

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

**Årsrapport for perioden  
1. juni 2009 - 31. maj 2010**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Stamoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2009/10	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 2009 - 31. maj 2010
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 2009/10 for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

Vi erklærer:

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

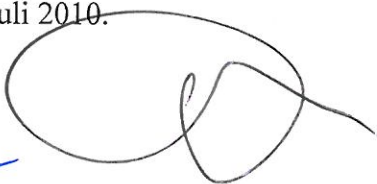
At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi instiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juli 2010.



Morten Wøldike



~~Thine Munch Nielsen~~

Thine



Irene Skaaning Pedersen

## **Den uafhængige revisors påtegning**

### **Til foreningens medlemmer.**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for regnskabsåret 1. juni 2009 - 31. maj 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og foreningens vedtægter.

### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. maj 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2009 - 31. maj 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herfølge, den 2. juli 2010.

**ReviPartner**

**Registreret revisionsanpartsselskab**



Karsten Christensen  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for 2009/10 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 2009 - 31. maj 2010

	Note	2009/10 Regnskab	2008/09 Regnskab
<b>Indtægter</b>			
Boligbidrag		464.657	387.214
Lejeindtægter	1	<u>76.729</u>	<u>73.823</u>
<b>Indtægter i alt</b>		<b><u>541.386</u></b>	<b><u>461.037</u></b>
<b>Offentlige afgifter m.v.:</b>			
Vand og renovation m.v.	2	84.035	77.913
Forsikringer og kontingenter	3	<u>17.274</u>	<u>22.494</u>
<b>Offentlige afgifter m.v. i alt</b>		<b><u>101.309</u></b>	<b><u>100.407</u></b>
<b>Administrative udgifter:</b>			
Administrationshonorar		31.824	30.675
Revision og regnskabsmæssig assistance		14.600	12.400
Fotokopier, porto m.v.		2.081	2.137
Diverse administrations omkostninger		<u>0</u>	<u>60</u>
<b>Administrative udgifter i alt</b>		<b><u>48.505</u></b>	<b><u>45.272</u></b>
<b>Vedligeholdelse m.v.:</b>			
Indvendig bygningsvedligeholdelse		0	41.065
Fælles tekniske anlæg og installationer	4	15.854	24.950
Småanskaffelser		0	11.240
Afskrivninger	5	<u>40.959</u>	<u>40.959</u>
<b>Vedligeholdelse m.v. i alt</b>		<b><u>56.813</u></b>	<b><u>118.214</u></b>

## Resultatopgørelse 1. juni 2009 - 31. maj 2010

	Note	2009/10 Regnskab	2008/09 Regnskab
<b>Finansiering:</b>			
Finansieringsindtægter	6	-3.979	-369
Finansieringsudgifter	7	265.964	265.290
Afdrag prioritetsgæld		90.079	85.809
<b>Finansieringsudgifter</b>		<b>352.064</b>	<b>350.730</b>
<b>Fællesudgifter i alt</b>		<b>558.691</b>	<b>614.623</b>
<b>Årets resultat før skatter</b>		<b>-17.305</b>	<b>-153.586</b>
<b>Skatter</b>			
Årets skatter		-5.650	-3.700
<b>Årets resultat</b>		<b>-22.955</b>	<b>-157.286</b>

## Balance pr. 31. maj 2010

### Aktiver

	Note	2009/10 Regnskab	2008/09 Regnskab
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Ejendom, matr. nr.1343, udenbys Klædebo	8	<u>5.045.949</u>	<u>5.086.908</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.045.949</u></b>	<b><u>5.086.908</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender:</b>			
Tilgodehavende fællesudgifter		26.149	45
Vandregnskab	9	186.388	141.099
Internetregnskab	14	336	0
Diverse tilgodehavender		2.875	6.063
Forudbetalte omkostninger		<u>14.488</u>	<u>10.807</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>230.236</u></b>	<b><u>158.014</u></b>
<b>Likvide beholdninger:</b>			
Bankbeholdning	10	1.388.152	389.074
Mellemregning med bestyrelse		<u>1.837</u>	<u>3.793</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>1.389.989</u></b>	<b><u>392.867</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.620.225</u></b>	<b><u>550.881</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>6.666.174</u></b>	<b><u>5.637.789</u></b>

