

Andelsboligforeningen Tjenestemændenes Byggeforening

Årsrapport for 2019

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 26. august 2020**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Tjenestemændenes Byggeforening
CVR-nr. 22 05 77 15

Adresse

Kjeldsgårdsvej 27 A-C
Kjeldsgårdsvej 29 – 35
Kjeldsgårdsvej 37 A-C
2500 Valby

Bestyrelse

Kasper Ranum (Formand)
Mie Torry Lindeneg
Alexander Aarestrup Hviid
Annie Wilson
Leonie Starkgraff

Administrator

WA ApS
Havneholmen 21, 5. sal
1561 København V
Tlf.nr. 32 64 46 00

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen **Tjenestemændenes Byggefor-
ening**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 28. juli 2020

Bestyrelse

Kasper Ranum

Mie Torry Lindeneg

Alexander Aarestrup Hviid

Annie Wilson

Leonie Starkgraff

Administrator

WA ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Tjenestemændenes Byggeförening

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tjenestemændenes Byggeförening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Tjenestemændenes Byggeförening har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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 bestyrelsen 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.

København, den 28. juli 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tjenestemændenes Byggeforening er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, samt renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv. 10 år eller 10,0%

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 7.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2019

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2019	budget 2019	2018
	Boligafgift	3.360.731	3.315.419	3.315.419
2	Øvrige indtægter	76.912	80.000	241.721
		<u>3.437.643</u>	<u>3.395.419</u>	<u>3.557.140</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	553.156	553.156	553.156
	Elforbrug	31.459	35.000	33.544
	Vandforbrug	209.064	208.000	208.814
	Renovation	152.835	152.055	148.935
	Forsikringer	154.767	143.900	90.150
3	Anden renholdelse	418.057	416.500	414.771
4	Foreningsomkostninger og administration	211.190	203.945	191.197
5	Vedligeholdelse, mindre løbende	218.803	210.000	384.928
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.722.134	2.394.770	661.209
9	Afskrivning	3.042	3.042	3.042
		<u>3.674.507</u>	<u>4.320.368</u>	<u>2.689.746</u>
	Resultat før finansielle poster	-236.864	-924.949	867.394
	Låneomkostninger inkl. kurstab	-1.318.687	0	0
7	Finansielle omkostninger	-782.576	-585.134	-599.563
	Årets resultat	<u>-2.338.127</u>	<u>-1.510.083</u>	<u>267.831</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	538.139	578.614	505.688
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-3.042	-3.042	-3.042
	Overført restandel af årets resultat	-2.873.224	-2.085.655	-234.815
	Disponeret i alt	<u>-2.338.127</u>	<u>-1.510.083</u>	<u>267.831</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1284 Valby, København		
8	Dagsværdi pr. 31. december 2019	130.000.000	122.600.000
9	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>15.214</u>	<u>18.256</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>130.015.214</u>	<u>122.618.256</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	0	3.319
10	Altanprojekt 1. runde	4.743.173	4.728.971
	Altanprojekt 2. runde	50.836	0
	Udlæg, anden forening	3.920	0
	Udlæg salg af andele	8.400	0
17	Antenneregnskab	12.853	7.879
18	Varmeregnskab	1.283	27.222
	Forudbetalte omkostninger	<u>161.145</u>	<u>182.747</u>
		<u>4.981.610</u>	<u>4.950.138</u>
11	Likvide beholdninger	<u>2.061.573</u>	<u>1.733.530</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.043.183</u>	<u>6.683.668</u>
	Aktiver i alt	<u>137.058.397</u>	<u>129.301.924</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver	2019	2018
	Egenkapital		
12	Andelsindskud	47.400	47.400
	Reserver		
13	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	94.825.869	87.425.869
14	Overført resultat mv.	11.537.850	15.602.516
		<u>106.363.719</u>	<u>103.028.385</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
15	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse/større vedligeholdelse	3.250.000	1.523.461
		<u>3.250.000</u>	<u>1.523.461</u>
	Egenkapital i alt	<u>109.661.119</u>	<u>104.599.246</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	21.524.475	19.090.155
16	Prioritetsgæld altanprojekt 1. runde	4.734.000	4.655.268
		<u>26.258.475</u>	<u>23.745.423</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Igangværende salg, mellemregning andelshavere	912.797	823.611
	Bredbånd	62.779	62.779
19	Øvrig gæld	163.227	70.865
		<u>1.138.803</u>	<u>957.255</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.397.278</u>	<u>24.702.678</u>
	Passiver i alt	<u>137.058.397</u>	<u>129.301.924</u>
1	Andelskroneberegning		
20	Eventualforpligtelse		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2019

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	35.174.132
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019	130.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019	78.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **109.661.119**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -3.250.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	130.000.000	
Bogført værdi	<u>130.000.000</u>	<u>0</u>
		106.411.119

