

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

**Årsrapport for perioden
1. juni 2019- 31. maj 2020**

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 2019- 31. maj 2020
Bestyrelse:	Michael Andersen (formand) Giuseppe Liverino (næstformand) Laura McCulloch (bestyrelsesmedlem)
Administration:	Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision:	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2020, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019- 31. maj 2020.

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 16. oktober 2020

Bestyrelsen

Michael Andersen (formand)

Giuseppe Liverino (næstformand)

Laura McCulloch (bestyrelsesmedlem)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Klædebo for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet,
- herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende
- transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede
- heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Herfølge, den 16. oktober 2020

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 2019 - 31. maj 2020 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, omkostninger ved omprioritering, samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi, som er ifølge indhentet valuarvurdering.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi.

Omkostninger ved omprioritering er udgiftsføres under finansielle omkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 19 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreingers 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 2019- 31. maj 2020

	Note	2019/2020 Realiseret	2019/2020 Budget (ej revideret)	2018/2019 Realiseret
Boligafgift, ordinær		597.590	590.699	590.699
Lejeindtægter	1	84.759	85.381	82.894
Indtægter i alt		682.349	676.080	673.593
Vaskeri	2	609	1.000	855
Ejendomsskat og forsikringer	3	78.348	75.500	75.015
Forbrugsafgifter	4	39.762	46.000	41.614
Vedligeholdelse, løbende	5	156.763	127.500	229.840
Administrationsomkostninger	6	85.903	85.763	88.418
Omkostninger i alt		361.385	335.763	435.742
Resultat før finansielle poster		320.964	340.317	237.851
Finansielle indtægter	7	3	0	8
Finansielle omkostninger	8	-292.450	-117.500	-124.411
Finansielle poster, netto		-292.447	-117.500	-124.403
Resultat før skat		28.517	222.817	113.448
Skat af årets resultat		-6.468	-6.000	-3.608
Resultat til disponering		22.049	216.817	109.840
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		212.817	215.000	202.030
Årets resultat		-190.768	1.817	-92.190
Disponeret i alt		22.049	216.817	109.840

Balance pr. 31. maj 2020**Aktiver**

	Note	2019/2020 Regnskab	2018/2019 Regnskab
Ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo	9	<u>27.800.000</u>	<u>27.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>27.800.000</u>	<u>27.500.000</u>
Tilgodehavender			
Mellemværende med andelshavere		0	8.835
Mellemværende med administrator		1.149	0
Andre tilgodehavender	10	12.619	16.046
Varmeregnskab	14	6.430	7.931
Vandregnskab	15	<u>9.042</u>	<u>7.418</u>
Tilgodehavender		<u>29.240</u>	<u>40.230</u>
Likvide beholdninger	11	<u>359.503</u>	<u>354.500</u>
Omsætningsaktiver		<u>388.743</u>	<u>394.730</u>
Aktiver i alt		<u>28.188.743</u>	<u>27.894.730</u>

Balance pr. 31. maj 2020**Passiver**

	Note	2019/2020 Regnskab	2018/2019 Regnskab
Andelsindskud		125.453	125.453
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		22.123.504	21.823.504
Overført resultat m.v.		-1.572.099	-1.677.895
		<u>20.676.858</u>	<u>20.271.062</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		814.190	814.190
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse		2.701.000	2.600.000
		<u>3.515.190</u>	<u>3.414.190</u>
Egenkapital i alt	12	<u>24.192.048</u>	<u>23.685.252</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	<u>3.715.082</u>	<u>3.891.698</u>
Kortfristet gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	180.000	217.000
Deposita		21.345	20.724
Forudbetalt boligafgift		1.690	0
Forudbetalt leje		10.673	10.362
Selskabsskat, indkomståret 2019		5.468	2.608
Selskabsskat, indkomståret 2018		1.683	7.228
Skattekonto		30	0
Øvrig gæld	16	<u>60.724</u>	<u>59.858</u>
	17	<u>281.613</u>	<u>317.780</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.996.695</u>	<u>4.209.478</u>
Passiver i alt		<u>28.188.743</u>	<u>27.894.730</u>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgletal	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til regnskab

	Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (ej revideret)	Realiseret 2018/2019
Note 1, øvrige indtægter			
Lejeindtægter, erhverv	<u>84.759</u>	<u>85.381</u>	<u>82.894</u>
Note 2, vaskeri			
Indtægter	-5.040	0	-5.040
Vand	1.366	0	1.373
El	2.819	0	4.522
Vedligeholdelse	<u>1.464</u>	<u>1.000</u>	<u>0</u>
	<u>609</u>	<u>1.000</u>	<u>855</u>
Note 3, ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	62.387	63.000	62.387
Skorstensfejer	1.214	0	1.189
Rottebekæmpelse	432	0	403
Forsikringer	<u>14.315</u>	<u>12.500</u>	<u>11.036</u>
	<u>78.348</u>	<u>75.500</u>	<u>75.015</u>
Note 4, forbrugsafgifter			
Renovation	31.328	36.000	33.971
El	<u>8.434</u>	<u>10.000</u>	<u>7.643</u>
	<u>39.762</u>	<u>46.000</u>	<u>41.614</u>

Noter til regnskab

	Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (ej revideret)	Realiseret 2018/2019
Note 5, vedligeholdelse, løbende			
Løn ejendomsfunktionær, incl. sociale bidrag	367	0	13.835
Trappevask	17.250	22.500	0
Have og gårdanlæg	6.377	0	0
Rengøringsartikler	0	0	352
Opretning af brosten og lægning af asfalt	35.250	0	0
Maler	12.000	0	171.250
Glarmester	16.899	0	0
Låsesmed, nøgler og skilte	175	0	1.221
Snedker og tømrer	14.298	0	0
Murer	2.175	0	0
Varmeanlæg, serviceaftale	3.724	5.000	3.615
Varmemålere	2.302	0	2.251
VVS	9.065	0	10.735
Elektriker	27.226	0	25.553
Småanskaffelser	9.569	0	1.028
Diverse løbende vedligeholdelse	86	100.000	0
	156.763	127.500	229.840
Note 6, administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	28.563	28.563	27.731
Valuar	21.490	20.000	20.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	17.500	17.500
Kontingent ABF	3.232	2.450	2.344
Kontorartikler	1.542	2.500	187
Gebyrer	1.703	0	1.785
Generalforsamling og mødeudgifter	0	1.000	0
Beboeraktiviteter	-385	2.000	2.880
Udarbejdelse af varmeregnskab	5.614	5.750	5.478
Øvrige administrative omkostninger	0	3.000	-52
Øvrige driftsomkostninger	6.144	3.000	10.565
	85.903	85.763	88.418
Note 7, finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	3	0	8

Noter til regnskab

	Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (ej revideret)	Realiseret 2018/2019
Note 8, finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetsgæld	108.412	117.500	124.141
Renteudgifter, omprioriteringskonto	21	0	0
Renter Skat	455	0	270
Omprioriteringsomkostninger	<u>183.562</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>292.450</u>	<u>117.500</u>	<u>124.411</u>

	2019/2020	2018/2019
	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	21.823.504	21.023.504
Årets opskrivning	<u>300.000</u>	<u>800.000</u>
Opskrivninger ultimo	<u>22.123.504</u>	<u>21.823.504</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj	<u>27.800.000</u>	<u>27.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. maj 2020 i henhold til vurdering af 13. august 2020 af ejendomsmægler og Diplomvaluar Mikkel Scheel ejendomsmæglerfirma Scheel & Co.

Valuaren oplyser, at værdiansættelsen er baseret på et budgetoverskud på ca. kr. 290.000, og en diskonteringsrente på 5,6 %, med en inflation på 2 % giver et afkast på ca. 3,6 %, som kan forrente en kontanthandelspris på 27.800.000.

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.

