

Andelsboligforeningen Tjenestemændenes Byggeforening

Årsrapport for 2020

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2021

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	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

Mie Torry Lindeneg (Formand)
Alexander Aarestrup Hviid
Annie Wilson
Leonie Starkgraff
Lone Vanell Hansen

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 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 6. maj 2021

Bestyrelse

Mie Torry Lindeneg

Alexander Aarestrup Hviid

Annie Wilson

Leonie Starkgraff

Lone Vanell Hansen

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2020. 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 6. maj 2021

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 rentekomkostninger 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 reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor-
eningsloven 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 2020

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2020	budget 2020	2019
	Boligafgift	3.451.353	3.451.353	3.360.731
2	Øvrige indtægter	92.609	80.000	76.912
		<u>3.543.962</u>	<u>3.531.353</u>	<u>3.437.643</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	553.156	553.156	553.156
	Elforbrug	51.916	35.000	31.459
	Vandforbrug	182.991	212.000	209.064
	Renovation	166.606	166.651	152.835
	Forsikringer og abonnementer	127.649	170.225	154.767
3	Anden renholdelse	411.033	424.800	418.057
4	Foreningsomkostninger og administration	234.955	225.550	211.190
5	Vedligeholdelse, mindre løbende	180.602	210.000	218.803
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	295.367	600.000	1.722.134
9	Afskrivning	3.042	3.042	3.042
		<u>2.207.317</u>	<u>2.600.424</u>	<u>3.674.507</u>
	Resultat før finansielle poster	1.336.645	930.929	-236.864
	Låneomkostninger inkl. kurstab	0	0	-1.318.687
7	Finansielle omkostninger	-340.665	-334.611	-782.576
	Årets resultat	<u>995.980</u>	<u>596.318</u>	<u>-2.338.127</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	617.601	617.600	538.139
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-3.042	-3.042	-3.042
	Overført restandel af årets resultat	<u>381.421</u>	<u>-18.240</u>	<u>-2.873.224</u>
	Disponeret i alt	<u>995.980</u>	<u>596.318</u>	<u>-2.338.127</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1284 Valby, København		
8	Dagsværdi pr. 31. december 2020	139.000.000	130.000.000
9	Inventar, driftsmateriel mv.	12.172	15.214
		<u>139.012.172</u>	<u>130.015.214</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
10+23	Altaner, fælleslån	4.582.235	4.743.173
		<u>4.582.235</u>	<u>4.743.173</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>143.594.407</u>	<u>134.758.387</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Altanprojekt 2. runde	88.336	50.836
	Udlæg, anden forening	0	3.920
	Udlæg salg af andele	15.254	8.400
17	Antenneregnskab	0	12.853
18	Varmeregnskab	0	1.283
	Forudbetalte omkostninger	176.998	161.145
		<u>280.588</u>	<u>238.437</u>
11	Likvide beholdninger	<u>1.610.628</u>	<u>2.061.573</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.891.216</u>	<u>2.300.010</u>
	Aktiver i alt	<u>145.485.623</u>	<u>137.058.397</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
12	Andelsindskud	47.400	47.400
	Reserver		
13	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	103.825.869	94.825.869
14	Overført resultat mv.	12.533.830	11.537.850
		<u>116.359.699</u>	<u>106.363.719</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
15	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse/større vedligeholdelse	3.250.000	3.250.000
		<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>119.657.099</u>	<u>109.661.119</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	20.906.875	21.524.475
16	Prioritetsgæld altanprojekt 1. runde	4.573.787	4.734.000
		<u>25.480.662</u>	<u>26.258.475</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Igangværende salg, mellemregning andelshavere	0	912.797
	Bredbånd	62.779	62.779
18	Varmeregnskab	19.359	0
19	Øvrig gæld	265.724	163.227
		<u>347.862</u>	<u>1.138.803</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.828.524</u>	<u>27.397.278</u>
	Passiver i alt	<u>145.485.623</u>	<u>137.058.397</u>
1	Andelskroneberegning		
20	Eventualforpligtelse		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		
22	Andelsværdispecifikation		
23	Specifikation af fælleslånet altaner		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020 (fastfrysning af valuarvurdering)

