

Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo

Hjemstedsadresse: c/o Skovgaard Alsig Advokater, Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th., 1414 København K.

CVR-nummer 29 04 49 10

Årsrapporten 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

17. regnskabsår

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. juni 2023

Bente Skovgaard Alsig
dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13
Note, Nøgleoplysninger	18
Note, Andelskroneberegning	21

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo
Beliggende	Nørre Allé 13-13G 2200 København N. Matr.nr. 1170 Udenbys Klædebo Kvarter
Bestyrelse	Peter Bye Andersen, formand Markus Ulrik Leding Sabrina Meersohn Meinecke Ida Holm Nathan Clara Anine Svane Olesen Frederik Hald
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K.
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Cvr.nr.	29 04 49 10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N., den 23. maj 2023

Bestyrelsen

Peter Bye Andersen, formand

Markus Ulrik Leding

Sabrina Meersohn Meinecke

Ida Holm Nathan

Clara Anine Svane Olesen

Frederik Hald

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København K., den 23. maj 2023

Skovgaard Alsig Advokater
Bente Skovgaard Alsig
administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også 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, andelsboligloven 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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

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

Helsingør, den 23. maj 2023

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
MNE26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kursstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt 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, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balance-dagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt evt. kontante beholdninger.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 2022

Note	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2021	
1	Indtægter, andelshavere	4.565.330	4.412.000	4.660.000	4.357.022
2	Indtægter, andre	388.645	377.000	385.000	402.359
	Indtægter i alt	4.953.975	4.789.000	5.045.000	4.759.381
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	780.593	840.000	832.000	751.730
4	Renholdelse og udenomsarealer	249.458	232.500	242.000	233.754
5	Vedligeholdelse, løbende	507.901	410.000	400.000	423.098
6	Vedligeh., genopretning & renov.	954.541	0	4.200.000	152.351
7	Administration- og foreningsomk.	203.929	210.000	205.000	211.155
	Omkostninger i alt	2.696.422	1.692.500	5.879.000	1.772.088
	Resultat før finansielle poster	2.257.553	3.096.500	-834.000	2.987.293
8	Finansielle omkostninger	720.014	664.166	658.000	687.956
	Finansielle poster, netto	-720.014	-664.166	-658.000	-687.956
	Resultat før skat	1.537.539	2.432.334	-1.492.000	2.299.337
	Skat af årets resultat	0	0	0	0
	Årets resultat	1.537.539	2.432.334	-1.492.000	2.299.337
Forslag til resultatdisponering:					
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.537.539	2.432.334	-1.492.000	2.299.337
	Disponeret i alt	1.537.539	2.432.334	-1.492.000	2.299.337
Likviditetsresultat:					
	Årets resultat	1.537.539	2.432.334	-1.492.000	2.299.337
	Kurstab og låneomk. ved låneoml.	25.680	23.949	26.000	24.615
	Betalte prioritetsafdrag	-1.020.214	-939.289	-1.072.000	-918.593
	Likviditetsresultat i alt	543.005	1.516.994	-2.538.000	1.405.359

Balance 31. december

Aktiver

Note	2022	2021
9 Ejendommens værdi	69.831.547	69.337.270
Anlægsaktiver	69.831.547	69.337.270
10 Andre tilgodehavender	21.125	22.778
Periodeafgrænsningsposter	99.921	96.988
Tilgodehavender	121.046	119.766
11 Likvide beholdninger	8.590.428	4.721.876
Omsætningsaktiver	8.711.474	4.841.642
Aktiver i alt	78.543.021	74.178.912

