

## Andelsboligforeningen Tømrerbo

---

Årsrapport for 2018

Godkendt på den ordinære generalforsamling  
den 21/5 2019

  
Ordfører



## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Oplysninger om andelsboligforeningen                | 1  |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning              | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning          | 3  |
| Anvendt regnskabspraksis                            | 6  |
| Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018 | 8  |
| Balance pr. 31. december 2018                       | 9  |
| Noter   | 11 |
| Nøgleoplysninger                                    | 15 |
| Andelskroneværdi                                    | 18 |

## Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Tømmerbo

Matr.nr. 409, Udenbys Klædebo Kvarter

CVR-nr. 31 09 57 78

Regnskabsår 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Miriam Finseth

Mats Jørgensen

Marianne Gjelstrup

Louise Scäffer

### Administration

Til 31. marts 2019

DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

Tlf.: 70 30 20 20

Fra 1. april 2019

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 12

1620 København V

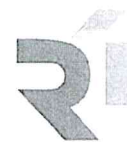
Tlf.: 33 22 99 41

### Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

2630 Taastrup



## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2018 for Andelsboligforeningen Tøm-  
rerbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse  
A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og  
finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret  
1. januar - 31. december 2018.

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

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som  
krævet i andelsboligforeningslovens § 6 c, stk. 3 og 4.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. maj 2019

Administrator

Bestyrelse

  
Miriam Finseth  
Mats Jørgensen  
Marianne Gjelstrup  
Louise Scäffer  
Emmanuel Schwartz  
Patrick Jakobsen



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tømmerbo***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tømmerbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningen 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.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelsen. Budgettallene, som fremgår af en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.



Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 6. maj 2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tømmerbo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningslovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.m. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).



## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under overført resultat m.v. indregnes akkumuleret resultat og regulering af dagsværdien på renteswappen.

### **Prioritetsgæld inkl. tilknyttede finansielle instrumenter**

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Renteswaps værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes under henholdsvis øvrige tilgodehavender og i tilknytning til prioritetsgælden.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Nøgleoplysninger**

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### **Andelskroneværdi**

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.





## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018

| Urevideret<br>budget<br>2018<br>t.kr. | Note |                                  | 2017<br>t.kr.    |              |
|---------------------------------------|------|----------------------------------|------------------|--------------|
| 2.014                                 | 1    | Boligafgift, leje m.m.           | 2.070.432        | 1.984        |
| 15                                    | 2    | Andre indtægter                  | 10.100           | 32           |
| <b>2.029</b>                          |      | <b>Indtægter</b>                 | <b>2.080.532</b> | <b>2.016</b> |
| 175                                   | 3    | Administration                   | 131.156          | 120          |
| 150                                   | 4    | Vedligeholdelse                  | 162.400          | 56           |
| 131                                   | 5    | Renholdelse                      | 125.824          | 129          |
| 181                                   | 6    | Skatter, afgifter og forsikring  | 140.518          | 166          |
| <b>637</b>                            |      | <b>Ejendommens omkostninger</b>  | <b>559.898</b>   | <b>471</b>   |
| <b>1.392</b>                          |      | <b>Resultat af ordinær drift</b> | <b>1.520.634</b> | <b>1.545</b> |
| 1.335                                 | 7    | Finansielle omkostninger         | 1.326.966        | 1.315        |
| <b>57</b>                             |      | <b>Årets driftsresultat</b>      | <b>193.668</b>   | <b>230</b>   |

Årets driftsresultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



## Balance pr. 31. december 2018

| Note |                                  | 31/12<br>2017<br>t.kr. |
|------|----------------------------------|------------------------|
|      | <b>Aktiver</b>                   |                        |
| 8    | Ejendom m.m.                     | 25.564.502             |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>       | <b>25.564.502</b>      |
|      | Mellemregning med beboere, netto | 4.991                  |
|      | Vand- og varmeregnskab, netto    | 3.105                  |
| 9    | Forudbetalte omkostninger        | 15.372                 |
|      | <b>Tilgodehavender</b>           | <b>23.468</b>          |
|      | <b>Likvider</b>                  | <b>16.254</b>          |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>   | <b>39.722</b>          |
|      | <b>Aktiver i alt</b>             | <b>25.604.224</b>      |



