

Andelsboligforeningen

Tjenestemændenes Byggeforening

Årsrapport for 2022

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratoreklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	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

Alexander Aarestrup Hviid (Formand)
Emilie Marie Øst Hansen
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 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2023

Bestyrelse

Alexander Aarestrup Hviid

Emilie Marie Øst Hansen

Annie Wilson

Nynne Ellegård

Lone Vanell Hansen

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 8. marts 2023

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 2022 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 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 nominel 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 § 14, 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 § 14 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 19, 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 2022

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2022	2022	2021
	Boligafgift	3.451.353	3.451.353	3.451.353
2	Øvrige indtægter	84.647	80.200	81.139
		<u>3.536.000</u>	<u>3.531.553</u>	<u>3.532.492</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	553.156	553.156	553.156
	Elforbrug	117.287	65.000	49.812
	Vandforbrug	201.524	200.000	256.993
	Renovation	213.655	213.655	176.679
3	Forsikringer og abonnementer	151.824	156.864	150.539
4	Renholdelse og udenomsarealer	421.990	429.765	426.679
5	Administrations- og foreningsomkostninger	262.238	309.905	196.692
6	Vedligeholdelse, løbende	225.825	230.000	81.902
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	135.296	1.050.000	110.183
10	Afskrivning	15.111	0	3.042
		<u>2.297.906</u>	<u>3.208.345</u>	<u>2.005.677</u>
	Resultat før finansielle poster	1.238.094	323.208	1.526.815
	Finansielle indtægter	0	0	4.606
8	Finansielle omkostninger	-320.820	-325.834	-332.824
	Årets resultat	<u>917.274</u>	<u>-2.626</u>	<u>1.198.597</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	917.274	-2.626	1.198.597
	Disponeret i alt	<u>917.274</u>	<u>-2.626</u>	<u>1.198.597</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	917.274	-2.626	1.198.597
	Betalte prioritetsafdrag	-627.544	-745.799	-617.601
	Regnskabsmæssige afskrivninger	3.042	0	3.042
		<u>292.772</u>	<u>-748.425</u>	<u>584.038</u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Aktiver	2022	2021
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1284 Valby, København		
9	Dagsværdi pr. 31. december 2022	150.000.000	146.800.000
10	Inventar, driftsmateriel mv.	114.707	9.130
		<u>150.114.707</u>	<u>146.809.130</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
11+21	Altaner, fælleslån	4.252.177	4.418.446
		<u>4.252.177</u>	<u>4.418.446</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>154.366.884</u>	<u>151.227.576</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	32.026	0
	Altanprojekt 2. runde	103.461	103.461
12	Tilgodehavender	5.600	8.563
	Forudbetalte omkostninger	184.440	179.042
		<u>325.527</u>	<u>291.066</u>
13	Likvide beholdninger	<u>2.171.630</u>	<u>4.844.716</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.497.157</u>	<u>5.135.782</u>
	Aktiver i alt	<u>156.864.041</u>	<u>156.363.358</u>

Balance pr. 31. december 2022

Note	Passiver	2022	2021
	Egenkapital		
	Andelsindskud	47.400	47.400
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	114.825.869	111.625.869
	Overført resultat mv.	11.649.701	13.732.427
		<u>126.475.570</u>	<u>125.358.296</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.250.000	3.250.000
	Reserve for regulering af kursværdien	3.000.000	0
	Andre reserver	<u>6.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
	Egenkapital	<u>132.772.970</u>	<u>128.655.696</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	19.024.175	19.658.335
14	Prioritetsgæld altanprojekt 1. runde	4.250.055	4.412.765
		<u>23.274.230</u>	<u>24.071.100</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet gæld af langfristet gæld	634.160	627.544
16	Varmeregnskab	76.593	86.162
	Igangværende salg, mellemregning andelshavere	0	2.850.043
17	Øvrig gæld	106.088	72.813
		<u>816.841</u>	<u>3.636.562</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.091.071</u>	<u>27.707.662</u>
	Passiver i alt	<u>156.864.041</u>	<u>156.363.358</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		
20	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		
21	Opgørelse af fælleslånet altaner		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

