

Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo

Nørre Allé 13- 13G, 2200 København N
CVR-nr. 29 04 49 10

Årsrapport for 2023

Nærværende årsrapport for 2023/24 er tilrettet generalforsamlingens vedtagelse af 12. juni 2024 og erstatter oprindeligt udarbejdet årsrapport for 2023 af 28. maj 2024

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 28

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo
Nørre Allé 13- 13G
2200 København N
Matr.nr. 1170 Udenbys Klædebo Kvarter

Hjemsted: København
CVR-nr.: 29 04 49 10
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Peter Bye Andersen, formand
Markus Ulrik Leding
Sabrina Meersohn Meinecke
Mads Wollny Risom
Mads Reenberg
Oliver Sand Breum

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater
Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.
1414 København K

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Advokat

Skovgaard Alsig Advokater

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 19. juni 2024

Bestyrelse

Peter Bye Andersen
Formand

Markus Ulrik Leding

Sabrina Meersohn Meinecke

Mads Wollny Risom

Mads Reenberg

Oliver Sand Breum

Vedtaget på generalforsamling den 12. juni 2024.

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23.

København N, den 19. juni 2024

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 19. juni 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24681

Note	2023 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022 DKK
		budget 2023 DKK	budget 2024 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	4.696.928	4.660.000	4.792.000	4.565.330
2 Lejeindtægter, erhverv	212.990	210.000	216.000	204.345
3 Andre indtægter	177.038	175.000	175.000	184.300
Indtægter i alt	5.086.956	5.045.000	5.183.000	4.953.975
4 Vedligeholdelse, løbende	-316.631	-400.000	-400.000	-507.901
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-4.949.390	-4.200.000	0	-954.541
6 Ejendomsskat og forsikringer	-381.569	-402.000	-397.000	-371.937
7 Forbrugsafgifter	-449.535	-430.000	-493.000	-408.656
8 Renholdelse	-229.196	-242.000	-242.000	-249.458
9 Administrationsomkostninger	-154.715	-168.000	-176.000	-167.749
10 Foreningsomkostninger	-37.000	-37.000	-35.000	-36.180
Omkostninger i alt	-6.518.036	-5.879.000	-1.743.000	-2.696.422
Resultat før af- og nedskrivninger	-1.431.080	-834.000	3.440.000	2.257.553
Resultat før finansielle poster	-1.431.080	-834.000	3.440.000	2.257.553
11 Finansielle indtægter	1.087.082	0	0	0
12 Finansielle omkostninger	-2.343.767	-658.000	-2.685.000	-720.014
Finansielle poster i alt	-1.256.685	-658.000	-2.685.000	-720.014
Resultat før skat	-2.687.765	-1.492.000	755.000	1.537.539
Skat af årets resultat	-2	0	0	0
Årets resultat	-2.687.767	-1.492.000	755.000	1.537.539

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	578.022	1.072.000	338.000	1.020.214
Amortisering af kurstab	0	-26.000	-17.000	-25.680
Realiseret kursgevinst, indfrielse af lån	1.087.082	0	0	0
Overført restandel af årets resultat	-4.352.871	-2.538.000	434.000	543.005
Overført til "Overført resultat" i alt	-2.687.767	-1.492.000	755.000	1.537.539
I alt	-2.687.767	-1.492.000	755.000	1.537.539

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, matr.nr. 1170 Udenbys Klædebo Kvarter		
13	Ejendom	69.831.547	69.831.547
Materielle anlægsaktiver i alt		69.831.547	69.831.547
Anlægsaktiver i alt		69.831.547	69.831.547
14	Andre tilgodehavender	31.829	21.125
15	Periodeafgrænsningsposter	132.933	99.921
Tilgodehavender i alt		164.762	121.046
16	Likvide beholdninger	3.289.464	8.590.428
Omsætningsaktiver i alt		3.454.226	8.711.474
Aktiver i alt		73.285.773	78.543.021