## Balance pr. 31. december 2018

| Note |   | 31/12<br>2017<br>t.kr.     |
|------|---|----------------------------|
|      | <b>Passiver</b>   |                            |
|      | Andelskapital   | 867.875 868                |
|      | Overført resultat m.v.                                    | -12.950.551 -13.096        |
| 10   | <b>Egenkapital</b>  | <b>-12.082.676 -12.228</b> |
| 11   | Prioritetsgæld inkl. tilknyttede finansielle instrumenter | 37.479.304 37.572          |
|      | Bankgæld m.v.   | 116.957 277                |
|      | Mellemregning, salg                                       | 1.050 2                    |
|      | Mellemregning, administrator                              | 6.250 0                    |
|      | Varmeregnskab, netto                                      | 0 27                       |
| 12   | Anden gæld  | 83.339 39                  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                           | <b>37.686.900 37.917</b>   |
|      | <b>Passiver i alt</b>                                     | <b>25.604.224 25.689</b>   |
| 13   | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.                 |                            |
| 14   | Andelshavernes hæftelsesforhold                           |                            |
| 15   | Nøgleoplysninger  |                            |
| 16   | Andelskroneværdi  |                            |



## Noter

|  |                  | 2017<br>t.kr. |
|--|------------------|---------------|
| <b>Note 1. Boligafgift, leje m.m.</b>  |                  |               |
| Boligafgift  | 1.769.999        | 1.718         |
| Boligafgift erhverv  | 211.035          | 208           |
| Særlige moderniseringer, andelshavere<br>(tillægget nedskrives årligt med 10 % af det oprindelige tillæg kr.<br>156.331. Første nedskrivning er sket pr. 1. januar 2014) | 78.163           | 94            |
| Regulering af moderniseringstillæg betalt for meget tidligere år   | 0                | -47           |
| Leje af loftsrum og kælder   | 11.235           | 11            |
|  | <b>2.070.432</b> | <b>1.984</b>  |
| <b>Note 2. Andre indtægter</b>   |                  |               |
| Ventelistegebyr  | 2.900            | 3             |
| Gebyr, manglende deltagelse i fællesarbejde  | 7.200            | 14            |
| Diverse  | 0                | 15            |
|  | <b>10.100</b>    | <b>32</b>     |
| <b>Note 3. Administration</b>  |                  |               |
| Administrationshonorar   | 49.605           | 47            |
| Revisorhonorar   | 19.125           | 19            |
| Teknisk rådgivning   | 13.932           | 4             |
| Varmeregnskabshonorar  | 9.440            | 10            |
| Kontingenter   | 4.085            | 4             |
| Møder og generalforsamling   | 607              | 1             |
| Beboeraktiviteter  | 989              | 0             |
| Repræsentation   | 680              | 0             |
| Kursus   | 0                | 1             |
| Bankgebyrer, porto m.v.  | 11.170           | 11            |
| Serviceabonnementer  | 20.748           | 23            |
| Diverse  | 775              | 0             |
|  | <b>131.156</b>   | <b>120</b>    |



2017

t.kr.

**Note 4. Vedligeholdelse**

|                               |                |           |
|-------------------------------|----------------|-----------|
| VVS                           | 12.380         | 25        |
| El-installatør                | 57.355         | 3         |
| Have- og gårdanlæg            | 0              | 1         |
| Forsikringskader              | 21.381         | 0         |
| Komplementerende bygningsdele | 13.000         | 5         |
| Overfladebeklædning           | 15.550         | 15        |
| Primære bygningsdele          | 15.375         | 3         |
| Småanskaffelser               | 1.877          | 2         |
| Varmeanlæg                    | 25.482         | 2         |
|                               | <hr/>          | <hr/>     |
|                               | <b>162.400</b> | <b>56</b> |

**Note 5. Renholdelse**

|                         |                |            |
|-------------------------|----------------|------------|
| A-skat fra tidligere år | 2.816          | 0          |
| Rengøring               | 42.500         | 45         |
| Renovation m.v.         | 39.620         | 43         |
| Gårdlaug                | 40.888         | 41         |
|                         | <hr/>          | <hr/>      |
|                         | <b>125.824</b> | <b>129</b> |

