



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11, 2. 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

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

Årsrapport for perioden
1. juni 2025- 31. maj 2026

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til regnskab	15 - 21
Nøgleoplysninger	22 - 26
Andelsværdi	27

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Andelsboligforeningen Klædebo af 1979
Adresse:	Classensgade 31 2100 København Ø
Antal lejligheder:	12 andelslejligheder, samt 1 udlejet lejlighed
Forsikringer:	Der er i Gjensidige Forsikring tegnet bygningsforsikring, samt bestyrelsesansvarforsikring.
Regnskabsår:	1. juni 2025- 31. maj 2026
Bestyrelse:	Giuseppe Liverino (formand) Morten Wøldike Britt Lind Frederiksen
Administration:	By & Bolig Ejendomsadministration ApS Falkoner Alle 3, 5. sal 2000 Frederiksberg
Revision:	SR Revision Godkendt revisionsaktieselskab Stensbjergvej 11, 2. sal 4600 Køge

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 2026, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2025- 31. maj 2026.

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 28. juli 2026

Bestyrelsen

Giuseppe Liverino (formand)

Morten Wøldike

Britt Lind Frederiksen

Administratørerklæring

Denne erklæring er afgivet i vores egenskab af administrator for denne forening i forbindelse med revisionen af foreningens årsrapport.

Vi bekræfter efter vores bedste overbevisning:

At vores administration er udført i overensstemmelse med den indgåede administrationsaftale og god administratorskik.

At alle indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtelser, vi er gjort bekendt med, er medtaget i bogføringen og der er foretaget periodiseringer.

At vi ikke er bekendt med retssager, erstatningskrav eller andre krav mod foreningen, som ikke er oplyst ved revisionen.

At alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation er stillet til rådighed.

At vi har gennemgået det udarbejdede årsregnskab for foreningen, herunder gennemgået og godkendt efterposteringer fra revisor. Efterposteringerne er indregnet i årsrapporten.

Vi skal samtidig erklære:

At vores registreringssystem og administrative procedurer er tilrettelagt i overensstemmelse med bogføringslovens krav samt at systemer og interne kontroller er udformet og implementeret med henblik på at forebygge og opdage fejl og besvigelser.

At registreringssystemet og de interne kontroller har fungeret efter hensigten i regnskabsperioden, således at bogføringen er udtryk for foreningens aktivitet og finansielle stilling i perioden.

At vores generelle IT-kontroller i forbindelse med vores registreringssystemer og forretningsgange løbende ajourføres og gennemgås.

At vi har tegnet professionel ansvarsforsikring

Frederiksberg, den 28. juli 2026

By & Bolig Ejendomsadministration ApS
CVR-nr. 35 67 79 68

administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Klædebo af 1979.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Klædebo for regnskabsåret 1. juni 2025 - 31. maj 2026, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse jf. andelsboliglovens § 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 2026 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2025 - 31. maj 2026 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Køge, den 28. juli 2026

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19 53 68 90

Conni Olsgaard
registreret revisor
MNE nr. 4320

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Klædebo af 1979 for perioden 1. juni 2025 - 31. maj 2026 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 jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), § 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 udgiftsført under finansielle omkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 18 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

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. 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 2025- 31. maj 2026

	Note	2025/2026 Realiseret	2025/2026 Budget (ej revideret)	2024/2025 Realiseret
Boligafgift, ordinær		639.391	639.391	639.391
Andre indtægter kælderrum		2.400	2.400	2.400
Andre indtægter		1.966	0	0
Lejeindtægter	1	99.731	98.413	97.095
Vaskeri	2	9.335	9.800	9.197
Indtægter i alt		752.823	750.004	748.083
Ejendomsskat og forsikringer	3	100.220	96.000	93.331
Forbrugsafgifter	4	48.766	46.000	40.079
Rengøring	5	49.155	46.000	45.444
Vedligeholdelse, løbende	6	58.893	120.000	105.666
Administrationsomkostninger	7	122.379	128.193	106.027
Omkostninger i alt		379.413	436.193	390.547
Resultat før finansielle poster og skat		373.410	313.811	357.536
Finansielle indtægter		906	0	3.439
Finansielle omkostninger	8	-35.771	-40.023	-38.889
Finansielle poster, netto		-34.865	-40.023	-35.450
Resultat før skat		338.545	273.788	322.086
Skat af årets resultat		-10.736	-10.100	-10.010
Resultat til disponering		327.809	263.688	312.076
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til " Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		187.422	187.422	185.808
Årets resultat		140.387	76.266	126.268
Disponeret i alt		327.809	263.688	312.076

