

# Revi•Partner

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

**Årsrapport for perioden**  
**1. juni 2007 - 31. maj 2008**

**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 2007 - 31. maj 2008

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 2007/08 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 12. juni 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 2007 - 31. maj 2008, 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.

### Forbehold

Hoveparten af foreningens bilagsmateriale for nærværende regnskabsperiode er bortkommet. Vi har ikke været i stand til at nå til en konklusion for årsrapporten som helhed.

## Den uafhængige revisors påtegning

### Konklusion

Vi har kunnet afstemme prioritetsgælden og indestående i Forstædernes Bank til eksternt materiale.

Herudover har vi ikke, jf. ovennævnte forbehold, været i stand til at foretage tilstrækkelige revisionshandlinger til at kunne afgive en erklæring, om årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver.

### Supplerende oplysninger:

Andelskapitalen primo er blevet tilrettet, jf. oplysninger fra administrator.

Endvidere skal vi gøre opmærksom på, at ifølge foreningens vedtægter skal der afholdes generalforsamling senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

Herfølge, den 12. juni 2009.

**ReviPartner**

**Registreret revisionsanpartsselskab**



Karsten Christensen  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for 2007/08 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 2007 - 31. maj 2008

	Note	2007/08 Regnskab	2006/07 Regnskab
<b>Indtægter</b>			
Boligbidrag		387.214	387.214
Lejeindtægter	1	72.761	63.000
Andre indtægter		10.000	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>469.975</b>	<b>450.214</b>
<b>Offentlige afgifter m.v.:</b>			
Vand og renovation m.v.	2	89.358	72.511
Forsikringer og kontingenter	3	22.169	24.503
Renholdelse	4	899	625
<b>Offentlige afgifter m.v. i alt</b>		<b>112.426</b>	<b>97.639</b>
<b>Administrative udgifter:</b>			
Administrationshonorar		26.250	22.500
Anden ekstern assistance	5	8.250	38.700
Fotokopier, porto m.v.		2.756	2.789
Bestyrelsesudgifter		282	0
Diverse administrations omkostninger		240	0
<b>Administrative udgifter i alt</b>		<b>37.778</b>	<b>63.989</b>
<b>Vedligeholdelse m.v.:</b>			
Udvendig bygningsvedligeholdelse	6	5.459	8.711
Fælles tekniske anlæg og installationer	7	1.100	3.044
Udvendig fællesarealer	8	699	517
Afskrivninger	9	40.959	40.959
<b>Vedligeholdelse m.v. i alt</b>		<b>48.217</b>	<b>53.231</b>
<b>Varmeregnskab:</b>			
Udarbejdelse af varmeregnskab		0	2.000

## Resultatopgørelse 1. juni 2007 - 31. maj 2008

	Note	2007/08 Regnskab	2006/07 Regnskab
<b>Finansiering:</b>			
Finansieringsindtægter	10	-1.825	-3.325
Finansieringsudgifter	11	268.847	274.673
Afdrag priotetsgæld		<u>81.741</u>	<u>75.547</u>
<b>Finansieringsudgifter</b>		<u><b>348.763</b></u>	<u><b>346.895</b></u>
<b>Fællesudgifter i alt</b>		<u><b>547.184</b></u>	<u><b>563.754</b></u>
<b>Årets resultat før skatter</b>		<u><b>-77.209</b></u>	<u><b>-113.540</b></u>
<b>Skatter</b>			
Årets skatter		<u>-5.375</u>	<u>-4.075</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-82.584</b></u>	<u><b>-117.615</b></u>

## Balance pr. 31. maj 2008

### Aktiver

	Note	2007/08 Regnskab	2006/07 Regnskab
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Ejendom, matr. nr.1343, udenbys Klædebo	12	<u>5.141.048</u>	<u>5.189.304</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.141.048</u></b>	<b><u>5.189.304</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender:</b>			
Mellemregning med administrator		51.793	38.558
Vandregnskab	13	119.658	84.247
Diverse tilgodehavender		9.875	90
Forudbetalte omkostninger		<u>13.000</u>	<u>12.664</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>194.326</u></b>	<b><u>135.559</u></b>
<b>Likvide beholdninger:</b>			
Bankbeholdning	14	470.733	541.506
Mellemregning med bestyrelse		<u>1.837</u>	<u>2.350</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>472.570</u></b>	<b><u>543.856</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>666.896</u></b>	<b><u>679.415</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.807.944</u></b>	<b><u>5.868.719</u></b>