Andelsindskud	<u>Antal kvm</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boliger	<u>6.062</u>	<u>47.400</u>	<u>47.400</u>
		<u>47.400</u>	<u>47.400</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
Opskrivning primo		111.625.869	103.825.869
Årets opskrivning		3.200.000	7.800.000
Årets nedskrivning		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>114.825.869</u>	<u>111.625.869</u>
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv. primo		13.732.427	12.533.830
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)		-3.000.000	0
Overført restandel af årets resultat		<u>917.274</u>	<u>1.198.597</u>
		<u>11.649.701</u>	<u>13.732.427</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>126.522.970</u>	<u>125.405.696</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
Reserve primo		3.250.000	3.250.000
Årets hensættelse		0	0
Anvendt af årets hensættelse		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
Reserve for regulering af kursværdien			
Saldo primo		0	0
Årets hensættelse		3.000.000	0
Anvendt af årets hensættelse		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
Andre reserver i alt		<u>6.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
Egenkapital i alt		<u>132.772.970</u>	<u>128.655.696</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2022 (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 **132.772.970**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -6.250.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	130.000.000	
Bogført værdi	<u>-150.000.000</u>	<u>-20.000.000</u>
		106.522.970

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	23.908.390	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-17.744.887</u>	<u>6.163.503</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **112.686.473**

Andelsindskud 47.400

Andelskroneværdi pr. 31. december 2022 pr. indskud 2.377,35

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 2.377,35

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 2022	kr.	2.377,35
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		
		2022	2022	2021
2.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	84.647	80.200	80.201
	Afsat tidligere år, indtægtsført	0	0	938
		<u>84.647</u>	<u>80.200</u>	<u>81.139</u>
3.	Forsikringer og abonnementer			
	Bygningsforsikring	109.336	109.062	107.939
	Arbejdsskadeforsikring	1.798	1.807	1.757
	Bestyrelsesansvar	3.538	3.539	3.539
	Glasforsikring	6.178	6.163	6.125
	Formidlingsprovision	21.342	21.293	21.079
	Abonnementer	9.632	15.000	10.100
		<u>151.824</u>	<u>156.864</u>	<u>150.539</u>
4.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Viceværtsservice	408.300	398.265	398.265
	Trappevask og vinduespolering	4.250	8.500	8.250
	Container/storskrald	7.752	8.000	5.814
	Snebekæmpelse	1.688	15.000	14.350
		<u>421.990</u>	<u>429.765</u>	<u>426.679</u>
5.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	105.983	105.983	103.297
	Nøgletalsoplysninger, administrator	4.200	4.200	4.000
	Revision og regnskab	22.500	21.500	21.375
	Kontorhold, porto og gebyrer	14.690	16.500	16.282
	Varmeregnskabshonorar	28.225	26.272	20.643
	Administrationsomkostninger	<u>175.598</u>	<u>174.455</u>	<u>165.597</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2022	2022	2021
5.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Generalforsamling og møder	6.246	6.000	4.855
	Beboeraktiviteter	10.692	15.000	7.496
	Gaver	250	1.500	1.022
	Bestyrelsesgodtgørelse	18.750	18.750	18.750
	Valuarvurdering	15.500	15.500	15.500
	Antenneregnskab overført fra note 15	-154	0	-5.128
	Bredbåndregnskab	0	0	-62.779
	Internet	0	0	3.080
	Arkitekt/rådgivning (5 års syn - byggeprojekter)	38.650	75.000	44.638
	Hjemmeside	4.485	3.700	3.650
	Indtægt / Tab på debitorer	-7.779	0	11
	Foreningsomkostninger	86.640	135.450	31.095
	I alt	262.238	309.905	196.692
6.	Vedligeholdelse			
	Tømrer og snedker	38.000		0
	Elektriker	6.088		17.748
	Blikkenslager	12.215		0
	VVS-varmeinstallationer	23.445		17.794
	Drift af vaskeri	39.351		20.606
	Kloak	29.743		6.691
	Låsesmed	30.926		3.425
	Port/dørtelefon	0		5.269
	Skadedyr	5.000		0
	Gårdanlæg	31.496	30.000	0
	Småanskaffelser	9.561		10.369
	Budgetteret vedligeholdelse		200.000	
		225.825	230.000	81.902

