

Andelsboligforeningen Tjenestemændenes Byggeforening

Årsrapport for 2021

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratoreklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	21
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	23
Opgørelse af fælleslånet altaner	24

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
Nynne Ellegård
Lone Vanell Hansen

Administrator

WA ApS
Havneholmen 21, 5. sal
1561 København V
Tlf.nr. 32 644 600

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen **Tjenestemændenes Byggeforening**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. februar 2022

Bestyrelse

Mie Torry Lindeneg

Alexander Aarestrup Hviid

Annie Wilson

Nynne Ellegård

Lone Vanell Hansen

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

WA ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tjenestemændenes Byggeforening

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tjenestemændenes Byggeforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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 22. februar 2022

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 for 2021 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel mv.	10 år eller 10%
--------------------------------	-----------------

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 7, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

Anvendt regnskabspraksis

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 7 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2021	budget 2021	2020
	Boligafgift	3.451.353	3.451.353	3.451.353
2	Øvrige indtægter	81.139	90.000	92.609
		<u>3.532.492</u>	<u>3.541.353</u>	<u>3.543.962</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	553.156	553.200	553.156
	Elforbrug	49.812	55.000	51.916
	Vandforbrug	256.993	200.000	182.991
	Renovation	176.679	176.700	166.606
3	Forsikringer og abonnementer	150.539	158.850	127.649
4	Renholdelse og udenomsarealer	426.679	424.000	411.033
5	Administrations- og foreningsomkostninger	196.692	226.650	234.955
6	Vedligeholdelse, løbende	81.902	210.000	180.602
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	110.183	550.000	295.367
10	Afskrivning	3.042	3.042	3.042
		<u>2.005.677</u>	<u>2.557.442</u>	<u>2.207.317</u>
	Resultat før finansielle poster	1.526.815	983.911	1.336.645
	Finansielle indtægter	4.606	0	0
8	Finansielle omkostninger	-332.824	-325.000	-340.665
	Årets resultat	<u>1.198.597</u>	<u>658.911</u>	<u>995.980</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	1.198.597	658.911	995.980
	Disponeret i alt	<u>1.198.597</u>	<u>658.911</u>	<u>995.980</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	1.198.597	658.911	995.980
	Betalte prioritetsafdrag	-620.996	-621.000	-617.601
	Regnskabsmæssige afskrivninger	3.042	3.042	3.042
		<u>580.643</u>	<u>40.953</u>	<u>381.421</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Aktiver	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
9	Dagsværdi pr. 31. december 2021	146.800.000	139.000.000
10	Inventar, driftsmateriel mv.	9.130	12.172
		<u>146.809.130</u>	<u>139.012.172</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
11+20	Altaner, fælleslån	4.418.446	4.582.235
	Anlægsaktiver i alt	<u>151.227.576</u>	<u>143.594.407</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Altanprojekt 2. runde	103.461	88.336
	Udlæg salg af andele	8.563	15.254
	Forudbetalte omkostninger	179.042	176.998
		<u>291.066</u>	<u>280.588</u>
12	Likvide beholdninger	4.844.716	1.610.628
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.135.782</u>	<u>1.891.216</u>
	Aktiver i alt	<u>156.363.358</u>	<u>145.485.623</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Passiver	2021	2020
	Egenkapital		
	Andelsindskud	47.400	47.400
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	111.625.869	103.825.869
	Overført resultat mv.	13.732.427	12.533.830
		<u>125.358.296</u>	<u>116.359.699</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.250.000	3.250.000
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0
	Andre reserver	<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
	Egenkapital	<u>128.655.696</u>	<u>119.657.099</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Prioritetsgæld	19.658.335	20.285.879
13	Prioritetsgæld altanprojekt 1. runde	4.412.765	4.573.787
		<u>24.071.100</u>	<u>24.859.666</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet gæld af langfristet gæld	627.544	620.996
	Bredbånd	0	62.779
14	Antenneregnskab	0	0
15	Varmeregnskab	86.162	19.359
	Igangværende salg, mellemregning andelshavere	2.850.043	0
16	Øvrig gæld	72.813	265.724
		<u>3.636.562</u>	<u>968.858</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.707.662</u>	<u>25.828.524</u>
	Passiver i alt	<u>156.363.358</u>	<u>145.485.623</u>
1	Andelskroneberegning		
17	Eventualforpligtelse		
18	Nøgleoplysninger og nøgletal		
19	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		
20	Opgørelse af fælleslånet altaner		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