## Balance pr. 31. maj 2008

## Passiver

	Note	2007/08 Regnskab	2006/07 Regnskab
<b>Egenkapital:</b>			
Andelshaverindskud	15	<u>125.454</u>	<u>125.454</u>
<b>Akkumuleret reservefond</b>			
Betalte afdrag på lån		157.289	75.547
Låneomkostninger		-130.644	-130.644
Overført resultat tidligere år		-338.419	-220.804
Overført resultat dette år		<u>-82.584</u>	<u>-117.615</u>
<b>Akkumuleret reservefond i alt</b>		<u>-394.358</u>	<u>-393.516</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-268.904</u>	<u>-268.062</u>
<b>Hensættelse:</b>			
Fremtidig vedligeholdelse		<u>814.190</u>	<u>814.190</u>
<b>Gældsforpligtelser:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>			
Prioritetsgæld	16	<u>5.053.272</u>	<u>5.135.013</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>			
Deposita og forudbetalt husleje		6.380	24.000
Forudbetalte boligafgifter m.v.		10.150	7.850
Vaskeriregnskab		6.209	6.209
Varmeregnskab	17	99.129	68.230
Skyldige omkostninger		36.389	28.136
Selskabsskat		6.450	7.751
Skyldige prioritetsrenter		<u>44.679</u>	<u>45.402</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>209.386</u>	<u>187.578</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>5.262.658</u>	<u>5.322.591</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>5.807.944</u>	<u>5.868.719</u>
Eventualforpligtelser	18		
Yderligere pantehæftelser	19		
Beregning af andelskronen, prg. 5, stk. 2 c.	20		
Opgørelse af skattepligtig indkomst	21		

## Noter til regnskab

	2007/08 Regnskab	2006/07 Regnskab
<b>Note 1, boligbidrag og lejeindtægter</b>		
Lejeindtægt, erhverv	72.761	72.000
Tomgangsleje	0	-9.000
	<u>72.761</u>	<u>63.000</u>
<b>Note 2, vand og renovation m.v.</b>		
Grundskyld	37.789	36.114
Renovation	24.634	24.551
Skorstensfejning	283	275
El	26.652	11.571
	<u>89.358</u>	<u>72.511</u>
<b>Note 3, forsikringer og kontingenter</b>		
Bygningsforsikring	10.614	9.749
Kontingenter	1.890	1.142
TDC Internet	9.665	11.272
Arbejdsskadeforsikring m.v.	0	2.340
	<u>22.169</u>	<u>24.503</u>
<b>Note 4, renholdelse</b>		
Vicevært	899	0
Anden renholdelse	0	625
	<u>899</u>	<u>625</u>
<b>Note 5, anden ekstern assistance</b>		
Regnskab og revision	12.000	17.450
Advokat	-3.750	15.000
Ingeniørbistand	0	6.250
	<u>8.250</u>	<u>38.700</u>
<b>Note 6, udvendig bygningsvedligeholdelse</b>		
Opsætning af dørtelefon	2.959	
Maling af porte	2.500	
	<u>5.459</u>	<u>26.125</u>