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2022	2022	2021
7.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Diverse VVS-arbejder	0		48.920
	Gårdprojekt	64.438	50.000	61.263
	Spædevandsanlæg	70.858		0
	Budgetteret vedligeholdelse		1.000.000	
		<u>135.296</u>	<u>1.050.000</u>	<u>110.183</u>
8.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	308.834	308.834	318.437
	Renteudgifter bank	<u>11.986</u>	<u>17.000</u>	<u>14.387</u>
		<u>320.820</u>	<u>325.834</u>	<u>332.824</u>

Noter til årsrapporten

9. Ejendommen matr. nr. 1284 Valby, København, dagsværdi pr. 31. december 2022

	<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	111.625.868
Årets opskrivninger	0	0	0	3.200.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	114.825.868
Regnskabsmæssig værdi	19.900.000	15.274.132	0	150.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurdering af 15. januar 2023 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. 150.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,05% 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	706 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.426 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.542 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,1%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 6,1 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 6,2 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>2022</u>	<u>2021</u>
10.	Inventar, driftsmateriel mv.		
	Kostpris primo	30.425	30.425
	Tilgang (installation for bedbelysning)	120.688	0
	Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kostpris ultimo	<u>151.113</u>	<u>30.425</u>
	Afskrivninger primo	21.295	18.253
	Årets afskrivninger	<u>15.111</u>	<u>3.042</u>
	Afskrivninger ultimo	<u>36.406</u>	<u>21.295</u>
	Regnskabsmæssig værdi	<u>114.707</u>	<u>9.130</u>
11.	Mellemregning, altanprojekt		
	Altanprojekt I	6.502.010	6.435.270
	Omprioriteringsomkostninger	151.826	151.826
	Indbetalinger andelshavere	<u>-2.401.659</u>	<u>-2.168.650</u>
		<u>4.252.177</u>	<u>4.418.446</u>
12.	Tilgodehavender		
	Udlæg salg af andele	4.700	8.563
	Forsikringssag	<u>900</u>	<u>0</u>
		<u>5.600</u>	<u>8.563</u>
13.	Likvide beholdninger		
	Danske Bank, driftkonto	<u>2.171.630</u>	<u>4.844.716</u>
		<u>2.171.630</u>	<u>4.844.716</u>

Noter til årsrapporten

14. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-		Kursværdi
		restgæld	kurs	
1 Realkredit DK, 1,2048%, kontantlån	1.398.703	1.435.552	73,7700	1.059.007
2 Realkredit DK, 1,0384%, kontantlån	18.259.632	18.348.393	73,7700	13.535.610
	19.658.335	19.783.945		14.594.616
3 Realkredit DK, 1,0436%, kontantlån	4.250.055	4.270.395	73,7700	3.150.270
	23.908.390	24.054.340		17.744.887
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Realkredit DK, 1,2048%, kontantlån		24.177	44.454	44.992
2 Realkredit DK, 1,0384%, kontantlån		284.657	583.090	589.168
3 Renteudgifter Realkredit DK, 1,0436%, kont. altanlån		66.740	162.709	164.414
Overført til fælleslån, altaner		-66.740	-162.709	-164.414
		308.834	627.544	634.160
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning	
1 Realkredit DK, 1,2048%, kontantlån	26,58 år	-	-	
2 Realkredit DK, 1,0384%, kontantlån	27,00 år	-	-	
3 Renteudgifter Realkredit DK, 1,0436%, kont. altanlån	23,00 år	-	-	

15. Antenneregnskab

	2022	2021
Primo	0	0
Indtægter indbetalt i året	202.911	190.250
Udgifter betalt i året	-202.757	-185.122
Overføres til driften	-154	-5.128
	0	0

Noter til årsrapporten

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
16. Varmeregnskab			
Varme indbetalt aconto		562.446	563.596
Køb af varme		<u>-485.853</u>	<u>-477.434</u>
		<u>76.593</u>	<u>86.162</u>
17. Øvrig gæld			
Grant Thornton		22.500	21.375
Administrator		0	3.950
Forudbetalt boligafgift m.m.		11.000	32.897
Ørsted		25.637	4.737
Felix Service ApS		38.036	0
Diverse regninger		<u>8.915</u>	<u>9.854</u>
		<u>106.088</u>	<u>72.813</u>

18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 23.908.390, er der stillet sikkerhed på kr. 26.278.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2022 på kr. 150.000.000.