## Balance pr. 31. maj 2010

### Passiver

	Note	2009/10 Regnskab	2008/09 Regnskab
<b>Egenkapital:</b>			
Andelshaverindskud	11	<u>125.454</u>	<u>125.454</u>
<b>Akkumuleret reservefond</b>			
Betalte afdrag på lån		333.177	243.098
Låneomkostninger		-130.644	-130.644
Overført resultat tidligere år		-578.290	-421.004
Overført resultat dette år		<u>-22.955</u>	<u>-157.286</u>
<b>Akkumuleret reservefond i alt</b>		<u><b>-398.712</b></u>	<u><b>-465.836</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>-273.258</b></u>	<u><b>-340.382</b></u>
<b>Hensættelse:</b>			
Fremtidig vedligeholdelse		<u>814.190</u>	<u>814.190</u>
<b>Gældsforpligtelser:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>			
Prioritetsgæld	12	<u>4.877.384</u>	<u>4.967.463</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>			
Deposita og forudbetalt husleje		24.655	24.431
Manglende afregning ved salg/køb af lejlighed		1.050.000	0
Forudindbetalte omkostninger		1.549	0
Vaskeriregnskab		9.229	9.229
Varmeregnskab	13	97.249	87.463
Skyldige omkostninger		14.394	24.400
Selskabsskat		6.350	6.075
Skyldige prioritetsrenter		<u>44.432</u>	<u>44.920</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.247.858</b></u>	<u><b>196.518</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>6.125.242</b></u>	<u><b>5.163.981</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>6.666.174</b></u>	<u><b>5.637.789</b></u>
Eventualforpligtelser	15		
Yderligere pantehæftelser	16		
Beregning af andelskronen, prg. 5, stk. 2 c.	17		
Opgørelse af skattepligtig indkomst	18		

## Noter til regnskab

	2009/10 Regnskab	2008/09 Regnskab
<b>Note 1, lejeindtægter</b>		
Lejeindtægt, erhverv	76.729	73.823
	<u>76.729</u>	<u>73.823</u>
<b>Note 2, vand og renovation m.v.</b>		
Grundskyld	41.944	41.845
Renovation	30.608	28.973
Skorstensfejning	235	388
El	11.248	11.763
El, afregning 2007/2008 (2006/2007)	0	-5.056
	<u>84.035</u>	<u>77.913</u>
<b>Note 3, forsikringer og kontingenter</b>		
Bygningsforsikring	11.100	10.505
Kontingenter	3.324	800
Serviceaftale på varmecentral	2.850	0
TDC Internet	0	11.189
	<u>17.274</u>	<u>22.494</u>
<b>Note 4, fælles tekniske anlæg og installationer</b>		
Montering af renselem		1.500
Service på varme anlæg		1.121
Varmestyling		16.275
Reparation af faldstamme		6.054
Postkasser	10.238	
Reparation af utæt vandrør	1.007	
Udskiftning af ventil på varme anlæg	2.456	
Tilkald vedrørende manglende varme	1.574	
Rensning af radiatorventil	579	
	<u>15.854</u>	<u>24.950</u>
<b>Note 5, afskrivninger</b>		
El-installationer og fjernvarme	<u>40.959</u>	<u>40.959</u>