## Noter til regnskab

	2007/08 Regnskab	2006/07 Regnskab
<b>Note 7, fælles tekniske anlæg og installationer</b>		
Service på vaskerianlæg	1.100	
	<u>1.100</u>	<u>3.044</u>
<b>Note 8, udvendig fællesarealer</b>		
Småanskaffelser	699	517
	<u>699</u>	<u>517</u>
<b>Note 9, afskrivninger</b>		
Afskrivning, installationer	40.959	40.959
	<u>40.959</u>	<u>40.959</u>
<b>Note 10, finansieringsindtægter</b>		
Renteindtægter, bank	1.825	2.222
Mellemregning med administrator	0	1.103
	<u>1.825</u>	<u>3.325</u>
<b>Note 11, finansieringsudgifter</b>		
Prioritetsrenter	268.600	274.673
Finansieringstillæg selskabsskat	247	0
	<u>268.847</u>	<u>274.673</u>
<b>Note 12, ejendom, matr. nr.1343, Udenbys Klædebo kv., København</b>		
Byggesagsudgifter	3.423.224	3.430.521
Tekniske installationer	292.831	333.790
Ejendommens værdikonto	1.424.993	1.424.993
	<u>5.141.048</u>	<u>5.189.304</u>
<b>Note 13, vandregnskab</b>		
A/conto indbetaling vand	-5.042	-2.842
Vandafregningskonto	69.126	69.126
Vandudgifter	55.574	17.963
	<u>119.658</u>	<u>84.247</u>

## Noter til regnskab

	2007/08 Regnskab	2006/07 Regnskab
<b>Note 14, bankbeholdninger</b>		
Nykredit Bank, konto nr. 8117 1383560	0	13.594
Forstædernes Bank, konto nr. 5471 1657994	134.857	264.058
Nykredit, konto nr. 8117-1341752	335.876	263.854
	<u>470.733</u>	<u>266.027</u>
<b>Note 15, andelshaverindskud</b>		
Andelshaverindskud	<u>125.454</u>	<u>125.454</u>

Indskuddet er foretaget af 12 andelshavere, som oprindeligt har indskudt i alt kr. 125.454.

Yderligere en andelsbolig ejes af andelsboligforeningen.

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

	2007/08 Regnskab	2006/07 Regnskab
<b>Note 16, prioritetsgæld</b>		
Nykredit, opr. kr.5.199.000	<u>5.053.272</u>	<u>5.135.013</u>
<b>Note 17, varmeregnskab</b>		
Varmeudgifter	111.462	43.841
A/c varme indeværende år	-56.720	-55.720
A/c varme tidligere år	-289.155	-191.635
Varmeafregning	135.284	135.284
	<u>-99.129</u>	<u>-68.230</u>

## Noter til regnskab

### Note 18, 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 19, 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.

### Note 20, Beregning af andelsværdier, jf. § 5, stk. 2c i lov om andelsboligforeninger (opgjort efter offentlig vurdering)

Egenkapital ifølge regnskab			-268.904
Regulering af ejendomsværdi:			
Værdi ifølge den offentlige vurdering (2007)	17.600.000		
Bogført værdi	<u>-5.141.048</u>		12.458.952
Kursregulering af prioritetsgæld:			
Bogført værdi	5.053.272		
Kontant kursværdi	<u>-4.792.247</u>		<u>261.025</u>
Foreningens formue før hensættelse til fremtidig vedligeholdelse og kursreguleringer			<u><u>12.451.073</u></u>
Maksimal kursværdi pr. andelskrone kan beregnes efter følgende formel:			
	<u>12.451.073</u>	svarende til	<u>99,248</u>
	125.454		
Historiske andelsværdier:			
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 21, opgørelse af skattepligtig indkomst  
for perioden 1. juni 2007 - 31. maj 2008

	areal	
Udlejningslejlighed/m2 Classensgade 31, kld.		<u>98</u>
Udlejning af erhvervslejlighed / m2		<u>98</u>
		<b>Skattepl. indkomst</b>
Lejeindtægter, erhverv	72.761	72.761
Boligafgift til andelshavere til lejeniveau i henhold til valuarvurdering (1.019 m2 á kr. 577)	<u>587.963</u>	
Fordelingstal	<u>660.724</u>	
<b>Fællesudgifter</b>		
Nettoudgifter før skat i h. t. resultatopgørelse	547.184	
Afdrag prioritetsgæld	<u>-81.741</u>	
	<u>465.443</u>	
Erhvervsmæssig andel (465.443 * 72.761 / 660.724)		<u>-51.256</u>
<b>Skattepligtig indkomst</b>		<u><u>21.505</u></u>
<b>Beregnet skat udgør</b>		<u><u>5.375</u></u>