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	26.258.475	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-26.058.590</u>	<u>199.885</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **106.611.003**

Andelsindskud 47.400

Andelskroneværdi pr. 31. december 2019 pr. indskud 2.249,18

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 2.249,18

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Stad Erhverv. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,35%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2019	kr.	2.249,18
Værdi pr. 31. december 2018	kr.	2.140,58
Værdi pr. 31. december 2017	kr.	1.756,99

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 23. januar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 130.000.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2019	2019	2018
2. Øvrige indtægter			
Vaskeriindtægter	76.912	80.000	80.579
Difference, varmeåbning tidligere år	0	0	161.142
	<u>76.912</u>	<u>80.000</u>	<u>241.721</u>
3. Anden renholdelse			
Viceværtsservice	398.265	400.000	398.265
Trappevask og vinduespolering	8.250	0	0
Container/storskrald	6.450	4.500	4.300
Snebekæmpelse	5.092	12.000	12.206
	<u>418.057</u>	<u>416.500</u>	<u>414.771</u>
4. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	6.180	12.000	11.795
Beboeraktiviteter	7.832	10.000	10.414
Kontorhold, porto og gebyrer	8.594	10.500	9.481
Gaver	1.273	1.000	630
Bestyrelsesgodtgørelse	18.750	18.750	18.750
Hjemmeside	3.625	3.000	3.000
Internet	2.616	3.000	2.664
Revision og regnskab	20.375	20.000	19.875
Ekstraordinær assistance ved årsrapporten 2018	10.000	0	625
Administrationshonorar	102.395	102.395	101.600
Nøgletalsoplysninger, administrator	4.000	4.000	3.613
Anden assistance, administrator	8.050	1.800	0
Valuarvurdering	17.500	17.500	8.750
	<u>211.190</u>	<u>203.945</u>	<u>191.197</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2019	2019	2018
5.	Vedligeholdelse			
	Murer	33.170		0
	Tømrer og snedker	6.669		1.778
	Elektriker	21.561		7.339
	VVS-sanitet, vandrør mv.	42.618		88.676
	VVS-varmeinstallationer	1.321		1.536
	Drift af vaskeri	25.895		36.369
	Vaskeribonnement	0		2.685
	Kloak	25.282		17.807
	Låsesmed	11.700		5.054
	Port/dørtelefon	8.450		3.185
	Gårdanlæg	32.662	10.000	6.632
	Vejvedligeholdelse og fortovsfliser	0		177.969
	Vedligeholdelsesplan	9.375		0
	Opgradering af dataanlæg	0		19.558
	Ingeniør, notat utætheder i afløb	0		15.313
	Småanskaffelser	100		1.027
	Budgetteret vedligeholdelse		200.000	
		<u>218.803</u>	<u>210.000</u>	<u>384.928</u>
6.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Nyt vaskeri	0	0	205.979
	5 års eftersyn	10.719	0	0
	Varmemålere, belysning, hegn	151.664	350.000	0
	Nyt tag cykelskur	195.625	0	0
	Gårdprojekt	1.364.126	2.044.770	455.230
		<u>1.722.134</u>	<u>2.394.770</u>	<u>661.209</u>
7.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	588.408	577.524	591.953
	Renteudgifter bank	82	0	0
	Amortisering af låneomkostninger, restafskrivning	194.086	7.610	7.610
		<u>782.576</u>	<u>585.134</u>	<u>599.563</u>

Noter til årsrapporten

8. Ejendommen matr. nr. 1284, dagsværdi pr. 31. december 2019

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	19.900.000	15.274.132	0	35.174.132
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	19.900.000	15.274.132	0	35.174.132
Opskrivninger primo	0	0	0	87.425.868
Årets opskrivninger	0	0	0	7.400.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	94.825.868
Regnskabsmæssig værdi	19.900.000	15.274.132	0	130.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 23. januar 2020 af valuar Stad Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 78.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,35%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastsatsen fra 3,35% til 3,85% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 21,55 mio. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen pr. indskud til ca. kr. 1.794. Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
9. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris primo	30.425	30.425
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	30.425	30.425
Afskrivninger primo	12.169	9.127
Årets afskrivninger	3.042	3.042
Afskrivninger ultimo	15.211	12.169
Regnskabsmæssig værdi	15.214	18.256