Balance pr. 31. maj 2026

Aktiver

	Note	2025/2026 Regnskab	2024/2025 Regnskab
Ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo	9	<u>35.100.000</u>	<u>33.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>35.100.000</u>	<u>33.000.000</u>
Tilgodehavender			
Mellemværende med administrator		0	14.414
Andre tilgodehavender	10	28.955	28.038
Varmeregnskab	13	0	3.292
Vandregnskab	14	<u>1.109</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>30.064</u>	<u>45.744</u>
Likvide beholdninger	11	<u>1.180.491</u>	<u>1.022.168</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.210.555</u>	<u>1.067.912</u>
Aktiver i alt		<u>36.310.555</u>	<u>34.067.912</u>

Balance pr. 31. maj 2026

Passiver

	Note	2025/2026 Regnskab	2024/2025 Regnskab
Andelsindskud		125.453	125.453
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		29.423.504	27.323.504
Overført resultat m.v.		345.728	46.144
		29.894.685	27.495.101
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		901.600	901.600
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse		2.988.883	2.988.883
		3.890.483	3.890.483
Egenkapital i alt		33.785.168	31.385.584
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	2.231.967	2.392.793
Kortfristet gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	189.050	187.422
Deposita		25.262	24.603
Forudbetalt boligafgift		0	596
Varmeregnskab	13	6.454	0
Vandregnskab	14	0	320
Forudbetalt leje		12.631	12.302
Selskabsskat, indkomståret 2026		6.736	0
Selskabsskat, indkomståret 2025		6.010	8.010
Selskabsskat, indkomståret 2024		0	7.748
Skattekonto		0	-22
Øvrig gæld	15	47.277	48.556
	16	293.420	289.535
Gældsforpligtelser i alt		2.525.387	2.682.328
Passiver i alt		36.310.555	34.067.912
Eventualforpligtelser	17		
Nøgletal	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. maj 2025

	2025/2026 kr.	2024/2025 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	125.453	125.453
	125.453	125.453
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	27.323.504	25.023.504
Årets opskrivninger	2.100.000	2.300.000
	29.423.504	27.323.504
Overført resultat		
Overført resultat primo	46.144	-81.990
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-28.225	-183.942
Betalte prioritetsafdrag	187.422	185.808
Rest af årets resultat	140.387	126.268
	345.728	46.144
Egenkapital i alt	29.894.685	27.495.101
Reserve vedligeholdelse ejendom		
Reserve vedligeholdelse ejendom primo	901.600	901.600
	901.600	901.600
Imødegåelse af værdiforringelse		
Imødegåelse af værdiforringelse primo	2.988.883	2.988.883
	2.988.883	2.988.883
Samlet egenkapital i alt	33.785.168	31.385.584

Noter til regnskab

	Realiseret 2025/2026	Budget 2025/2026 (ej revideret)	Realiseret 2024/2025
Note 1, øvrige indtægter			
Lejeindtægter, erhverv	<u>99.731</u>	<u>98.413</u>	<u>97.095</u>
Note 2, vaskeri			
Indtægter	10.350	10.800	9.900
Vand	<u>-1.015</u>	<u>-1.000</u>	<u>-703</u>
	<u>9.335</u>	<u>9.800</u>	<u>9.197</u>
Note 3, ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	73.967	70.000	67.646
Forsikringer	<u>26.253</u>	<u>26.000</u>	<u>25.685</u>
	<u>100.220</u>	<u>96.000</u>	<u>93.331</u>
Note 4, forbrugsafgifter			
Renovation	37.926	34.000	30.369
El	<u>10.840</u>	<u>12.000</u>	<u>9.710</u>
	<u>48.766</u>	<u>46.000</u>	<u>40.079</u>