	2019/2020	2018/2019
	regnskab	regnskab
Note 10, andre tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	<u>12.619</u>	<u>16.046</u>
	<u>12.619</u>	<u>16.046</u>
Note 11, likvide beholdninger		
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0344214	<u>359.503</u>	<u>354.500</u>
	<u>359.503</u>	<u>354.500</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- ferringelse	I alt	
Saldo pr. 1. juni	125.453	21.823.504	-1.677.895	20.271.062	814.190	2.600.000	3.414.190	23.685.252
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse			-101.000	-101.000		101.000	101.000	0
Årets opskrivning		300.000		300.000				300.000
Kursregulering prioritetsgæld			184.747	184.747				184.747
Betalte prioritetsafdrag			212.817	212.817				212.817
Rest af årets resultat			-190.768	-190.768				-190.768
Saldo pr. 31. maj	125.453	22.123.504	-1.572.099	20.676.858	814.190	2.701.000	3.515.190	24.192.048

Noter til regnskab

	2019/2020	2018/2019
Note 14, varmeregnskab		
Indbetalt a'conto	-72.150	-69.150
Afholdte omkostninger	<u>78.580</u>	<u>77.081</u>
	<u>6.430</u>	<u>7.931</u>
Note 15, vandregnskab		
Afholdte omkostninger	31.556	28.732
Indbetalt a'conto	<u>-22.514</u>	<u>-21.314</u>
	<u>9.042</u>	<u>7.418</u>
Note 16, øvrig gæld		
Mellemregning med administrator	0	578
Periodiserede prioritetsrenter	9.030	20.370
ReviPartner, revision og udarbejdelse af årsrapport	18.000	17.500
Sjeldani, honorar for overdragelse	13.694	0
Udlæg vedr. arbejdsdag	0	830
Valuarvurdering	20.000	20.000
A-skat, Am-bidrag, feriepenge	<u>0</u>	<u>580</u>
	<u>60.724</u>	<u>59.858</u>

Note 17, gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 3.715.082 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 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 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

	31.05.20		31.05.19	31.05.18
	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	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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.20 kr.	Ejd. værdi (F 2) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip.	27.800.000	24.866

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.20 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 12,28 %
-----	-------------------------------------	---

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	50.209	12	1.022	590
H 2 Erhvervslejeindtægter	7.115	12	96	889

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2019/20 kr. pr. m2	2018/19 kr. pr. m2	2017/18 kr. pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels m2 de sidste tre år.	22	107	288

	kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K 1 Andelsværdi	20.331	Andelsværdi på balancedagen, note 20, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	3.530	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 3 Teknisk andelsværdi	23.861	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)		
	2019/20 kr. pr. m2	2018/19 kr. pr. m2	2017/18 kr. pr. m2
M 1 Vedligeholdelse løbende	140	206	47

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>85,6 %</u>

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2019/20 kr. pr. m2	2018/19 kr. pr. m2	2017/18 kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. andels m2 de sidste 3 år	208	203	198

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	27.202	24.866
Anskaffelssessum (kostpris)	5.554	5.077
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.530	3.227
Foreslået andelsværdi	20.331	18.585
		kr. pr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.		585
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.		883
Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		18,00
Øvrige omkostninger		23,60
Finansielle poster, netto		33,70
Afdrag		24,70
		100,00
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		87,60

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	20.676.858
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. maj 2019.	

Maksimal værdi pr. andelskrone	<u>20.676.858</u>	<u>164,818</u>
	125.453	

Andelenes historiske værdier:

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.”

Giuseppe Liverino

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-483502237596

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-11-02 08:32:28Z

NEM ID 

Laura Elisabeth Tang Mc Culloch


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-752335407354

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-11-02 14:03:27Z

NEM ID 

Michael Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Klædebo af 1979

Serienummer: PID:9208-2002-2-130214498374

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-11-02 19:22:37Z

NEM ID 

Karsten Christensen

Registreret revisor

På vegne af: ReviPartber

Serienummer: CVR:25112822-RID:1063799733875

IP: 195.5.xxx.xxx

2020-11-03 10:34:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3UJ05-WY0HU-452TX-8MW6D-X80BT-MUDBM

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>