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
10. Mellemregning, altanprojekt		
Altanprojekt I	6.293.979	6.142.115
Omprioriteringsomkostninger	151.826	0
Indbetalinger andelshavere	-1.702.632	-1.413.144
	<u>4.743.173</u>	<u>4.728.971</u>
11. Likvide beholdninger		
Kasse	300	363
Danske Bank, driftkonto	2.061.273	1.733.167
	<u>2.061.573</u>	<u>1.733.530</u>
12. Andelsindskud		
Saldo primo	47.400	47.400
	<u>47.400</u>	<u>47.400</u>
13. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	87.425.869	70.825.869
Årets opskrivning	7.400.000	16.600.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>94.825.869</u>	<u>87.425.869</u>
14. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	15.602.516	13.934.685
Overført til imødegåelse af værdiforringelse/større vedligeholdelse	-1.726.539	0
Anvendt af reserve til værdiforringelse af ejendommen	0	1.400.000
Betalte prioritetsafdrag	538.139	505.688
Regnskabsmæssige afskrivninger	-3.042	-3.042
Overført restandel af årets resultat	-2.873.224	-234.815
	<u>11.537.850</u>	<u>15.602.516</u>

Noter til årsrapporten

15. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse/større vedligeholdelse

Saldo primo	1.523.461	2.923.461
Årets hensættelse	1.726.539	0
Anvendt af årets hensættelse	0	-1.400.000
	<u>3.250.000</u>	<u>1.523.461</u>

16. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Realkredit DK, 2,7512%, kontantlån	Indfriet			
2 Realkredit DK, 2,1624%, kontantlån	Indfriet			
3 Realkredit DK, 1,2048%, kontantlån	1.530.475	1.575.128	98,5700	1.552.604
4 Realkredit DK, 1,0384%, kontantlån	19.994.000	20.101.947	98,5700	19.814.489
	<u>21.524.475</u>	<u>21.677.075</u>		<u>21.367.093</u>
Realkredit DK, 2,8032%, kontantlån	indfriet			
5 Realkredit DK, 1,0436%, kontantlån	4.734.000	4.759.559	98,5700	4.691.497
	<u>26.258.475</u>	<u>26.436.634</u>		<u>26.058.590</u>
Amortiseret låneomkostninger	-194.086			
Årets afskrivning	194.086			
	<u>26.258.475</u>			
				Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	
1 Realkredit DK, 2,7512%, kontantlån		386.215	326.199	Indfriet
2 Realkredit DK, 2,1624%, kontantlån		190.309	192.415	Indfriet
3 Realkredit DK, 1,2048%, kontantlån		11.884	19.525	43.397
4 Realkredit DK, 1,0384%, kontantlån		0	0	574.204
Renteudgifter Realkredit DK, 2,8032%, kont. altanlån		151.864	117.534	indfriet
5 Renteudgifter Realkredit DK, 1,0436%, kont. altanlån		0	0	160.213
Overført til fælleslån, altaner		-151.864	-117.534	-160.213
		<u>588.408</u>	<u>538.139</u>	<u>617.601</u>
			Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
Nr. Låneoplysninger		Restløbetid		
3 Realkredit DK, 1,2048%, kontantlån		29,58 år	-	-
4 Realkredit DK, 1,0384%, kontantlån		30,00 år	-	-
5 Renteudgifter Realkredit DK, 1,0436%, kont. altanlån		26,00 år	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
17. Antenneregnskab		
Primo	-7.879	-7.660
Indtægter indbetalt i året	264.558	265.753
Udgifter betalt i året	<u>-269.532</u>	<u>-265.972</u>
	<u>-12.853</u>	<u>-7.879</u>
18. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	558.136	538.136
Køb af varme	-557.419	-551.733
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	-2.000	0
Energimærke	<u>0</u>	<u>-13.625</u>
	<u>-1.283</u>	<u>-27.222</u>
19. Øvrig gæld		
Grant Thornton	20.375	19.875
Administrator	45.104	3.950
Forudbetalt boligafgift	25.870	3.070
Altanprojekt II	21.875	0
Hofor, årsregning vand	0	2.283
Ørsted	4.500	8.500
Diverse regninger	<u>45.503</u>	<u>33.187</u>
	<u>163.227</u>	<u>70.865</u>

20. Eventualforpligtelser **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 26.258.475, er der stillet sikkerhed på kr. 26.278.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2019 på kr. 130.000.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 6 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

21 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

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

I andelsboligforeningen Tjenestemændenes Byggeforening anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	93	6.062
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
	<hr/>	<hr/>
	93	6.062
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	93	6.062

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x
C3			
D1 Stiftelsesår			1915
D2 Ejendommens opførelsesår			1918

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			

F1 Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering
-------------------------------------	-----------------

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	130.000.000	21.445
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	3.250.000	536
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,50%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

21 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	569	569
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	1.940.937	31%
Øvrige omkostninger	1.733.570	27%
Finansielle poster, netto	2.101.263	33%
Afdrag	538.139	9%
I alt	<u>6.313.909</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 98%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>143</u>	<u>44</u>	<u>-386</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	12.867	12.867
Valuarvurdering	21.445	21.445
Anskaffelsessum (kostpris)	5.802	5.802
K1 Foreslået andelsværdi	17.587	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver a	3.358	
K3 Teknisk andelsværdi	20.944	
Reserver uden for andelsværdi	536	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	31	63	36
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>31</u>	<u>63</u>	<u>36</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 79%
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>81</u>	<u>83</u>	<u>89</u>