Noter til regnskab

	Realiseret 2025/2026	Budget 2025/2026 (ej revideret)	Realiseret 2024/2025
Note 5, rengøring			
Trappevask	46.890	46.000	45.444
Varmemester	2.200	0	0
Snerydning	65	0	0
	49.155	46.000	45.444

Note 6, vedligeholdelse, løbende

Låsesmed, nøgler og skilte	2.109	0	12.903
Varmeanlæg	0	0	64.678
Varmeanlæg eftersyn m.m.	0	0	2.200
VVS	44.108	0	18.631
Elektriker	4.915	0	0
Murer	0	0	375
Maler	0	0	686
Forsikring selvrisko	6.295	0	6.193
Fællesarealer, ude	266	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	1.200	0	0
Diverse løbende vedligeholdelse	0	120.000	0
	58.893	120.000	105.666

Note 7, administrationsomkostninger

Administrationshonorar	36.334	33.343	32.372
Valuarvurdering	21.750	22.000	21.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.600	19.500	19.000
Kontingent ABF	2.984	3.000	2.864
Kontorartikler	443	500	0
Gebyrer	5.895	6.000	5.650
Generalforsamling og mødeudgifter	651	3.000	0
Beboeraktiviteter	0	4.500	1.044
Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	11.850	0
Udarbejdelse af varmeregnskab	10.709	12.000	11.296
Øvrige administrative omkostninger	12.163	12.500	12.551
	122.379	128.193	106.027

Noter til regnskab

	Realiseret 2025/2026	Budget 2025/2026 (ej revideret)	Realiseret 2024/2025
Note 8, finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetsgæld	35.486	40.023	37.753
Renter og gebyrer Skat	665	0	1.513
Periodisering renter prioritetsgæld	-380	0	-377
	35.771	40.023	38.889

	2025/2026 regnskab	2024/2025 regnskab
Note 9, ejendommen, matr. nr. 1343, Udenbys Klædebo kv., København		
Kostpris primo	5.676.496	5.676.496
Kostpris ultimo	5.676.496	5.676.496
Opskrivning primo	27.323.504	25.023.504
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivinger	2.100.000	2.300.000
Opskrivninger ultimo	29.423.504	27.323.504
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. maj	35.100.000	33.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. maj 2026 i henhold til vurdering af 10. juli 2026 af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel ejendomsmæglerfirma Scheel & Co.

Valuaren oplyser, at værdiansættelsen er baseret på en gennemsnitlig kvadratmeterpris kr. 30.907, med en diskonteringsrente på 5,40% heraf inflation 2,00%, som kan forrente en kontanthandelspris på kr. 35.100.000.

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.

Følsomhedsanalyse jf. valuar:

Afkast/lejeniveau	-1 %	0 %	+1 %
-0,75 %	37.906.135	45.003.855	53.051.396
-0,50 %	34.763.945	41.116.692	48.314.866
-0,25 %	32.136.277	37.865.672	44.353.302
0,00 %	29.909.115	35.109.852	40.995.020
0,25 %	27.999.701	32.746.926	38.115.395
0,50 %	26.346.513	30.700.839	35.621.782
0,75 %	24.902.868	28.913.881	33.443.883

Noter til regnskab

	2025/2026 regnskab	2024/2025 regnskab
Note 10, andre tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	28.955	28.038
	28.955	28.038
Note 11, likvide beholdninger		
Arb Landsbank, konto nr. 5379 0344214	1.180.491	1.022.168
	1.180.491	1.022.168

Note 12, prioritetsgæld

	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte af- drag i året	Kurs- værdi	Nom. restgæld	Heraf 1. års afdrag
Nykredit hovedstol kr. 3.902.000 Kontantlån, konv. Nom. rt., 0,8660 % p.a.	13,75	35.486	187.422	2.421.017	2.800.916	189.050
		35.486	187.422	2.421.017	2.800.916	189.050

Forfalder indenfor 1 år	189.050
Forfalder efter 1 år	<u>2.231.967</u>
	<u>2.421.017</u>

Noter til regnskab

	2025/2026	2024/2025
Note 13, varmeregnskab		
Indbetalt a'conto	-84.669	-78.502
Afholdte omkostninger	78.215	81.794
	-6.454	3.292
Note 14, vandregnskab		
Afholdte omkostninger	26.564	24.182
Indbetalt a'conto	-25.455	-24.502
	1.109	-320
Note 15, øvrig gæld		
Periodiserede prioritetsrenter	5.677	6.056
Skyldig Skat	0	2.000
Afsat valuar	22.000	21.500
Afsat revision og udarbejdelse af årsrapport	19.600	19.000
	47.277	48.556

Note 16, gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 2.231.967 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld, note 12.