Andelsindskud	<u>Antal kvm</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Boliger	6.062	47.400	47.400
		<u>47.400</u>	<u>47.400</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
Opskrivning primo		103.825.869	94.825.869
Årets opskrivning		7.800.000	9.000.000
Årets nedskrivning		0	0
		<u>111.625.869</u>	<u>103.825.869</u>
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv. primo		12.533.830	11.537.850
Overført til andre reserver (værdiforringelse)		0	0
Overført restandel af årets resultat		1.198.597	995.980
		<u>13.732.427</u>	<u>12.533.830</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>125.405.696</u>	<u>116.407.099</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
Reserve primo		3.250.000	3.250.000
Årets hensættelse		0	0
Anvendt af årets hensættelse		0	0
		<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen			
Saldo primo		0	0
Årets hensættelse		0	0
Anvendt af årets hensættelse		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
Egenkapital i alt		<u>128.655.696</u>	<u>119.657.099</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2021 (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 **128.655.696**

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>-146.800.000</u>	<u>-16.800.000</u>
		108.605.696

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	24.698.644	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-23.724.136</u>	<u>974.508</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **109.580.204**

Andelsindskud 47.400

Andelskroneværdi pr. 31. december 2021 pr. indskud 2.311,82

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 2.311,82

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Stad Erhverv. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 4,35% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2021	kr.	2.311,82
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

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		
		2021	2021	2020
2.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	80.201	90.000	90.109
	Afsat tidligere år, indtægtsført	938	0	0
	Salg af switche	0	0	2.500
		<u>81.139</u>	<u>90.000</u>	<u>92.609</u>
3.	Forsikringer og abonnemeter			
	Bygningsforsikring	107.939	128.000	106.830
	Arbejdsskadeforsikring	1.757	2.100	1.742
	Bestyrelsesansvar	3.539	3.900	3.538
	Glasforsikring	6.125	7.300	6.078
	Formidlingsprovision	21.079	0	1.703
	Abonnemeter	10.100	17.550	7.758
		<u>150.539</u>	<u>158.850</u>	<u>127.649</u>
4.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Viceværtsservice	398.265	410.000	400.821
	Trappevask og vinduespolering	8.250	0	4.250
	Container/storskrald	5.814	4.000	3.874
	Skorstensfejning	0	0	2.088
	Snebekæmpelse	14.350	10.000	0
		<u>426.679</u>	<u>424.000</u>	<u>411.033</u>
5.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Kontorhold, porto og gebyrer	14.482	12.000	11.250
	Revision og regnskab	21.375	21.000	20.875
	Administrationshonorar	103.297	105.100	104.891
	Nøgletalsoplysninger, administrator	4.000	4.000	4.000
	GDPR	1.800	0	0
	Varmeregnskabshonorar	20.643	21.000	20.264
	Administrationsomkostninger	<u>165.597</u>	<u>163.100</u>	<u>161.280</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2021	budget 2021	2020
5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	4.855	10.000	4.058
Beboeraktiviteter	7.496	10.000	8.121
Gaver	1.022	1.500	398
Bestyrelsesgodtgørelse	18.750	19.250	19.250
Valuarvurdering	15.500	16.000	16.000
Antenneregnskab overført fra note 14	-5.128	0	19.582
Bredbåndregnskab	-62.779	0	0
Internet	3.080	3.000	2.616
Arkitekt/rådgivning	44.638	0	0
Hjemmeside	3.650	3.800	3.650
Tab på debitorer	11	0	0
Foreningsomkostninger	<u>31.095</u>	<u>63.550</u>	<u>73.675</u>
I alt	<u>196.692</u>	<u>226.650</u>	<u>234.955</u>
6. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	0		4.500
Elektriker	17.748		25.314
Blikkenslager	0		16.733
VVS-varmeinstallationer	17.794		13.463
Drift af vaskeri	20.606		59.210
Kloak	6.691		19.379
Låsesmed	3.425		7.390
Port/dørtelefon	5.269		10.181
Gårdanlæg	0	10.000	3.386
Vedligeholdelsesplan	0		9.375
Småanskaffelser	10.369		11.671
Budgetteret vedligeholdelse		200.000	
	<u>81.902</u>	<u>210.000</u>	<u>180.602</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2021	2021	2020
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Beplantning	0		16.125
Ny fibernetforbindelse	0		52.500
Fælles belysning	0		87.628
Diverse VVS-arbejder	48.920		89.764
Gårdprojekt	61.263	50.000	49.350
Budgetteret vedligeholdelse		500.000	
	<u>110.183</u>	<u>550.000</u>	<u>295.367</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	318.437	319.000	329.610
Renteudgifter bank	14.387	6.000	11.055
	<u>332.824</u>	<u>325.000</u>	<u>340.665</u>