**Note 6. Skatter, afgifter og forsikring**

|              |                |            |
|--------------|----------------|------------|
| Ejendomsskat | 49.048         | 49         |
| Forsikringer | 42.270         | 42         |
| Vand         | 42.218         | 66         |
| El m.v.      | 6.982          | 9          |
|              | <hr/>          | <hr/>      |
|              | <b>140.518</b> | <b>166</b> |

**Note 7. Finansielle omkostninger**

|                            |                  |              |
|----------------------------|------------------|--------------|
| Prioritetsrenter og bidrag | 84.358           | 99           |
| Renter m.v., bank          | 153.862          | 161          |
| Rentebetalinger, renteswap | 1.088.520        | 1.055        |
| Diverse                    | 226              | 0            |
|                            | <hr/>            | <hr/>        |
|                            | <b>1.326.966</b> | <b>1.315</b> |



31/12 2017

t.kr.

**Note 8. Ejendom m.m.**

|  | <b>Ejendom</b>    |               |
|--|-------------------|---------------|
| Saldo, primo   | 25.564.502        | 25.565        |
|  | <u>25.564.502</u> | <u>25.565</u> |
| Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2018 | <u>24.200.000</u> | <u>24.200</u> |

**Note 9. Forudbetalte omkostninger**

|                 |               |           |
|-----------------|---------------|-----------|
| Forsikringer    | 179           | 0         |
| Renholdelse     | 7.500         | 8         |
| Kontingent      | 3.087         | 4         |
| YouSee elevator | 465           | 1         |
| Vand            | 4.141         | 5         |
|                 | <u>15.372</u> | <u>18</u> |

**Note 10. Egenkapital***Andelskapital*

|              |                |            |
|--------------|----------------|------------|
| Saldo, primo | 867.875        | 868        |
|              | <u>867.875</u> | <u>868</u> |

*Overført resultat m.v.*

|   |                    |                |
|---|--------------------|----------------|
| Saldo, primo                              | -13.095.918        | -14.725        |
| Årets resultat                            | 193.668            | 230            |
| Regulering af dagsværdien på renteswappen | -48.301            | 1.399          |
|   | <u>-12.950.551</u> | <u>-13.096</u> |
|   | <u>-12.082.676</u> | <u>-12.228</u> |



31/12 2017

t.kr.

**Note 11. Prioritetsgæld inkl. tilknyttede finansielle instrumenter**

|   | Kursværdi         | Nominal<br>værdi  |               |
|---|-------------------|-------------------|---------------|
| Nykredit Cibor3 obligationslån,<br>variabel rente uden afdrag til udløb,<br>hovedstol t.kr. 19.849, rentesats: 0,00% p.a. pr.<br>31/12 2018, restløbetid 19,25 år | 19.789.453        | 19.849.000        | 19.849        |
| Arbejdernes Landsbank anlægslån,<br>hovedstol t.kr. 3.500, rentesats: 4,5% p.a.,<br>restløbetid 15 år *)  | 3.048.515         | 3.048.515         | 3.190         |
| Dagsværdi af renteswap, udløb 31/12 2037,<br>rente 5,50%, sikrer Cibor3-lånet oprindeligt t.kr.<br>19.849, hovedstol t.kr. 19.849                                 | 14.581.789        | 14.581.789        | 14.533        |
|   | <u>37.419.757</u> | <u>37.479.304</u> | <u>37.572</u> |
| Samlede afdrag på prioritetsgælden  |                   | <u>141.262</u>    | <u>135</u>    |
| Langfristet andel af gælden   |                   | <u>37.331.202</u> | <u>37.431</u> |

\*) Anlægslånet er opført under prioritetsgæld, da der er tinglyst underpant i ejerpantebrev til sikkerhed for lånet.

**Note 12. Anden gæld**

|                |               |           |
|----------------|---------------|-----------|
| Revisorhonorar | 19.125        | 19        |
| Gæld i øvrigt  | 64.214        | 20        |
|                | <u>83.339</u> | <u>39</u> |



#### Note 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 19.849 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 25.565. Offentlig ejendomsvurdering udgør t.kr. 24.200.

Foreningen har udstedt digitalt ejerpantebrev på t.kr. 4.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er underpantsat til sikkerhed for bankmellemværende.