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, fastfrosset værdi	130.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	78.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **119.657.099**

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>139.000.000</u>	<u>-9.000.000</u>
		107.407.099

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	25.480.662	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-25.647.781</u>	<u>-167.119</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **107.239.980**

Andelsindskud 47.400

Andelskroneværdi pr. 31. december 2020 pr. indskud 2.262,45

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 2.262,45

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 2020	kr.	2.262,45
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		
		2020	2020	2019
2.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	90.109	80.000	76.912
	Salg af switche	2.500	0	0
		<u>92.609</u>	<u>80.000</u>	<u>76.912</u>
3.	Anden renholdelse			
	Viceværtsservice	400.821	408.000	398.265
	Trappevask og vinduespolering	4.250	0	8.250
	Container/storskrald	3.874	6.800	6.450
	Skorstensfejning	2.088	0	0
	Snebekæmpelse	0	10.000	5.092
		<u>411.033</u>	<u>424.800</u>	<u>418.057</u>
4.	Foreningsomkostninger og administration			
	Generalforsamling og møder	4.058	10.000	6.180
	Beboeraktiviteter	8.121	10.000	7.832
	Kontorhold, porto og gebyrer	11.250	9.500	8.594
	Gaver	398	1.500	1.273
	Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	18.750	18.750
	Hjemmeside	3.650	3.800	3.625
	Internet	2.616	3.000	2.616
	Antenneregnskab overført fra note 17	19.582	0	0
	Revision og regnskab	20.875	22.000	20.375
	Ekstraordinær assistance ved årsrapporten 2018	0	0	10.000
	Administrationshonorar	104.891	105.000	102.395
	Nøgletalsoplysninger, administrator	4.000	4.000	4.000
	Anden assistance, administrator	0	1.000	8.050
	Varmeregnskabshonorar	20.264	21.000	0
	Valuarvurdering	16.000	16.000	17.500
		<u>234.955</u>	<u>225.550</u>	<u>211.190</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2020	2020	2019
5.	Vedligeholdelse			
	Murer	0		33.170
	Tømrer og snedker	4.500		6.669
	Elektriker	25.314		21.561
	Blikkenslager	16.733		42.618
	VVS-varmeinstallationer	13.463		1.321
	Drift af vaskeri	59.210		25.895
	Kloak	19.379		25.282
	Låsesmed	7.390		11.700
	Port/dørtelefon	10.181		8.450
	Gårdanlæg	3.386	10.000	32.662
	Vedligeholdelsesplan	9.375		9.375
	Småanskaffelser	11.671		100
	Budgetteret vedligeholdelse		200.000	
		<u>180.602</u>	<u>210.000</u>	<u>218.803</u>
6.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Beplantning	16.125		0
	Ny fibernetforbindelse	52.500		0
	Fælles belysning	87.628		0
	Diverse VVS-arbejder	89.764		0
	5 års eftersyn	0		10.719
	Varmemålere, belysning, hegn	0		151.664
	Nyt tag cykelskur	0		195.625
	Gårdprojekt	49.350	100.000	1.364.126
	Budgetteret vedligeholdelse		500.000	
		<u>295.367</u>	<u>600.000</u>	<u>1.722.134</u>
7.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	329.610	329.611	588.408
	Renteudgifter bank	11.055	5.000	82
	Amortisering af låneomkostninger, restafskrivning	0	0	194.086
		<u>340.665</u>	<u>334.611</u>	<u>782.576</u>

Noter til årsrapporten

8. Ejendommen matr. nr. 1284, dagsværdi pr. 31. december 2020

	<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	94.825.868
Årets opskrivninger	0	0	0	9.000.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	103.825.868
Regnskabsmæssig værdi	19.900.000	15.274.132	0	139.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 14. februar 2021 af valuar Stad Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 78.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,10%. 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 3,10% til 3,35% vil reducere dagsværdien af ejendommen med ca. kr. 13,52 mio.

