

# Andelsboligforeningen Tømrerbo

---

Ri  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: [www.ri.dk](http://www.ri.dk)

Årsrapport for 2019

Godkendt på den ordinære generalforsamling  
den / 2020

dirigent



## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Oplysninger om andelsboligforeningen                | 1  |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning              | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning          | 3  |
| Anvendt regnskabspraksis                            | 6  |
| Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019 | 8  |
| Balance pr. 31. december 2019                       | 9  |
| Noter   | 11 |
| Nøgleoplysninger                                    | 16 |
| Andelskroneværdi                                    | 18 |

## Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Tømrerbo

Matr.nr. 409, Udenbys Klædebo Kvarter  
CVR-nr. 31 09 57 78  
Regnskabsår 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Marianne Gjelstrup  
Mats Jørgensen  
Patrick Jakobsen  
Louise Scäffer

### Administration

Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12, 4. sal  
1620 København V  
Tlf.: 33 22 99 41  
E-mail: adm@boligexperten.dk

### Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup



## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret  
1. januar - 31. december 2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2020

### **Administrator**

---

### **Bestyrelse**

---

Marianne Gjelstrup

---

Mats Jørgensen

---

Patrick Jakobsen

---

Louise Scäffer



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tømrerbo*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tømrerbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 i 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 26. februar 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Rasmussen'.

Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28631



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tømrerbo 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 andelsboligforeningsloven 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 nominel 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.

### **Forpligtelse, Grundejernes Investeringsfond**

Posten vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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.

### **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 2019

| Urevideret<br>budget<br>2019<br>t.kr. | Note |   |                  | 2018<br>t.kr. |
|---------------------------------------|------|---|------------------|---------------|
| 2.162                                 | 1    | Boligafgift                                 | 2.202.386        | 2.078         |
| 15                                    | 2    | Andre indtægter                             | 13.614           | 3             |
| <b>2.177</b>                          |      | <b>Indtægter</b>                            | <b>2.216.000</b> | <b>2.081</b>  |
| 117                                   | 3    | Administration                              | 89.905           | 110           |
| 150                                   | 4    | Vedligeholdelse, løbende                    | 48.907           | 151           |
| 0                                     | 5    | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 600.621          | 0             |
| 124                                   | 6    | Renholdelse                                 | 131.051          | 137           |
| 151                                   | 7    | Skatter, afgifter og forsikringer           | 169.421          | 162           |
| <b>542</b>                            |      | <b>Ejendommens omkostninger</b>             | <b>1.039.905</b> | <b>560</b>    |
| <b>1.635</b>                          |      | <b>Resultat af ordinær drift</b>            | <b>1.176.095</b> | <b>1.521</b>  |
| 0                                     | 8    | Finansielle indtægter                       | 876              | 0             |
| 1.375                                 | 9    | Finansielle omkostninger                    | 1.311.039        | 1.327         |
| <b>260</b>                            |      | <b>Årets resultat</b>                       | <b>-134.068</b>  | <b>194</b>    |

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



## Balance pr. 31. december 2019

| Note |                                  |                   | 31/12<br>2018<br>t.kr. |
|------|----------------------------------|-------------------|------------------------|
|      | <b>Aktiver</b>                   |                   |                        |
| 10   | Ejendom m.m.                     | 25.564.502        | 25.565                 |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>       | <b>25.564.502</b> | <b>25.565</b>          |
|      | Mellemregning med beboere, netto | 0                 | 5                      |
|      | Varmeregnskab, netto             | 0                 | 3                      |
| 11   | Forudbetalte omkostninger        | 21.361            | 15                     |
|      | <b>Tilgodehavender</b>           | <b>21.361</b>     | <b>23</b>              |
|      | <b>Likvider</b>                  | <b>85.942</b>     | <b>15</b>              |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>   | <b>107.303</b>    | <b>38</b>              |
|      | <b>Aktiver i alt</b>             | <b>25.671.805</b> | <b>25.603</b>          |



## Balance pr. 31. december 2019

| Note |   | 31/12<br>2018<br>t.kr. |
|------|---|------------------------|
|      | <b>Passiver</b>                           |                        |
|      | Andelskapital                             | 867.875                |
|      | Overført resultat m.v.                    | -16.179.060            |
| 12   | <b>Egenkapital</b>                        | <b>-15.311.185</b>     |
| 13   | Prioritetsgæld                            | 40.425.643             |
|      | Trækning kassekredit                      | 146.298                |
|      | Mellemregning med beboere, netto          | 224.657                |
|      | Mellemregning, administrator              | 0                      |
|      | Varmeregnskab, netto                      | 39.670                 |
| 14   | Anden gæld                                | 146.722                |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>40.982.990</b>      |
|      | <b>Passiver i alt</b>                     | <b>25.671.805</b>      |
| 15   | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv. |                        |
| 16   | Andelshavernes hæftelsesforhold           |                        |
| 17   | Nøgleoplysninger og nøgletal              |                        |
| 18   | Andelskroneværdi                          |                        |



## Noter

2018  
t.kr.