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	2.676.100	2.676.100
	Overført resultat	4.525.563	16.781.561
	Egenkapital før andre reserver	7.201.663	19.457.661
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	9.568.231	0
	Andre reserver i alt	9.568.231	0
	Egenkapital i alt	16.769.894	19.457.661
18	Gæld til realkreditinstitutter	55.908.557	56.132.961
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	55.908.557	56.132.961
18	Gæld til realkreditinstitutter	338.352	1.071.802
	Modtagne forudbetalinger og deposita	61.441	36.126
19	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.091	710.449
20	Anden gæld	168.438	1.134.022
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	607.322	2.952.399
	Gældsforpligtelser i alt	56.515.879	59.085.360
	Passiver i alt	73.285.773	78.543.021
21	Eventualforpligtelser		
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23	Beregning af andelsværdi		
24	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden værdiforringel reserver) i alt	Reserveret til imødegåelse af se af værdiforringel ejendommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	2.676.100	15.244.022	17.920.122	0	17.920.122
Årets resultat	0	1.537.539	1.537.539	0	1.537.539
Saldo pr. 31.12.22	2.676.100	16.781.561	19.457.661	0	19.457.661
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	2.676.100	16.781.561	19.457.661	0	19.457.661
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	0	-9.568.231	-9.568.231	9.568.231	0
Årets resultat	0	-2.687.767	-2.687.767	0	-2.687.767
Saldo pr. 31.12.23	2.676.100	4.525.563	7.201.663	9.568.231	16.769.894

	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
--	---	---	---	-------------

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, beboelse	4.523.590	4.525.000	4.614.000	4.434.891
Altantillæg	102.958	60.000	103.000	60.059
Internet	70.380	75.000	75.000	70.380
I alt	4.696.928	4.660.000	4.792.000	4.565.330

2. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhverv	210.950	210.000	216.000	202.305
Internet	2.040	0	0	2.040
I alt	212.990	210.000	216.000	204.345

3. Andre indtægter

Medlemsbidrag	170.250	175.000	175.000	174.500
Ventelistegebyrer	5.450	0	0	9.800
Andre indtægter	1.338	0	0	0
I alt	177.038	175.000	175.000	184.300

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Vedligeholdelse, løbende				
Dørtelefoner	4.205			0
Reparationer andre installationer	0			21.875
Murer	0			14.286
Snedker	8.658			0
Blikkenslager og VVS	31.007			40.911
Varmeanlæg	113.552			11.256
Elektriker	35.817			32.378
Kloak	2.329			0
Låseservice	0			17.481
Tilsyn/rådgivning	12.130			5.438
Blødgøringsanlæg	9.988			14.590
Drift af vaskeri	0			3.544
Nøgler og navneskilte	-1.863			0
Vand- og svampeskade	0			331.344
Småanskaffelser	0			14.798
Selvrisiko, forsikring	100.100			0
Anden vedligeholdelse	708			0
I alt	316.631	400.000	400.000	507.901

5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Omfangsdræn og fugtsikring	4.925.171	4.200.000	0	954.541
Gavlisolering	24.219	0	0	0
I alt	4.949.390	4.200.000	0	954.541

6. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	182.131	182.000	187.000	182.131
Forsikringer	127.858	120.000	130.000	118.299
Bredbånd/Internet	71.580	100.000	80.000	71.507
I alt	381.569	402.000	397.000	371.937

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

7. Forbrugsafgifter

El	111.304	100.000	110.000	88.565
Vand	140.795	160.000	160.000	153.418
Renovation m.v.	197.436	170.000	223.000	166.673
I alt	449.535	430.000	493.000	408.656

8. Renholdelse

Trappevask og måtteservice	138.790	140.000	140.000	133.355
Skadedyrsbekæmpelse	0	2.000	2.000	1.501
Gårdlaug	87.292	90.000	90.000	87.290
Bortkørsel af affald	1.000	10.000	5.000	17.574
Snerydning	2.114	0	5.000	9.738
I alt	229.196	242.000	242.000	249.458

