

Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo

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

Årsrapport for 2024

Penneo dokumentnøgle: Y8XHB-N65VE-6UJ3W-514BR-8L7AW-673EN

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 30

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo
Nørre Allé 13- 13G
2200 København N
Matr.nr. 1170 Udenbys Klæde Kvarter
Hjemsted: København
CVR-nr.: 29 04 49 10
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Peter Bye Andersen, formand
Sabrina Meersohn Meinecke
Mads Wollny Risom
Martin Napoleon Walsøe
Oliver Sand Breum

Administrator

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

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Advokat

Skovgaard Alsig Advokater

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 26. maj 2025

Bestyrelse

Peter Bye Andersen
Formand

Sabrina Meersohn Meinecke

Mads Wollny Risom

Martin Napoleon Walsøe

Oliver Sand Breum

Som administrator i Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24. 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. 31.12.24.

København N, den 26. maj 2025

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, 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. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 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 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 26. maj 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24681

Resultatopgørelse

Note		Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
		2024	2024	2025	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
1	Boligafgifter, beboelse	4.792.919	4.792.000	4.885.000	4.696.927
2	Lejeindtægter, erhverv	220.408	216.000	231.200	212.990
3	Andre indtægter	189.700	175.000	170.000	177.038
	Indtægter i alt	5.203.027	5.183.000	5.286.200	5.086.955
4	Vedligeholdelse, løbende	-242.062	-400.000	-500.000	-316.631
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-78.788	0	-508.700	-4.949.390
6	Grundskyld og forsikringer	-425.531	-397.000	-460.000	-381.569
7	Forbrugsafgifter	-391.305	-493.000	-402.000	-449.535
8	Renholdelse	-247.254	-242.000	-268.000	-229.196
9	Administrationsomkostninger	-200.673	-176.000	-185.100	-154.715
10	Foreningsomkostninger	-65.601	-35.000	-60.000	-37.000
	Omkostninger i alt	-1.651.214	-1.743.000	-2.383.800	-6.518.036
	Resultat før finansielle poster	3.551.813	3.440.000	2.902.400	-1.431.081
11	Finansielle indtægter	49.770	0	0	1.087.082
12	Finansielle omkostninger	-2.684.293	-2.702.000	-2.670.400	-2.343.767
	Finansielle poster i alt	-2.634.523	-2.702.000	-2.670.400	-1.256.685
	Resultat før skat	917.290	738.000	232.000	-2.687.766
	Skat af årets resultat	0	0	0	-2
	Årets resultat	917.290	738.000	232.000	-2.687.768

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	338.352	338.000	354.600	578.022
Realiseret kursgevinst, indfrielse af lån	0	0	0	1.087.082
Overført restandel af årets resultat	578.938	400.000	-122.600	-4.352.872
Overført til "Overført resultat" i alt	917.290	738.000	232.000	-2.687.768
I alt	917.290	738.000	232.000	-2.687.768

Note		Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
		2024	2024	2025	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
Likviditetsresultat					
	Årets resultat	917.290	738.000	232.000	-2.687.768
	Betalte ordinære prioritetsafdrag	-338.352	-338.000	-354.600	-578.022
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	78.788	0	508.700	4.949.390
	Likviditetsresultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	657.726	400.000	386.100	1.683.600
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-78.788	0	-508.700	-4.949.390
	Likviditetsresultat	578.938	400.000	-122.600	-3.265.790

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
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	13.584	31.829
15	Periodeafgrænsningsposter	139.977	132.933
Tilgodehavender i alt		153.561	164.762
16	Likvide beholdninger	3.791.975	3.289.464
Omsætningsaktiver i alt		3.945.536	3.454.226
Aktiver i alt		73.777.083	73.285.773

Balance

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Indskudskapital	2.676.100	2.676.100
	Overført resultat	6.010.340	4.525.563
	Egenkapital før andre reserver	8.686.440	7.201.663
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	9.000.745	9.568.231
	Andre reserver i alt	9.000.745	9.568.231
	Egenkapital i alt	17.687.185	16.769.894
18	Gæld til realkreditinstitutter	55.570.526	55.908.557
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	55.570.526	55.908.557
18	Gæld til realkreditinstitutter	354.634	338.352
	Modtagne forudbetalinger og deposita	62.165	61.441
19	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.247	39.091
20	Anden gæld	61.326	168.438
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	519.372	607.322
	Gældsforpligtelser i alt	56.089.898	56.515.879
	Passiver i alt	73.777.083	73.285.773
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 ejendommen	Egenkapital i alt
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
Øvrige egenkapitalbevægelser 1	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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	2.676.100	4.525.563	7.201.663	9.568.231	16.769.894
Regulering andre reserver	0	567.487	567.487	-567.487	0
Årets resultat	0	917.290	917.290	0	917.290
Saldo pr. 31.12.24	2.676.100	6.010.340	8.686.440	9.000.744	17.687.184