Noter til årsrapporten

Note 22: Andelsspecifikation

<u>Antal andele</u>	<u>Andels- indskud pr. andel</u>	<u>Andels-indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud pr. andel</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud</u>
22	400	8.800,00	899.670,80	19.792.758
47	480	22.560,00	1.079.604,96	50.741.433
9	500	4.500,00	1.124.588,50	10.121.297
1	600	600,00	1.349.506,20	1.349.506
8	650	5.200,00	1.461.965,05	11.695.720
2	750	1.500,00	1.686.882,75	3.373.766
2	800	1.600,00	1.799.341,60	3.598.683
3	880	2.640,00	1.979.275,76	5.937.827
Oprunding				13
		<u>47.400,00</u>	<u>11.380.835,62</u>	<u>106.611.003</u>

Noter til årsrapporten

Note 23: Specifikation af fælleslånet altaner

Andel	Adresse	Ydelse i alt		Afdrag	Rente	Tilgang i året	Restgæld pr. 1.1.2019	Restgæld pr. 31.12.19
		Månedlig ydelse	for året 2019					
3	33, 1.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
4	33, 1.tv.	1.077,86	12.934,32	-6.149,04	6.785,28	6.783,56	211.289,92	211.924,47
5	33, 2.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
7	33, 3.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
9	33, 4.th.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
13	31, 1.th.	1.077,86	12.934,32	-6.149,04	6.785,28	6.783,56	211.289,92	211.924,47
18	31, 3.tv.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
23	35, 1.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
24	35, 1.tv.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
25	35, 2.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
27	35, 3.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
28	35, 3.tv.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
33	37 A, 1.tv.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
38	37 A, 3.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
40	37 A, 4.th.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
41	37 B, st.tv.	391,70	4.700,40	-2.234,59	2.465,81	2.465,18	76.783,87	77.014,47
44	37 B, 1.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
45	37 B, 2.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
47	37 B, 3.tv.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
48	37 B, 3.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
52	37 C, st.th.	335,01	4.020,12	-1.911,19	2.108,93	2.108,40	65.671,09	65.868,31
54	37 C, 1.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
55	37 C, 2.tv.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
56	37 C, 2.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
62	29, st.tv.	440,37	5.284,44	-2.512,25	2.772,19	2.771,49	86.324,52	86.583,77
64	29, 1.tv.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
65	29, 2.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
67	29, 3.th.	650,60	7.807,20	-3.711,58	4.095,62	4.094,58	127.535,32	127.918,34
68	29, 3.tv.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
70	29, 4.tv.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
75	27 A, 2.tv.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
76	27 A, 3.th.	519,51	6.234,12	-2.963,73	3.270,39	3.269,56	101.838,11	102.143,95
77	27 A, 3.tv.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
79	27 A, 4.tv.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
80	27 B, st.tv.	385,02	4.620,24	-2.196,49	2.423,75	2.423,14	75.474,41	75.701,07
85	27 B, 2.th.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
88	27 B, 4.th.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
92	27 C, 1.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
94	27 C, 2.tv.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
95	27 C, 2.th.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
96	27 C, 3.tv.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
97	27 C, 3.th.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
98	27 C, 4.tv.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
99	27 C, 4.th.	558,35	6.700,20	-3.185,31	3.514,89	3.514,00	109.451,81	109.780,52
		<u>24.124,05</u>	<u>289.488,60</u>	<u>-137.624,36</u>	<u>151.864,24</u>	<u>151.825,79</u>	<u>4.728.971,00</u>	<u>4.743.173,00</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kasper Ranum

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-474325488188

IP: 37.98.xxx.xxx

2020-07-29 08:12:44Z

NEM ID 

Henriette Lyngby

Administrator

På vegne af: WA ApS

Serienummer: CVR:28322143-RID:92587885

IP: 212.60.xxx.xxx

2020-07-29 09:30:20Z

NEM ID 

Leonie Charlotte Starkgraff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534732004663

IP: 91.101.xxx.xxx

2020-07-30 07:12:35Z

NEM ID 

Alexander Aarestrup Hviid

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-363891109096

IP: 91.100.xxx.xxx

2020-07-30 12:04:57Z

NEM ID 

Mie Torry Lindeneg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-219641489633

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-08-01 10:01:22Z

NEM ID 


Annie Wilson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-183511362578

IP: 62.242.xxx.xxx

2020-08-03 06:26:42Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-08-03 12:24:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T1L12-USL8Q-44AQX-NDFFF-VT2NG-L5VWE

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/validate>