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 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

19 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

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022
	<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	6.250.000	1.031
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	4,81%	

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

19 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	361.121	11%
Øvrige omkostninger	1.936.785	60%
Finansielle poster, netto	320.820	10%
Afdrag	627.544	19%
I alt	<u>3.246.270</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>164</u>	<u>198</u>	<u>151</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	12.867	12.867
Valuarvurdering	24.744	24.744
Anskaffelsessum (kostpris)	5.802	5.802
K1 Foreslået andelsværdi	18.589	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.562	
K3 Teknisk andelsværdi	22.151	
Reserver uden for andelsværdi	4.330	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	30	14	37
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	<u>65</u>	<u>18</u>	<u>22</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>95</u>	<u>32</u>	<u>60</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 84%
(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>102</u>	<u>102</u>	<u>104</u>

Noter til årsrapporten

Note 20. Andelsspecifikation

i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3

Antal andele	Andels- indskud pr. andel	Andels-indskud i alt	Andelsværdi inkl. indskud pr. andel	Andelsværdi inkl. indskud
22	400	8.800,00	950.941	20.920.698
47	480	22.560,00	1.141.129	53.633.061
9	500	4.500,00	1.188.676	10.698.084
1	600	600,00	1.426.411	1.426.411
8	650	5.200,00	1.545.279	12.362.230
2	750	1.500,00	1.783.014	3.566.028
2	800	1.600,00	1.901.882	3.803.763
3	880	2.640,00	2.092.070	6.276.209
Oprunding				6
		<u>47.400,00</u>		<u>112.686.491</u>

Noter til årsrapporten

Note 21. Specifikation af fælleslånet altaner

Andel	Adresse	Månedlig ydelse	Ydelse i alt for året 2022		Rente	Tilgang i året	Restgæld pr. 1.1.2022	Restgæld pr. 31.12.22
			Afdrag					
3	33, 1.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
4	33, 1.tv.	867,57	10.410,84	-7.428,88	2.981,96	0,00	197.416,09	189.987,20
5	33, 2.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
7	33, 3.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
9	33, 4.th.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
13	31, 1.th.	867,57	10.410,84	-7.428,88	2.981,96	0,00	197.416,09	189.987,20
18	31, 3.tv.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
23	35, 1.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
24	35, 1.tv.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
25	35, 2.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
27	35, 3.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
28	35, 3.tv.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
33	37 A, 1.tv.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
38	37 A, 3.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
40	37 A, 4.th.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
41	37 B, st.tv.	315,28	3.783,36	-2.699,70	1.083,66	0,00	71.742,16	69.042,46
44	37 B, 1.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
45	37 B, 2.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
47	37 B, 3.tv.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
48	37 B, 3.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
52	37 C, st.th.	269,65	3.235,80	-2.308,97	926,83	0,00	61.359,03	59.050,05
54	37 C, 1.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
55	37 C, 2.tv.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
56	37 C, 2.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
62	29, st.tv.	354,45	4.253,40	-3.035,10	1.218,30	0,00	80.655,32	77.620,21
64	29, 1.tv.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
65	29, 2.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
67	29, 3.th.	523,67	6.284,04	-4.484,11	1.799,93	0,00	119.161,43	114.677,31
68	29, 3.tv.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
70	29, 4.tv.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
75	27 A, 2.tv.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
76	27 A, 3.th.	418,15	5.017,80	-3.580,56	1.437,24	0,00	95.150,29	91.569,73
77	27 A, 3.tv.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
79	27 A, 4.tv.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
80	27 B, st.tv.	309,90	3.718,80	-2.653,63	1.065,17	0,00	70.517,94	67.864,30
85	27 B, 2.th.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
88	27 B, 4.th.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
92	27 C, 1.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
94	27 C, 2.tv.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
95	27 C, 2.th.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
96	27 C, 3.tv.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
97	27 C, 3.th.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
98	27 C, 4.tv.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
99	27 C, 4.th.	449,42	5.393,04	-3.848,32	1.544,72	0,00	102.265,80	98.417,47
		<u>19.417,42</u>	<u>233.009,04</u>	<u>-166.268,59</u>	<u>66.740,45</u>	<u>0,00</u>	<u>4.418.446,00</u>	<u>4.252.177,00</u>