Noter til årsrapporten

9. Ejendommen matr. nr. 1284 Valby, København, dagsværdi pr. 31. december 2021

				Ejendom
	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>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	<u>19.900.000</u>	<u>15.274.132</u>	<u>0</u>	<u>35.174.132</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	103.825.868
Årets opskrivninger	0	0	0	7.800.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>111.625.868</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>19.900.000</u>	<u>15.274.132</u>	<u>0</u>	<u>146.800.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 16. januar 2022 af valuar Stad Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 78.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 146.800.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,05% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	692,82 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.415 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.542 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 6,7 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 10,0 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 35.174.132.

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
10. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris primo	30.425	30.425
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>30.425</u>	<u>30.425</u>
Afskrivninger primo	18.253	15.211
Årets afskrivninger	<u>3.042</u>	<u>3.042</u>
Afskrivninger ultimo	<u>21.295</u>	<u>18.253</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>9.130</u>	<u>12.172</u>
11. Mellemregning, altanprojekt		
Altanprojekt I	6.435.270	6.366.050
Omprioriteringsomkostninger	151.826	151.826
Indbetalinger andelshavere	<u>-2.168.650</u>	<u>-1.935.641</u>
	<u>4.418.446</u>	<u>4.582.235</u>
12. Likvide beholdninger		
Kasse	0	167
Danske Bank, driftkonto	<u>4.844.716</u>	<u>1.610.461</u>
	<u>4.844.716</u>	<u>1.610.628</u>

Noter til årsrapporten

13. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-		Kursværdi
		restgæld	kurs	
1 Realkredit DK, 1,2048%, kontantlån	1.443.157	1.482.543	95,4500	1.415.087
2 Realkredit DK, 1,0384%, kontantlån	18.842.722	18.937.709	95,4500	18.076.043
	20.285.879	20.420.252		19.491.131
3 Realkredit DK, 1,0436%, kontantlån	4.412.765	4.434.788	95,4500	4.233.005
	24.698.644	24.855.040		23.724.136
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	
1 Realkredit DK, 1,2048%, kontantlån		24.925	43.922	44.454
2 Realkredit DK, 1,0384%, kontantlån		293.512	577.074	583.090
3 Renteudgifter Realkredit DK, 1,0436%, kont. altanlån		69.220	161.022	162.709
Overført til fælleslån, altaner		-69.220	-161.022	-162.709
		318.437	620.996	627.544
			Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid			
1 Realkredit DK, 1,2048%, kontantlån	27,58 år	-	-	-
2 Realkredit DK, 1,0384%, kontantlån	28,00 år	-	-	-
3 Renteudgifter Realkredit DK, 1,0436%, kont. altanlån	24,00 år	-	-	-
			2021	2020
14. Antenneregnskab				
Primo			0	-12.853
Indtægter indbetalt i året			190.250	220.608
Udgifter betalt i året			-185.122	-227.337
Overføres til driften			-5.128	19.582
			0	0

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
15. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	563.596	551.686
Køb af varme	<u>-477.434</u>	<u>-532.327</u>
	<u>86.162</u>	<u>19.359</u>
16. Øvrig gæld		
Grant Thornton	21.375	20.875
Administrator	3.950	25.395
Forudbetalt boligafgift	32.897	30.502
Ørsted	4.737	5.400
Østblik VVS	0	89.764
Diverse regninger	<u>9.854</u>	<u>93.788</u>
	<u>72.813</u>	<u>265.724</u>

17. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 24.698.644, er der stillet sikkerhed på kr. 26.278.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2021 på kr. 146.800.000.

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 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

18 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

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

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	6.062	6.062	93	6.062
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>6.062</u>	<u>6.062</u>	<u>93</u>	<u>6.062</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>6.062</u>	<u>6.062</u>	<u>93</u>	<u>6.062</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
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
-------------------------------------	--	-----------------

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja
--	----

	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

18 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	192.085	7%
Øvrige omkostninger	1.813.592	61%
Finansielle poster, netto	328.218	11%
Afdrag	620.996	21%
I alt	<u>2.954.891</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>-386</u>	<u>164</u>	<u>198</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	12.867	12.867
Valuarvurdering	24.216	24.216
Anskaffelsessum (kostpris)	5.802	5.802
K1 Foreslået andelsværdi	18.077	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.724	
K3 Teknisk andelsværdi	21.800	
Reserver uden for andelsværdi	3.307	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	36	30	14
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>284</u>	<u>49</u>	<u>18</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>320</u>	<u>79</u>	<u>32</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>89</u>	<u>102</u>	<u>102</u>