Noter til regnskab

Note 17, 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 18, nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Nøgleoplysninger

		31.05.26	31.05.25	31.05.24
		BBR	BBR	BBR
		Antal	Areal m2	Areal m2
B 1	Andelsboliger	12	1.022	1.022
B 2	Erhvervslejemål	1	96	96
B 3	I alt	13	1.118	1.118

	Sæt kryds	Boligernes areal BBR	Boligernes areal anden kilde	Det oprindelige 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 **1979**

D 2 Ejendommens opførelsesår **1894**

	Sæt kryds	Ja	Nej
E 1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?		X

E 2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F 1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X

F 1b Tidspunkt for værdiansættelse Den 31. maj 2026

Nøgleoplysninger

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.26 kr.	Ejd. værdi (F 2) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip.	35.100.000	31.395

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.05.26 kr.	Andre reserver (F 3) divideret med m2 ultimo året i alt (B 3) kr. pr. m2
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.890.483	3.480

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F 3) divideret med ejendomsværdi (F 2) ganget med 100 11,08 %
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdi	

	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	53.283	12	1.022	626
H 2	Erhvervslejeindtægter	8.421	12	96	1.053

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
	2025/26 kr. pr. m2	2024/25 kr. pr. m2	2023/24 kr. pr. m2

J	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels m2 de sidste tre år.	321	305	351
---	---	-----	-----	-----

	kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K 1	Andelsværdi	29.251 Andelsværdi på balancedagen, note 20, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 2	Gæld - omsætningsaktiver	1.287 (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)
K 3	Teknisk andelsværdi	30.538 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)		
-------------------------	---	--	--

2025/26 2024/25 2023/24
kr. pr. m2 kr. pr. m2 kr. pr. m2

M 1	Vedligeholdelse løbende	53	95	21
-----	-------------------------	----	----	----

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B 1)		
-------------------------	---	--	--

2025/26 2024/25 2023/24
kr. pr. m2 kr. pr. m2 kr. pr. m2

R	Årets afdrag pr. andels m2 de sidste 3 år	183	182	180
---	---	-----	-----	-----

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	34.344	31.395
Anskaffelssesum (kostpris)	5.554	5.077
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.287	1.176
Foreslået andelsværdi	29.251	26.739
		kr. pr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.		626
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs-kvm.		1.039
Omkostninger i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		10,00
Øvrige omkostninger		53,70
Finansielle poster, netto		5,70
Afdrag		30,60
		100,00
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		84,90

Noter til regnskab

Note 19, beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	29.894.685
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. maj 2026.	

Maksimal værdi pr. andelskrone	29.894.685	238,294
	125.453	

Andelenes historiske værdier:

Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2026	238,294
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2025	219,167
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2024	199,812
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2023	204,924
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2022	207,177
Kursværdi pr. andelskrone pr. 31. maj 2021	177,610
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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: By og Bolig

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-09-28 07:51:03 UTC



Giuseppe Liverino

Bestyrelsesformand

På vegne af: 097 - AB Klædebo

Serienummer: 67272986-3f54-420f-b671-afca5bb3b387

IP: 87.18.xxx.xxx

2026-09-28 08:13:35 UTC



Britt Lind Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 097 - AB Klædebo

Serienummer: abc37789-7c15-4af8-af4e-9a54c7aad62c

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-09-29 19:57:28 UTC



Morten Wøldike

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klædebo 1979

Serienummer: b9447d11-3659-4608-bfc2-a2dd0bfc0fcd

IP: 185.107.xxx.xxx

2026-10-02 16:13:03 UTC



Conni Olsgaard

Registreret revisor

På vegne af: SR Revision A/S

Serienummer: 73d4a6f7-f554-4ab4-a3ce-192f0c29fb60

IP: 185.201.xxx.xxx

2026-10-05 12:39:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.