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, beboelse	4.614.061	4.614.000	4.706.000	4.523.589
Altantillæg	102.958	103.000	103.000	102.958
Internet	75.900	75.000	76.000	70.380
I alt	4.792.919	4.792.000	4.885.000	4.696.927

2. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhverv	218.208	216.000	231.200	210.950
Internet	2.200	0	0	2.040
I alt	220.408	216.000	231.200	212.990

3. Andre indtægter

Medlemsbidrag	169.000	175.000	170.000	170.250
Ventelistegebyrer	20.700	0	0	5.450
Andre indtægter	0	0	0	1.338
I alt	189.700	175.000	170.000	177.038

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

4. Vedligeholdelse, løbende

Dørtelefoner	4.319	0	0	4.205
Murer	18.625	0	0	0
Snedker	11.586	0	0	8.658
Blikkenslager og VVS	22.124	0	0	31.007
Varmeanlæg	4.711	0	0	113.552
Elektriker	63.769	0	0	35.817
Kloak	0	0	0	2.329
Låseservice	4.299	0	0	0
Tilsyn/rådgivning	17.297	0	0	12.130
Blødgøringsanlæg	16.556	0	0	9.988
Drift af vaskeri	29.854	0	0	0
Nøgler og navneskilte	0	0	0	-1.863
Andre vedligeholdelsesomkostninger	39.873	0	0	708
Småanskaffelser	9.049	0	0	0
Selvrisiko, forsikring	0	0	0	100.100
Budget	0	400.000	500.000	0
I alt	242.062	400.000	500.000	316.631

5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Gavlisolering	0	0	0	24.219
Omfangsdræn og fugtsikring	0	0	0	4.925.171
Kælder, vindueselementer	78.788	0	0	0
Renovering af vinduer gade- og gårdside	0	0	508.700	0
I alt	78.788	0	508.700	4.949.390

6. Grundskyld og forsikringer

Grundskyld	187.231	187.000	219.000	182.131
Forsikringer	162.323	130.000	164.000	127.858
Bredbånd/Internet	75.977	80.000	77.000	71.580
I alt	425.531	397.000	460.000	381.569

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

7. Forbrugsafgifter

El	39.024	110.000	42.000	111.304
Vand	131.512	160.000	135.000	140.795
Renovation m.v.	220.769	223.000	225.000	197.436
I alt	391.305	493.000	402.000	449.535

8. Renholdelse

Trappevask og måtteservice	149.255	140.000	151.000	138.790
Skadedyrsbekæmpelse	707	2.000	1.000	0
Gårdlaug	74.700	90.000	87.000	87.292
Bortkørsel af affald	0	5.000	5.000	1.000
Snerydning	20.718	5.000	22.000	2.114
Renhold fortov	1.874	0	2.000	0
I alt	247.254	242.000	268.000	229.196

9. Administrationsomkostninger

Administration	140.592	142.000	143.000	141.528
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	22.000	23.100	21.000
Tbf. revision afsat tidl. år	20.375	0	0	-20.375
Kontorartikler, porto m.v.	1.375	0	2.000	1.100
Bankgebyr og andre gebyrer	10.331	8.000	11.000	7.962
Andre administrationsomkostninger	6.000	4.000	6.000	3.500
I alt	200.673	176.000	185.100	154.715

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

10. Foreningsomkostninger

Valuarvurdering	16.500	0	17.000	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	17.000	15.000	17.000	15.000
Generalforsamlinger og møder	10.193	5.000	10.000	3.938
ABF Kontingent	15.367	15.000	16.000	14.732
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	0	0	288
Andre foreningsomkostninger	6.541	0	0	3.042
I alt	65.601	35.000	60.000	37.000

11. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	49.770	0	0	2.271
Realiseret kursgevinst, indfrielse af lån	0	0	0	1.084.811
I alt	49.770	0	0	1.087.082

12. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	2.667.690	2.685.000	2.652.900	1.639.679
Låneomkostninger	0	0	0	151.626
Amortisering kurstab, udgiftsført	16.603	17.000	17.500	0
Urealiseret kurstab, indfriet lån	0	0	0	552.462
I alt	2.684.293	2.702.000	2.670.400	2.343.767

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

13. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	69.831.547	69.831.547
Kostpris pr. 31.12.24	69.831.547	69.831.547
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	69.831.547	69.831.547
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	67.000.000	67.000.000

14. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	0	7.188
Energimærkning, rest 6 år	13.584	15.848
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	8.793
Øvrige andre tilgodehavender i alt	13.584	31.829

15. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt forsikring	139.977	132.933
I alt	139.977	132.933

16. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	3.782.121	3.278.881
Arbejdernes Landsbank, dankortkonto	9.854	10.583
I alt	3.791.975	3.289.464

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

17. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.01	9.568.232	0
Overført fra overført resultat	0	9.568.231
Regulering andre reserver	-567.487	0
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 31.12.24	9.000.745	9.568.231

18. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024	Betalte afdrag i året	Amor-tiseret kurstab	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24
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	84,161	27 år	1,7078%	44.512	57.774	0	1.710.256	1.979.922
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	28 år	5,0630%	121.514	34.613	0	2.177.287	2.162.548
Jyske Realkredit 0042-661-698, obligationslån 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	100,000	29 år	4,0000%	2.501.664	245.965	3.764.948	55.531.035	55.531.035
Amortiseringstillæg, lån 0042-661-698		0,000			2.667.690	0	0	0	-3.748.345
Gæld til realkreditinstitutter i alt					5.335.380	338.352	3.764.948	59.418.578	55.925.160
Amortiseret kurstab primo							3.764.948		
Amortiseret kurstab, årets omkostning							16.603		
Amortiseret kurstab, ultimo							3.748.345		

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	55.925.160	354.634	55.570.526	57.714.351
I alt	55.925.160	354.634	55.570.526	57.714.351

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
19. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revision	22.000	21.000
Øvrige gældsposter	19.247	0
Vaskekonerne	0	9.283
Ørsted	0	8.808
I alt	41.247	39.091

20. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	560.940	86.420
Afholdte udgifter til opvarmning	-509.614	-102.466
Varmeregnskabsår (afsluttet)	0	116.484
Varmeregnskab i alt	51.326	100.438
Andelsoverdragelse m.v.	0	45.000
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	0	3.000
Mellemregning med andelshavere	10.000	20.000
Øvrig anden gæld i alt	10.000	68.000
Anden gæld, kortfristet i alt	61.326	168.438

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.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring i henhold til vedtægternes § 30 stk. 5. Forsikringssummens udgør:

De anførte dækningssummer er den højeste grænse for Alm. Brands forpligtelse for formuetab konstateret inden for det enkelte forsikringsår:

1.000.000 kr. (indeksreguleres ikke) for formuetab pr. forsikringsår maks. pr. formuetab 500.000 kr. (indeksreguleres ikke)

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):

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	8.686.440	7.201.663
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-69.831.547	-69.831.547
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	105.000.000	105.000.000
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	55.925.160	56.246.909
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-59.418.578	-58.255.550
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	31.675.035	33.159.812
Samlet andelsværdi	40.361.475	40.361.475
Den samlede indskudskapital udgør i alt	2.676.100	2.676.100
Værdi pr. indskudt andelskrone	15,0822	15,0822
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 12. juni 2024)	15,0822	

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 valuarrapporten kr. 105.000.000. ved 3,0% afkast (DCF-model).

Valuarvurdering er gældende indtil 23. november 2027 og kan dermed anvendes som grundlag for andelskroneberegningen til og med årsrapporten 2025/26.

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		
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.22
B1	Andelsboliger	68	68	3.824	3.824	3.823
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	2	243	243	241
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	70	70	4.067	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:
IIR

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

Ja Nej

X

DKK pr. kvm

	31.12.24	31.12.23
--	----------	----------

9

9

20

19

Ja Nej

X

X

X

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

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	4.792.919	4.696.927	1.253	1.228
H2	Erhvervslejeindtægter	220.408	212.990	907	877
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.24	31.12.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen
(B1 + B2):

K1	Andelsværdi	10.555	10.555
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	13.636	13.876
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	24.191	24.431

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på
balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	240	-703	402
R	Årets afdrag	88	151	267

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

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	60	78	121
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	19	1.217	235
M3	Vedligeholdelse i alt	79	1.295	356

25. Anvendt regnskabspraksis

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.

25. 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 indekslån 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.

Andre reserver

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

25. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital 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 fremførsel.

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 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.”

Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2025-06-19 12:49:05 UTC



Mads Wollny Risom

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-19 13:18:54 UTC



Martin Napoleon Walsøe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: 9d41c00c-fc6a-4bba-8c17-f91d57ee7fd6

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-19 15:58:13 UTC



Sabrina Meersohn Meinecke

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-19 16:26:31 UTC



Peter Bye Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-19 17:57:47 UTC



Oliver Sand Breum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 195.137.xxx.xxx

2025-06-25 11:32:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.

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.”

Søren Deleuran Andersen

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-06-25 14:53:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.