Noter til årsrapporten

Note 19: 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	924.727,60	20.344.007
47	480	22.560,00	1.109.673,12	52.154.637
9	500	4.500,00	1.155.909,50	10.403.186
1	600	600,00	1.387.091,40	1.387.091
8	650	5.200,00	1.502.682,35	12.021.459
2	750	1.500,00	1.733.864,25	3.467.729
2	800	1.600,00	1.849.455,20	3.698.910
3	880	2.640,00	2.034.400,72	6.103.202
Oprunding				-17
		<u>47.400,00</u>	<u>11.697.804,14</u>	<u>109.580.204</u>

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af fælleslånet altaner rueise i au

Andel	Adresse	Månedlig ydelse	for året 2021	Afdrag	Rente	Tilgang i året	Restgæld pr. 1.1.2021	Restgæld pr. 31.12.21
3	33, 1.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
4	33, 1.tv.	867,57	10.410,84	-13.503,56	-3.092,72	0,00	204.733,87	197.415,79
5	33, 2.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
7	33, 3.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
9	33, 4.th.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
13	31, 1.th.	867,57	10.410,84	-13.503,56	-3.092,72	0,00	204.733,87	197.415,79
18	31, 3.tv.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
23	35, 1.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
24	35, 1.tv.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
25	35, 2.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
27	35, 3.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
28	35, 3.tv.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
33	37 A, 1.tv.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
38	37 A, 3.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
40	37 A, 4.th.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
41	37 B, st.tv.	315,28	3.783,36	-4.907,27	-1.123,91	0,00	74.401,48	71.742,05
44	37 B, 1.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
45	37 B, 2.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
47	37 B, 3.tv.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
48	37 B, 3.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
52	37 C, st.th.	269,65	3.235,80	-4.197,05	-961,25	0,00	63.633,47	61.358,93
54	37 C, 1.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
55	37 C, 2.tv.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
56	37 C, 2.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
62	29, st.tv.	354,45	4.253,40	-5.516,95	-1.263,55	0,00	83.645,03	80.655,19
64	29, 1.tv.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
65	29, 2.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
67	29, 3.th.	523,67	6.284,04	-8.150,83	-1.866,79	0,00	123.578,48	119.161,25
68	29, 3.tv.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
70	29, 4.tv.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
75	27 A, 2.tv.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
76	27 A, 3.th.	418,15	5.017,80	-6.508,43	-1.490,63	0,00	98.677,30	95.150,15
77	27 A, 3.tv.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
79	27 A, 4.tv.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
80	27 B, st.tv.	309,90	3.718,80	-4.823,54	-1.104,74	0,00	73.131,88	70.517,83
85	27 B, 2.th.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
88	27 B, 4.th.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
92	27 C, 1.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
94	27 C, 2.tv.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
95	27 C, 2.th.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
96	27 C, 3.tv.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
97	27 C, 3.th.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
98	27 C, 4.tv.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
99	27 C, 4.th.	449,42	5.393,04	-6.995,14	-1.602,10	0,00	106.056,57	102.265,64
	Afrunding	0,03	0,36	-0,47	-0,11	0,00	7,08	6,83
		<u>19.417,45</u>	<u>233.009,40</u>	<u>-302.228,96</u>	<u>-69.219,56</u>	<u>0,00</u>	<u>4.582.235,00</u>	<u>4.418.446,00</u>

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.”

Lone Danni Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-807795119689

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-02-24 15:25:20 UTC

NEM ID 

Heidi Linette Sommer

Administrator

På vegne af: WA ApS

Serienummer: CVR:28322143-RID:47937295

IP: 212.60.xxx.xxx

2022-02-24 15:30:51 UTC

NEM ID 

Mie Torry Lindeneg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-219641489633

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-02-24 18:28:15 UTC

NEM ID 


Alexander Aarestrup Hviid

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-363891109096

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-02-24 20:40:34 UTC

NEM ID 

Annie Wilson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-183511362578

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-02-25 17:06:57 UTC

NEM ID 

Nynne Ellegaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-977176923553

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-02-26 07:44:29 UTC

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-02-26 21:19:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NEJ81-JYK0K-MDHWU-6GANE-4V8GU-YAHXV

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>