Kontingent ABF	2.344	2.350	2.320
Kontorartikler	187	2.500	206
Hjemmeside	0	0	1.545
Gebyrer	1.785	0	1.560
Generalforsamling og mødeudgifter	0	1.000	0
Beboeraktiviteter	2.880	2.000	1.301
Udarbejdelse af varmeregnskab	5.478	5.500	5.343
Øvrige administrative omkostninger	-52	3.000	0
Øvrige driftsomkostninger	10.565	3.000	2.592
	88.418	73.581	67.534
Note 7, finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	8	0	88

Noter til regnskab

	Realiseret 2018/2019	Budget 2018/2019 (ej revideret)	Realiseret 2017/2018
Note 8, finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetsgæld	124.141	125.000	132.605
Renter Skat	<u>270</u>	<u>0</u>	<u>234</u>
	<u>124.411</u>	<u>125.000</u>	<u>132.839</u>

	2018/2019	2017/2018
	regnskab	regnskab
Note 9, 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	21.023.504	18.523.504
Årets opskrivning	<u>800.000</u>	<u>2.500.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>21.823.504</u>	<u>21.023.504</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj	<u>27.500.000</u>	<u>26.700.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. maj 2019 i henhold til vurdering af 2. juli 2019 af ejendomsmægler og Diplomvaluar Mikkel Scheel ejendomsmæglerfirma Scheel & Co.

Valuaren oplyser, at værdiansættelsen er baseret på et budgetoverskud på ca. kr. 390.000, og en diskonteringsrente på 5,6 %, med en inflation på 2 % giver et afkast på ca. 3,6 %, som kan forrente en kontanthandelspris på 27.500.000.

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.

	2018/2019	2017/2018
	regnskab	regnskab
Note 10, andre tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	<u>16.046</u>	<u>14.815</u>
	<u>16.046</u>	<u>14.815</u>
Note 11, likvide beholdninger		
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0344214	<u>354.500</u>	<u>473.627</u>
	<u>354.500</u>	<u>473.627</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	21.023.504	-893.603	20.255.354	814.190	1.750.000	2.564.190	22.819.544
Reserve for imødegåelse af værdiforningelse			-850.000	-850.000		850.000	850.000	0
Årets opskrivning		800.000		800.000				800.000
Kursregulering prioritetsgæld			-44.132	-44.132				-44.132
Betalte prioritetsafdrag			207.354	207.354				207.354
Rest af årets resultat			-97.514	-97.514				-97.514
Saldo pr. 31. maj	125.453	21.823.504	-1.677.895	20.271.062	814.190	2.600.000	3.414.190	23.685.252

Note 13, prioritetsgæld

	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte af- drag i året	Obl. restgæld	Kurs	Kurs- værdi	Nom. restgæld	Heraf 1. års afdrag
LR Realkredit AS Kontantlån, konv. Nom. rt., 2 % p.a.	15	124.141	207.354	4.108.697	100,00	4.108.698	3.930.869	217.000
		124.141	207.354	4.108.697		4.108.698	3.930.869	217.000
						217.000		
						<u>3.891.698</u>		
						<u>4.108.698</u>		

Noter til regnskab

	2018/2019	2017/2018
Note 14, varmeregnskab		
Indbetalt a'conto	-69.150	-69.150
Afholdte omkostninger	77.081	71.228
	<u>7.931</u>	<u>2.078</u>
Note 15, vandregnskab		
Afholdte omkostninger	28.732	27.296
Indbetalt a'conto	-21.314	-21.303
	<u>7.418</u>	<u>5.993</u>
Note 16, øvrig gæld		
Mellemregning med administrator	578	25
Periodiserede prioritetsrenter	20.370	22.491
ReviPartner, revision og udarbejdelse af årsrapport	17.500	17.000
ReviPartner, ekstra beregning af andelsværdi	0	8.744
Udlæg vedr. arbejdsdag	830	0
Valuar	20.000	0
A-skat, Am-bidrag, feriepenge	580	296
	<u>59.858</u>	<u>48.556</u>

Note 17, gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 3.891.698 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

	31.05.19		31.05.18	31.05.17
	Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B 1 Andelsboliger	12	1.022	1.022	1.040
B 2 Erhvervslejemål	1	96	96	96
B 3 I alt	13	1.118	1.118	1.136

	Sæt kryds	Boligernes areal			
		BBR	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 ?

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

Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.19 kr.	Ejd. værdi (F 2) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip.	27.500.000	24.597

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.19 kr.	Andre reserver (F 3) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.414.190	3.054

F 4	Reserver i procent af ejendomsværdi	Andre reserver (F 3) divideret med ejendomsværdi (F 2) ganget med 100 12,42 %
-----	-------------------------------------	--

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	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)		
	2018/19 kr. pr. m2	2017/18 kr. pr. m2	2016/17 kr. pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels m2 de sidste tre år.	107	288	302

K 1 Andelsværdi	kr. pr. m2	Forklaring på udregning Andelsværdi på balancedagen, note 20, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
	19.835	
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	-75	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 3 Teknisk andelsværdi	19.760	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)		
	2018/19 kr. pr. m2	2017/18 kr. pr. m2	2016/17 kr. pr. m2
M 1 Vedligeholdelse løbende	206	47	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>84,7 %</u>

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2018/19 kr. pr. m2	2017/18 kr. pr. m2	2016/17 kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels m2 de sidste 3 år	203	198	189

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	26.908	24.597
Anskaffelsessum (kostpris)	5.554	5.077
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-75	-69
Foreslået andelsværdi	19.835	18.132
		kr. pr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.		578
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.		863
Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		29,90
Øvrige omkostninger		26,80
Finansielle poster, netto		16,20
Afdrag		27,10
		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>20.271.062</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. maj 2019.	

Maksimal værdi pr. andelskrone	<u>20.271.062</u>	<u>161,583</u>
	125.453	

Andelenes historiske værdier:

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.”

Michael Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-130214498374

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-09-12 11:37:42Z

NEM ID 

Giuseppe Liverino

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-483502237596

IP: 192.38.xxx.xxx

2019-09-14 18:12:59Z

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

2019-09-17 11:58:14Z

NEM ID 

Karsten Christensen

Registreret revisor

På vegne af: Revi Partner

Serienummer: CVR:25112822-RID:1063799733875

IP: 195.5.xxx.xxx

2019-09-17 12:58:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BETOG-ESEJ6-CVHE2-GUN6T-UY8C5-G6NKU

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>