## Noter til regnskab

	2009/10 Regnskab	2008/09 Regnskab
<b>Note 6, finansieringsindtægter</b>		
Renteindtægter, bank	3.979	163
Mellemregning med administrator	<u>0</u>	<u>206</u>
	<b><u>3.979</u></b>	<b><u>369</u></b>
<b>Note 7, finansieringsudgifter</b>		
Prioritetsrenter	265.752	265.170
Finansieringstillæg selskabsskat	<u>212</u>	<u>120</u>
	<b><u>265.964</u></b>	<b><u>265.290</u></b>
<b>Note 8, ejendom, matr. nr.1343, Udenbys Klædebo kv., København</b>		
Byggesagsudgifter	3.410.043	3.410.043
Tekniske installationer	210.913	251.872
Ejendommens værdikonto	<u>1.424.993</u>	<u>1.424.993</u>
	<b><u>5.045.949</u></b>	<b><u>5.086.908</u></b>
<b>Note 9, vandregnskab</b>		
A/conto indbetaling vand	-9.442	-2.200
Vandudgifter	71.131	23.642
Vandafregningskonto tidligere år	<u>124.699</u>	<u>119.657</u>
	<b><u>186.388</u></b>	<b><u>141.099</u></b>
<b>Note 10, bankbeholdninger</b>		
Forstædernes Bank, konto nr. 5471 1657994	1.388.152	40.017
Nykredit, konto nr. 8117-1341752	<u>0</u>	<u>349.057</u>
	<b><u>1.388.152</u></b>	<b><u>389.074</u></b>
<b>Note 11, andelshaverindskud</b>		
Andelshaverindskud	<u>125.454</u>	<u>125.454</u>

Indskuddet er foretaget af 12 andelshavere.

Yderligere en andelsbolig ejes af andelsboligforeningen.

Den beregnede værdi af andelsbeviserne er det maksimale beløb andelshaveren kan opnå ved salg, men ikke nødvendigvis i overensstemmelse med handelsværdien.

## Noter til regnskab

	2009/10 Regnskab	2008/09 Regnskab
<b>Note 12, prioritetsgæld</b>		
Nykredit, opr. kr.5.199.000	<u>4.877.384</u>	<u>4.967.463</u>
<b>Note 13, varmeregnskab</b>		
Varmeudgifter	68.754	108.186
A/c varme indeværende år	-73.050	-64.930
A/c varme tidligere år	-473.985	-377.465
Varmeudgifter tidligere år	<u>381.032</u>	<u>246.746</u>
	<u>-97.249</u>	<u>-87.463</u>
<b>Note 14, internetregnskab</b>		
Internetudgifter	9.786	0
A/c internet indeværende år	<u>-9.450</u>	<u>0</u>
	<u>336</u>	<u>0</u>

### Note 15, 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 16, yderligere panthæftelser

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

## Noter til regnskab

### Note 17, beregning af andelsværdier, jf. § 5, stk. 2c i lov om andelsboligforeninger (opgjort efter offentlig vurdering)

Egenkapital ifølge regnskab			-273.258
Regulering af ejendomsværdi:			
Værdi ifølge den offentlige vurdering (2008)	15.800.000		
Bogført værdi	<u>-5.045.949</u>		10.754.051
Kursregulering af prioritetsgæld:			
Bogført værdi	4.877.384		
Kontant kursværdi	<u>-5.290.079</u>		<u>-412.695</u>
Foreningens formue før hensættelse til fremtidig vedligeholdelse og kursreguleringer			<u><u>10.068.098</u></u>
Maksimal kursværdi pr. andelskrone kan beregnes efter følgende formel:			
	<u>10.068.098</u>	svarende til	<u>80,253</u>
	125.454		
Historiske andelsværdier:			
Andelsværdien blev pr. 31. maj 2009 fastsat til			<u>82,494</u>
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 18, opgørelse af skattepligtig indkomst for perioden 1. juni 2009 - 31. maj 2010

#### Udlejningslejlighed/m2

Classensgade 31, kld.

Udlejning af erhvervslejlighed / m2	areal	<u>98</u>
		<u>98</u>
		<b>Skattepl. indkomst</b>
Lejeindtægter, erhverv	76.729	<u>76.729</u>
Boligafgift til andelshavere til lejeniveau i 1 valuarvurdering 2007 (1.019 m2 á kr. 577)	<u>587.963</u>	
Fordelingstal	<u>664.692</u>	
<b>Fællesudgifter</b>		
Nettoudgifter før skat i h. t. resultatopgørelse	558.691	
Afdrag prioritetsgæld	<u>-90.079</u>	
	<u>468.612</u>	
Erhvervsmæssig andel ( $468.612 * 76.729 / 664.692$ )		<u>-54.094</u>
<b>Skattepligtig indkomst</b>		<u><u>22.635</u></u>
<b>Beregnet skat udgør</b>		<u><u>5.650</u></u>