Balance 31. december

Passiver

Note	2022	2021
Andelsindskud	2.676.100	2.638.300
Overført resultat m.v.	16.781.561	15.090.050
Egenkapital før andre reserver	19.457.661	17.728.350
Egenkapital	19.457.661	17.728.350
12 Prioritetsgæld	56.132.961	54.977.047
Langfristede gældsforpligtelser	56.132.961	54.977.047
12 Prioritetsgæld	1.071.802	1.020.214
Deposita og fast forudbetalt leje	36.126	305.777
Udlæg flyttesager	1.051.616	0
13 Varmeregnskab	82.406	43.176
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	20.000
14 Øvrig gæld	710.449	84.348
Kortfristede gældsforpligtelser	2.952.399	1.473.515
Gældsforpligtelser i alt	59.085.360	56.450.562
Passiver i alt	78.543.021	74.178.912
15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
16 Nøgleoplysninger		
17 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022	2021
Andelsindskud primo	2.638.300	2.638.300
Tilgang af ny andel	37.800	0
Andelsindskud	2.676.100	2.638.300
Overført resultat m.v. primo	8.241.697	6.892.318
Tillægsværdi nye andele	153.972	0
Konto for prioritetsafdrag	6.848.353	5.898.395
Årets prioritetsafdrag	1.020.214	949.958
Rest af årets resultat	517.325	1.349.379
Overført resultat m.v.	16.781.561	15.090.050
Egenkapital før andre reserver i alt	19.457.661	17.728.350
Andre reserver i alt	0	0
Egenkapital i alt	19.457.661	17.728.350

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2021
1 Indtægter, andelshavere				
Boligafgift	4.434.891	4.287.000	4.525.000	4.287.662
Altantillæg	60.059	0	60.000	0
Internet andelshavere	70.380	125.000	75.000	69.360
	4.565.330	4.412.000	4.660.000	4.357.022
2 Indtægter, andre				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	0	32.000	0	30.607
Lejeindtægter, erhvervslejemål	202.305	200.000	210.000	196.159
Medlemsbidrag	174.500	145.000	175.000	170.500
Internet lejere	2.040	0	0	2.805
Ventelistegebyrer	9.800	0	0	1.300
Øvrige indtægter (lejere)	0	0	0	988
	388.645	377.000	385.000	402.359
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter				
Ejendomsskatter	182.131	182.000	182.000	339.115
Renovation	166.673	148.000	170.000	0
Forsikringer	118.299	120.000	120.000	118.475
Bredbånd / Internet	71.507	140.000	100.000	71.776
Lejetab	0	0	0	7.652
Varmeforbrug (fællesareale)	0	0	0	918
Vandforbrug (fællesarealer)	153.418	200.000	160.000	163.894
Elforbrug (fællesarealer)	88.565	50.000	100.000	49.900
	780.593	840.000	832.000	751.730
4 Renholdelse og udenomsarealer				
Vinduespolering	0	0	0	4.588
Rengøring, trappevask m.v.	133.355	145.500	140.000	121.185
Bortkørsel af affald	17.574	0	0	0
Snerydning	9.738	5.000	10.000	16.875
Skadedyrsbekæmpelse	1.501	2.000	2.000	2.634
Gårdlaug	87.290	80.000	90.000	88.472
	249.458	232.500	242.000	233.754

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2021
5 Vedligeholdelse, løbende				
Drift af vaskeri	3.544	0	0	4.049
Drift af varmeanlæg	11.256	0	0	32.458
Drift af blødgøringsanlæg	14.590	0	0	14.084
Låseservice	17.481	0	0	5.151
Elektriker	32.378	0	0	57.779
Småanskaffelser	14.798	0	0	10.196
Murer	14.286	0	0	0
Tømrer	0	0	0	105.195
VVS	40.911	0	0	92.721
Glarmester	0	0	0	2.447
Faldstammer / kloak	0	0	0	64.191
Rådgiverhonorar	5.438	5.000	0	14.531
Reparation andre installationer	21.875	0	0	0
Diverse (vand- og svampeskade)	331.344	5.000	0	20.296
Budgetteret løbende vedligeh., ej fordelt		400.000	400.000	
	507.901	410.000	400.000	423.098
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Dørprojekt	0	0	0	13.575
Omfangsdræn og fugtsikring	954.541	0	4.200.000	92.000
Faldstammeprojekt	0	0	0	46.776
	954.541	0	4.200.000	152.351
7 Administrations- og foreningsomkostninger				
Administrationshonorar	139.745	138.000	140.000	135.893
Revision og regnskabsmæssig ass.	20.375	18.000	21.000	18.750
Revisionshonorar ny regnskabsstandard	0	0	0	2.500
Gebyrer m.v.	7.329	12.000	7.000	6.837
Kontorartikler	300	0	0	0
Administrationsomkostninger	167.749	168.000	168.000	163.980