	<u>2020</u>	<u>2019</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	15.211	12.169
Årets afskrivninger	3.042	3.042
Afskrivninger ultimo	18.253	15.211
Regnskabsmæssig værdi	12.172	15.214

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
10. Mellemregning, altanprojekt		
Altanprojekt I	6.366.050	6.293.979
Omprioriteringsomkostninger	151.826	151.826
Indbetalinger andelshavere	-1.935.641	-1.702.632
	<u>4.582.235</u>	<u>4.743.173</u>
11. Likvide beholdninger		
Kasse	167	300
Danske Bank, driftkonto	1.610.461	2.061.273
	<u>1.610.628</u>	<u>2.061.573</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	94.825.869	87.425.869
Årets opskrivning	9.000.000	7.400.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>103.825.869</u>	<u>94.825.869</u>
14. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	11.537.850	15.602.516
Overført til imødegåelse af værdiforringelse/større vedligeholdelse	0	-1.726.539
Betalte prioritetsafdrag	617.601	538.139
Regnskabsmæssige afskrivninger	-3.042	-3.042
Overført restandel af årets resultat	381.421	-2.873.224
	<u>12.533.830</u>	<u>11.537.850</u>

Noter til årsrapporten

15. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse/større vedligeholdelse

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

16. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Realkredit DK, 1,2048%, kontantlån	1.487.079	1.529.066	100,0000	1.529.066
2 Realkredit DK, 1,0384%, kontantlån	19.419.796	19.521.167	100,0000	19.521.167
	20.906.875	21.050.233		21.050.233
3 Realkredit DK, 1,0436%, kontantlån	4.573.787	4.597.548	100,0000	4.597.548
	<u>25.480.662</u>	<u>25.647.781</u>		<u>25.647.781</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Realkredit DK, 1,2048%, kontantlån	25.663	43.397	43.922
2 Realkredit DK, 1,0384%, kontantlån	303.947	574.204	577.074
3 Renteudgifter Realkredit DK, 1,0436%, kont. altanlån	72.071	160.213	161.022
Overført til fælleslån, altaner	-72.071	-160.213	-161.022
	<u>329.610</u>	<u>617.601</u>	<u>620.996</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 Realkredit DK, 1,2048%, kontantlån	28,58 år	-	-
2 Realkredit DK, 1,0384%, kontantlån	29,00 år	-	-
3 Renteudgifter Realkredit DK, 1,0436%, kont. altanlån	25,00 år	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
17. Antenneregnskab		
Primo	-12.853	-7.879
Indtægter indbetalt i året	220.608	264.558
Udgifter betalt i året	-227.337	-269.532
Overføres til driften	19.582	0
	<u>0</u>	<u>-12.853</u>
18. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	551.686	558.136
Køb af varme	-532.327	-557.419
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	-2.000
	<u>19.359</u>	<u>-1.283</u>
19. Øvrig gæld		
Grant Thornton	20.875	20.375
Administrator	25.395	45.104
Forudbetalt boligafgift	30.502	25.870
Altanprojekt II	0	21.875
Ørsted	5.400	4.500
Østblik VVS	89.764	0
Diverse regninger	93.788	45.503
	<u>265.724</u>	<u>163.227</u>

20. Eventualforpligtelser **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 25.480.662, er der stillet sikkerhed på kr. 26.278.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2020 på kr. 139.000.000.

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	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, fastfrosset værdi		
------------------------------	------------------------------------	--	--

	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	475.969	15%
Øvrige omkostninger	1.731.348	55%
Finansielle poster, netto	340.665	11%
Afdrag	617.601	20%
I alt	<u>3.165.583</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 97%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>44</u>	<u>-386</u>	<u>164</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	12.867	12.867
Valuarvurdering	22.930	22.930
Anskaffelsessum (kostpris)	5.802	5.802
K1 Foreslået andelsværdi	17.691	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.949	
K3 Teknisk andelsværdi	21.639	
Reserver uden for andelsværdi	536	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	63	36	30
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>109</u>	<u>284</u>	<u>49</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>173</u>	<u>320</u>	<u>79</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 81%
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>83</u>	<u>89</u>	<u>102</u>