9. Administrationsomkostninger

Administration	141.528	140.000	142.000	139.745
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	21.000	22.000	20.375
Tbf. revision afsat tidl. år	-20.375	0	0	0
Kontorartikler, porto m.v.	1.100	0	0	300
Bankgebyr og andre gebyrer	7.962	7.000	8.000	7.329
Andre administrationsomkostninger	3.500	0	4.000	0
I alt	154.715	168.000	176.000	167.749

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

10. Foreningsomkostninger

Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.000	17.000	15.000	17.000
Generalforsamlinger og møder	3.938	5.000	5.000	5.083
ABF Kontingent	14.732	15.000	15.000	14.097
Ejendommens andel i varmeudgifter	288	0	0	0
Dankortkonto, mgl. bilag	3.042	0	0	0
I alt	37.000	37.000	35.000	36.180

11. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	2.271	0	0	0
Realiseret kursgevinst, indfrielse af lån	1.084.811	0	0	0
I alt	1.087.082	0	0	0

12. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	1.639.679	632.000	2.668.000	670.584
Renter, bankkonto	0	0	0	23.750
Låneomkostninger	151.626	0	0	0
Amortisering kurstab, udgiftsført	0	26.000	17.000	25.680
Urealiseret kurstab, indfriet lån	552.462	0	0	0
I alt	2.343.767	658.000	2.685.000	720.014

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

13. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.23	69.831.547	69.337.270
Tilgang i året, altaner	0	494.277
Kostpris pr. 31.12.23	69.831.547	69.831.547
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	69.831.547	69.831.547
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	67.000.000	67.000.000

14. Andre tilgodehavender

Energimærkning, rest 7 år	15.848	21.125
Tilgodehavende forsikringserstatning	8.793	0
Tilgodehavende God Service	7.188	0
Øvrige andre tilgodehavender i alt	31.829	21.125
I alt	31.829	21.125

15. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt forsikring	132.933	99.921
I alt	132.933	99.921

16. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	3.278.881	8.582.987
Arbejdernes Landsbank, dankortkonto	10.583	7.441
I alt	3.289.464	8.590.428

17. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.01.23	0	0
Overført fra overført resultat	9.568.231	0
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 31.12.23	9.568.231	0

18. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Nominel restgæld (pantebrevsrestgæld)	Kursværdi 31.12.23	Regnskabsmæssig værdi 31.12.23
Jyske Realkredit 0039-407-303, rentetilpasning. Lånet er indfriet.	47.000.000	-	Indfriet	-	241.280	0	0	0	0	0
Jyske Realkredit 0038-407-358, kontantlån. Obligationsrente 1 % p.a. Lånet er indfriet.	14.211.000	-	Indfriet	-	97.032	488.310	0	0	0	0
Jyske Realkredit 0042-158-910, kontantlån. Obligationsrente 1,5 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.	2.161.000	81,988	28 år	1,7078%	45.775	56.798	0	2.037.696	1.716.233	2.037.696
Jyske Realkredit 0042-500-966, kontantlån. Obligationsrente 5,0 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.	2.234.000	100,000	29 år	5,0630%	123.380	32.914	0	2.197.161	2.212.519	2.197.161
Jyske Realkredit 0042-661-698, kontantlån fast rente. Obligationsrente 4,0 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.	55.777.000	97,400	30 år	4,0000%	1.132.212	0	3.764.948	55.777.000	54.326.798	52.012.052
Gæld til realkreditinstitutter i alt					1.639.679	578.022	3.764.948	60.011.857	58.255.550	56.246.909
Amortiseret kurstab primo							3.764.948			
Amortiseret kurstab, årets omkostning							0			
Amortiseret kurstab, ultimo							3.764.948			

18. Gæld til kreditinstitutter - fortsat -

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	56.246.909	338.352	55.908.557	57.714.351
I alt	56.246.909	338.352	55.908.557	57.714.351
			31.12.23 DKK	31.12.22 DKK

19. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision		21.000	20.375
Øvrige gældsposter		0	21.250
Øens Murerfirma		0	573.550
Akut VVS Service		0	4.859
Skovgaard Alsig Advokater		0	42.750
God Service		0	4.510
Vaskekonerne		9.283	9.012
Seas		0	14.500
Ørsted		8.808	14.190
FH Tech		0	5.453
I alt		39.091	710.449

20. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:			
Opkrævet acontovarme		86.420	403.886
Afholdte udgifter til opvarmning		-102.466	-321.480
Varmeregnskabsår (afsluttet)		116.484	0
Varmeregnskab i alt		100.438	82.406
Andelsoverdragelse m.v.		45.000	1.051.616
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.		3.000	0
Mellemregning med andelshavere		20.000	0
Øvrig anden gæld i alt		68.000	1.051.616
Anden gæld, kortfristet i alt		168.438	1.134.022

21. Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Det er ikke oplyst hvor mange lejligheder der er afhændet siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 0 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 60.172.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK
<hr/>	
Foreningens egenkapital før andre reserver	7.201.663
<hr/>	
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-69.831.547
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	105.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	56.246.909
Prioritetsgæld, kursværdi	-58.255.550
<hr/>	
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	33.159.812
<hr/>	
Samlet andelsværdi	40.361.475
<hr/>	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	2.676.100
<hr/>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	15,0822
<hr/>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 14. juni 2023)	10,5000
<hr/>	

Ovenstående andelsværdi er baseret på valuarvurdering af 23. maj 2024 af valuar Emil Egkilde og Jakob Benner Storm fra STAD Valuar. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar rapporten kr. 105.000.000. ved 3,0% afkast (DCF-model).

24. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm	
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	68	68	3.824	3.823
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	2	243	241
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	70	70	4.067	4.064

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
IR

D1 Foreningens stiftelsesår:
2005.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1879.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
IR

24. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

DKK pr. kvm

31.12.23 31.12.22 31.12.23 31.12.22

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip 105.000.000 88.650.000 25.818 21.813

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver 9.568.231 11.899.569 2.353 2.928

31.12.23 31.12.22

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi 9 13

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):

Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

19 15

Ja Nej

G1 Har foreningen modtaget offentlige 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

24. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
	2023	2022	2023	2022	
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	376.966	357.305	1.183	1.122
H2	Erhvervslejeindtægter	18.403	16.684	58	52
H3	Boliglejeindtægter	0	2.551	0	8

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	31.12.23	31.12.22	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	10.555	7.350
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	13.876	13.177
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	24.431	20.527

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm			
	2023	2022	2021	
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	-703	402	610
R	Årets afdrag	151	267	252

Beløb i DKK	DKK pr. kvm			
	2023	2022	2021	
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	78	125	104
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	1.217	235	37
M3	Vedligeholdelse i alt	1.295	360	141

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 m.v." er alene specificeret 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 kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte

Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets

. **Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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.”

Emina Imamovic

Advokatfuldmægtig

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 1c84aa4d-b9d3-4034-b6ce-63933d8829a1

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-06-21 07:44:36 UTC



Mads Wollny Risom

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: f5ff7b92-2262-4868-8f81-0e040f391331

IP: 37.201.xxx.xxx

2024-06-21 07:57:46 UTC



Sabrina Meersohn Meinecke

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 118.33.xxx.xxx

2024-06-23 03:23:59 UTC



Mads Thordrup Reenberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: 7eb21591-b3b3-4784-a0c8-174c8350b1c2

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-23 14:48:58 UTC



Peter Bye Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-23 19:22:17 UTC



Markus Ulrik Leding

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-23 19:29:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZYFD-401J1-XIDBW-ETB2U-0LGN-OK2C5

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 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.”

Oliver Sand Breum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: c8e8230f-5416-48e9-9284-2c1c234f806d

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-23 22:30:16 UTC



Søren Deleuran Andersen

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: d5ee2aaa-a2a1-46ec-a092-1a3f654d80c4

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-06-24 07:18:38 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 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**