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2021
Vurderingshonorar, overdragelser	0	0	0	10.875
Valuarvurdering	0	12.000	0	0
ABF kontingent	14.097	15.000	15.000	13.716
Telefongodtgørelse	17.000	10.000	17.000	15.000
Generalforsamling, møder	5.083	5.000	5.000	7.584
Foreningsomkostninger	36.180	42.000	37.000	47.175
Administrations- og foreningsomkos	203.929	210.000	205.000	211.155
8 Finansielle omkostninger				
Kurstab og låneomk. ved låneomlægnir	25.680	23.949		24.615
Renteudgifter bank	23.750	5.000		18.918
Prioritetsrenter og bidrag	670.584	635.217		644.423
	720.014	664.166		687.956
9 Ejendommens værdi				
Kostpris pr. 1. januar			69.337.270	67.763.907
Tilgang altaner			494.277	1.573.363
Kostpris pr. 31. december			69.831.547	69.337.270
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december			69.831.547	69.337.270
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012			67.000.000	67.000.000
10 Andre tilgodehavender				
Øvrige tilgodehavender			21.125	22.778
			21.125	22.778

Noter til årsregnskabet

				2022	2021
11	Likvide beholdninger				
	AL-bank 5321-0242411			8.582.987	4.719.256
	AL-bank Dankortkonto			7.441	2.620
				8.590.428	4.721.876
12	Prioritetsgæld				
		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	
				2022	2021
	Jyske Realkredit 303	408.994	0	45.392.052	47.000.000
	Jyske Realkredit 358	199.378	960.451	6.214.599	6.432.657
	Jyske Realkredit 910	47.015	55.838	1.667.229	2.094.493
	Jyske Realkredit 966	15.197	3.925	2.208.378	2.230.075
	Prioritetsgæld i alt	670.584	1.020.214	55.482.258	57.757.225
	Amortisering kurstab primo			-546.178	-550.821
	Tilgang			-31.964	-19.972
	Omkostningsført i året			25.680	24.615
	Reguleret ultimo restgæld			57.204.763	55.997.261
	Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
	Kort del af gæld (under 1 år)			1.071.802	1.020.214
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			56.132.961	54.977.047
				57.204.763	55.997.261
	Restgæld efter 5 år			42.669.042	41.648.828

Informationer om indregnede lån:

Jyske Realkredit 0039-407-303, rentetilpasning. Hovedstol kr.47.000.000.
Lånerente 0,2702. Restløbetid 21,25 år. Afdrages fra 2024.

Jyske Realkredit 0038-407-358, kontantlån. Hovedstol kr. 14.211.000.
Lånerente 2,2342. Restløbetid 6,25 år. Næste års afdag udgår kr. 982.091.

Jyske Realkredit 0042-158-910, kontantlån. Hovedstol 2.161.000.
Lånerente 1,7078. Restløbetid 29 år. Næste års afdrag udgør kr. 56.797.

Jyske Realkredit 0042-500-966, kontantlån. Hovedstol 2.234.000.
Lånerente 5,0630. Restløbetid 30 år. Næste års afdrag udgør kr. 32.914.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
13 Varmeregnskab		
Indbetalt varme a conto (ny periode)	403.886	76.740
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-321.480	-93.045
Varmeregnskabsår (afsluttet)	0	59.481
	82.406	43.176
14 Øvrig gæld		
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	20.375	21.250
Øens Murerfirma	573.550	0
Akut VVS service	4.859	9.498
Skovgaard Alsig	42.750	27.000
God Service	4.510	5.625
Vaskekonerne	9.012	8.750
Seas	14.500	6.241
Ørsted	14.190	5.984
FH Tech	5.453	0
Øvrige gældsposter	21.250	0
	710.449	84.348

15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for foreningens overførsel af tinglysningsafgift er indestår ejerpantebrev på i alt kr. 1.339.000. Hovedstolen svarer til det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag.