Noter til årsrapporten

Note 22: Andelsspecifikation

i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3

<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	904.978,80	19.909.534
47	480	22.560,00	1.085.974,56	51.040.804
9	500	4.500,00	1.131.223,50	10.181.012
1	600	600,00	1.357.468,20	1.357.468
8	650	5.200,00	1.470.590,55	11.764.724
2	750	1.500,00	1.696.835,25	3.393.671
2	800	1.600,00	1.809.957,60	3.619.915
3	880	2.640,00	1.990.953,36	5.972.860
Oprunding				-2
		<u>47.400,00</u>	<u>11.447.981,82</u>	<u>107.239.986</u>

Noter til årsrapporten

Note 23: Specifikation af fælleslånet altaner

Andel	Adresse	Månedlig ydelse	Ydelse i alt		Tilgang i året	Restgæld pr. 1.1.2020	Restgæld pr. 31.12.20	
			for året 2020	Afdrag				Rente
3	33, 1.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
4	33, 1.tv.	867,57	10.410,84	-13.630,96	-3.220,12	0,00	211.924,56	204.733,87
5	33, 2.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
7	33, 3.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
9	33, 4.th.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
13	31, 1.th.	867,57	10.410,84	-13.630,96	-3.220,12	0,00	211.924,56	204.733,87
18	31, 3.tv.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
23	35, 1.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
24	35, 1.tv.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
25	35, 2.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
27	35, 3.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
28	35, 3.tv.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
33	37 A, 1.tv.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
38	37 A, 3.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
40	37 A, 4.th.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
41	37 B, st.tv.	315,28	3.783,36	-4.953,57	-1.170,21	0,00	77.014,62	74.401,48
44	37 B, 1.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
45	37 B, 2.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
47	37 B, 3.tv.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
48	37 B, 3.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
52	37 C, st.th.	269,65	3.235,80	-4.236,65	-1.000,85	0,00	65.868,41	63.633,47
54	37 C, 1.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
55	37 C, 2.tv.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
56	37 C, 2.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
62	29, st.tv.	354,45	4.253,40	-5.569,00	-1.315,60	0,00	86.582,82	83.645,03
64	29, 1.tv.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
65	29, 2.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
67	29, 3.th.	523,67	6.284,04	-8.227,72	-1.943,68	0,00	127.918,83	123.578,48
68	29, 3.tv.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
70	29, 4.tv.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
75	27 A, 2.tv.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
76	27 A, 3.th.	418,15	5.017,80	-6.569,83	-1.552,03	0,00	102.143,06	98.677,30
77	27 A, 3.tv.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
79	27 A, 4.tv.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
80	27 B, st.tv.	309,90	3.718,80	-4.869,04	-1.150,24	0,00	75.700,43	73.131,88
85	27 B, 2.th.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
88	27 B, 4.th.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
92	27 C, 1.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
94	27 C, 2.tv.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
95	27 C, 2.th.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
96	27 C, 3.tv.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
97	27 C, 3.th.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
98	27 C, 4.tv.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
99	27 C, 4.th.	449,42	5.393,04	-7.061,13	-1.668,09	0,00	109.781,50	106.056,57
	Afrunding	0,03	0,36	-0,47	-0,11	0,00	7,33	7,08
		<u>19.417,45</u>	<u>233.009,40</u>	<u>-305.080,25</u>	<u>-72.070,85</u>	<u>0,00</u>	<u>4.743.173,00</u>	<u>4.582.235,00</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.”

Alexander Aarestrup Hviid

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-363891109096

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-10 10:20:12Z

NEM ID 

Annie Wilson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-183511362578

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-05-11 06:29:22Z

NEM ID 

Henriette Lyngby

Administrator

Serienummer: CVR:28322143-RID:92587885

IP: 212.60.xxx.xxx

2021-05-11 07:25:47Z

NEM ID 

Leonie Charlotte Starkgraff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534732004663

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-05-11 13:24:41Z

NEM ID 

Mie Torry Lindeneg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-219641489633

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-05-11 19:20:08Z

NEM ID 

Lone Danni Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-807795119689

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-05-12 13:39:03Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-05-12 14:18:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JEQCE-Y3HA2-5SEGT-MLNX2-D6SAF-UPKVB

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>