Leverandøren af renteswapaftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om renteswap kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Leverandøren har skriftligt erklæret, at der ikke p.t. vil blive stillet krav om yderligere sikkerhed.

#### Note 14. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld, renteswapaftaler og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold. Administrator har oplyst, at Arbejdernes Landsbank A/S ligeledes ikke har taget forbehold.

#### Note 15. Nøgleoplysninger

|   | Antal pr.<br>31. december<br>2018 | BBR Areal m <sup>2</sup> |
|---|-----------------------------------|--------------------------|
| B1 Andelsboliger                          | 20                                | 1.582                    |
| B2 Erhvervsandele                         | 3                                 | 154                      |
| B3 Boliglejemål                           | 0                                 | 0                        |
| B4 Erhvervslejemål                        | 0                                 | 0                        |
| B5 Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.) | 15                                | 0                        |
| B6 I alt                                  | <b>38</b>                         | <b>1.736</b>             |

Ovenstående areal afviger fra det hos BBR registrerede boligareal.





|    |  | Boligernes<br>areal<br>(BBR)        | Boligernes<br>areal<br>(anden kilde) | Det oprinde-<br>lige indskud        | Andet                               |
|----|--|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| C1 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| C2 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:  |                                     |                                      |                                     |                                     |
| D1 | Foreningens stiftelsesår   | 2007                                |                                      |                                     |                                     |
| D2 | Ejendommens opførelsesår   | 1939                                |                                      |                                     |                                     |
|    |  |                                     |                                      | Ja                                  | Nej                                 |
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?   |                                     |                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:   |                                     |                                      |                                     |                                     |
|    |  | Anskaffelsespri-<br>sen             | Valuar-<br>vurdering                 | Offentlig<br>vurdering              |                                     |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input type="checkbox"/>            |                                     |
|    |  |                                     | kr.                                  | Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>         |                                     |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip   |                                     | 25.564.502                           |                                     | 14.726                              |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver  |                                     | 0                                    |                                     | 0                                   |
|    |  |                                     |                                      |                                     | %                                   |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi  |                                     |                                      |                                     | 0                                   |
|    |  |                                     |                                      | Ja                                  | Nej                                 |
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?   |                                     |                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? |                                     |                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?   |                                     |                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |



|    |  | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år |                  |                                    |
|----|--|---|------------------|------------------------------------|
| H1 | Boligafgift  |   |                  | 1.141                              |
| H2 | Erhvervslejeindtægter  |   |                  | 0                                  |
| H3 | Boliglejeindtægter   |   |                  | 0                                  |
|    |  | <i>Forrige år</i>                         | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i>                        |
| J  | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)    | 131                                       | 132              | 112                                |
|    |  |   |                  | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> |
| K1 | Andelsværdi  |   |                  | 1.440                              |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver   |   |                  | 21.686                             |
| K3 | Teknisk andelsværdi  |   |                  | 23.126                             |
|    |  | <i>Forrige år</i>                         | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i>                        |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )                          | 44  | 32               | 61                                 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og re-novering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )      | 0   | 0                | 33                                 |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )                                     | 44  | 32               | 94                                 |
|    |  |   |                  | %                                  |
| P  | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) |   |                  | -47                                |
|    |  | <i>Forrige år</i>                         | <i>Sidste år</i> | <i>I år</i>                        |
| R  | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>   | 63  | 78               | 81                                 |



#### Note 16. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

#### Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

|   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| Egenkapital ifølge årsregnskab                      |            | -12.082.676      |
| Korrektion i henhold til andelsboligforeningsloven: |            |                  |
| Dagsværdi på renteswap                              | 14.581.789 |                  |
| Kostpris renteswap                                  | 0          | 14.581.789       |
| Reguleret egenkapital                               |            | <u>2.499.113</u> |
| <br>  |            |                  |
| $2.499.113 / 867.875 =$                             |            | <u>2,88</u>      |

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2,88, svarende til kr. 1.440 pr. m<sup>2</sup>. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 2,88, svarende til kr. 1.440 pr. m<sup>2</sup>.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2,66, svarende til kr. 1.328 pr. m<sup>2</sup>.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal reguleres såfremt ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