Hæftelsesforhold:

Hæftelsesforholdene er oplyst i note 16 Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til årsregnskabet

16 Nøgleoplysninger

		31.12.2020 BBR Areal m ²	31.12.2021 BBR Areal m ²	31.12.2022 Antal	31.12.2022 BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.769	3.769	70	3.823,0
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0,0
B3	Boliglejemål	54	54	0	0,0
B4	Erhvervslejemål	241	241	2	241,0
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	0	0	0	0,0
B6	I alt	4.064	4.064	72	4.064,0

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	x			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1879

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	
E2	Vedtægternes §5: 1. Andelshaverne hæfter alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital for forpligtelser i foreningen vedrørende, jf.. dog stk. 2. 2. For de lån i realkreditinstitutter eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

	Sæt kryds	Anskaf.pris	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	x	
	Forklaring på udregning <i>Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>	Anvendt værdi pr. 31.12.2022 kr.	kr. pr.- m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	88.650.000	21.813

Noter til årsregnskabet

16 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2022 kr.	kr. pr.- m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.899.569	2.928
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		13,4

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr.978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

Forklaring på udregning <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m ²	
H1	Boligafgift	357.305	x 12	/ 3.823	1.122
H2	Erhvervslejeindtægter	16.684	x 12	/ 3.823	52
H3	Boliglejeindtægter	2.551	x 12	/ 3.823	8

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2020 kr. pr.- m ²	2021 kr. pr.- m ²	2022 kr. pr.- m ²
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	610	610	402

Forklaring på udregning			Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	7.350
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	13.177
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	20.527

Noter til årsregnskabet

16 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2020 kr. pr.- m ²	2021 kr. pr.- m ²	2022 kr. pr.- m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	101	104	125
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	37	37	235
M3	Vedligeholdelse i alt	138	142	360

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	15,4

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2	2022 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	244	252	267

Noter til årsregnskabet

17 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

På foreningens ordinære generalforsamling d. 11. juni 2020 blev det énstemmigt vedtaget at fastholdte valuarvurdering, der er indhentet den 11. maj 2020 af valuar Wiborg & Partnere. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 88.650.000. ved 5,5% afkast (DCF-model)

	2022	2021
Foreningens egenkapital før andre reserver	19.457.661	17.728.350
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-69.831.547	-69.337.270
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	88.650.000	88.650.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	57.204.763	55.997.261
Prioritetsgæld, kursværdi	-55.482.258	-57.248.365
Generalforsamlingsbestemt reserve	-11.899.569	-9.991.802
Reguleret egenkapital	28.099.050	25.798.174
Samlet m ² beboelse	3.823	3.769
Andelskrone pr. m ² beboelse	28.099.050 : 3.823 = 7.350,00	6.844,83
Værdi pr. indskudt andelskrone	28.099.050 : 2.676.100 = 10,5000	9,7783
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 15. juni 2022		9,7783

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.”

Clara Anine Svane Olesen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: b86d435d-deb5-4960-8a1c-f297eb213d75

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-30 12:03:24 UTC



Signe Kathrine Kiilerich

Advokatfuldmægtig

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:65893613

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-06-30 12:53:34 UTC



Sabrina Meersohn Meinecke

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: 14d88bec-f472-48a1-8c94-0a59da58cb19

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-07-01 14:43:24 UTC



Peter Bye Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: 0b08f37f-521e-4b90-b6b3-aa5838e10e6d

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-07-02 13:38:33 UTC



Frederik Hald

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: 13f727ec-d800-4096-94e9-83d941a7663c

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-07-02 16:57:24 UTC



Markus Ulrik Leding

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: b5dd00de-3dcb-4310-8001-0bd217d14148

IP: 91.198.xxx.xxx

2023-07-04 12:04:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: C1FWX-JTWB4-WMPF5-2GPMX-X4X6K-7MTC2

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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.”

Ida Holm Nathan

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: 3d962d20-2697-496d-ad39-1cab83806a23

IP: 91.214.xxx.xxx

2023-07-06 12:33:36 UTC



Kenn Erik Elmgren

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen & Co. Statsautoriserede revisorer

Serienummer: 9d222dc6-b922-494e-948f-8463f5f51ccc

IP: 195.41.xxx.xxx

2023-07-06 12:35:26 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>