### Note 1. Boligafgift, leje m.m.

|   |                  |              |
|---|------------------|--------------|
| Boligafgift   | 1.875.749        | 1.770        |
| Boligafgift erhverv   | 223.696          | 211          |
| 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) | 62.531           | 78           |
| Leje af loftsrum og kælder  | 11.160           | 11           |
| Fællesarbejde   | 29.250           | 7            |
|   | <b>2.202.386</b> | <b>2.078</b> |

### Note 2. Andre indtægter

|                                 |               |          |
|---------------------------------|---------------|----------|
| Ventelistegebyr                 | 3.900         | 3        |
| Nedsat fortovsrenhold 2016-2018 | 3.614         | 0        |
| Varme fraflyttere               | 6.100         | 0        |
|                                 | <b>13.614</b> | <b>3</b> |

### Note 3. Administration

|                                     |               |            |
|-------------------------------------|---------------|------------|
| Administrationshonorar              | 43.785        | 50         |
| Øvrige administrationsudgifter      | 417           | 0          |
| Revisorhonorar                      | 19.125        | 19         |
| Rådgivning                          | 0             | 14         |
| Varmeregnskabshonorar               | 9.032         | 9          |
| Kontorhold                          | 3.201         | 0          |
| It                                  | 1.320         | 0          |
| ABF-kontingent                      | 4.158         | 4          |
| Generalforsamling, forplejning m.v. | 0             | 1          |
| Fester                              | 0             | 1          |
| Fællesarbejde, forplejning m.v.     | 1.132         | 0          |
| Bankgebyrer m.m.                    | 7.393         | 11         |
| Diverse                             | 342           | 1          |
|                                     | <b>89.905</b> | <b>110</b> |



2018  
t.kr.

#### Note 4. Vedligeholdelse, løbende

|  |               |            |
|--|---------------|------------|
| Blikkenslager                            | 16.246        | 12         |
| Elektriker                               | 274           | 57         |
| Elevator                                 | 14.183        | 0          |
| Murer                                    | 4.750         | 16         |
| Småanskaffelser                          | 554           | 2          |
| Tømrer/snedker                           | 0             | 15         |
| Varme anlæg                              | 12.900        | 25         |
| Diverse                                  | 0             | 13         |
| Serviceabonnementer alarm, elevator m.m. | 0             | 11         |
|  | <b>48.907</b> | <b>151</b> |

#### Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

|               |                |          |
|---------------|----------------|----------|
| Tagrenovering | 600.621        | 0        |
|               | <b>600.621</b> | <b>0</b> |

#### Note 6. Renholdelse

|                                |                |            |
|--------------------------------|----------------|------------|
| A-skat tidligere år            | 0              | 3          |
| Ejendomsservice                | 35.703         | 43         |
| Renovation                     | 35.650         | 40         |
| Gårdlaug                       | 40.888         | 41         |
| Snerydning                     | 7.500          | 0          |
| Abonnement graffiti afrensning | 11.310         | 10         |
|                                | <b>131.051</b> | <b>137</b> |

#### Note 7. Skatter, afgifter og forsikringer

|              |                |            |
|--------------|----------------|------------|
| Ejendomsskat | 51.344         | 49         |
| Forsikringer | 46.614         | 64         |
| Vand         | 56.324         | 42         |
| El           | 15.139         | 7          |
|              | <b>169.421</b> | <b>162</b> |



2018  
t.kr.

**Note 8. Finansielle indtægter**

|                   |            |          |
|-------------------|------------|----------|
| Renter, skat m.m. | 876        | 0        |
|                   | <u>876</u> | <u>0</u> |

**Note 9. Finansielle omkostninger**

|                            |                  |              |
|----------------------------|------------------|--------------|
| Prioritetsrenter           | 69.471           | 84           |
| Rentebetalinger, renteswap | 1.098.096        | 1.089        |
| Renter bank m.m.           | 143.472          | 154          |
|                            | <u>1.311.039</u> | <u>1.327</u> |

31/12 2018  
t.kr.

**Note 10. Ejendom m.m.**

|  | <b>Ejendom</b>    |               |
|--|-------------------|---------------|
| Kostpris, 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 11. Forudbetalte omkostninger**

|                 |               |           |
|-----------------|---------------|-----------|
| Snerydning 2020 | 12.000        | 0         |
| Anlægsgartner   | 3.213         | 3         |
| Yousee elevator | 402           | 0         |
| Webhotel        | 1.320         | 0         |
| Ejendomsservice | 0             | 8         |
| Vand            | 4.426         | 4         |
|                 | <u>21.361</u> | <u>15</u> |



31/12 2018  
t.kr.

### Note 12. Egenkapital

#### Andelskapital

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

#### Overført resultat, m.v.

|   |                    |                |
|---|--------------------|----------------|
| Saldo, primo                              | -12.950.551        | -13.096        |
| Overført fra resultatopgørelsen           | -134.068           | 194            |
| Regulering af dagsværdien på renteswappen | -3.094.441         | -49            |
|   | <b>-16.179.060</b> | <b>-12.951</b> |
|   | <b>-15.311.185</b> | <b>-12.083</b> |

### Note 13. Prioritetsgæld

|  | Kursværdi         | Nominel værdi     |               |
|--|-------------------|-------------------|---------------|
| Nykredit Cibor3 obligationslån, variabel rente uden afdrag til udløb, hovedstol t.kr. 19.849, rentesats: -0,43 % p.a. pr. 31/12 2019, restløbetid 18,25 år | 19.849.000        | 19.849.000        | 19.849        |
| Dagsværdi af renteswap, udløb 31/12 2037, rente 5,50%, sikrer Cibor3-lånet oprindeligt t.kr. 19.849, hovedstol t.kr. 19.849                                | 17.676.230        | 17.676.230        | 14.582        |
| Arbejdernes Landsbank anlægslån, hovedstol t.kr. 3.500, rentesats: 4,5% p.a., restløbetid 14 år *)   | 2.900.413         | 2.900.413         | 3.048         |
|  | <b>40.425.643</b> | <b>40.425.643</b> | <b>37.479</b> |
| Samlede afdrag på prioritetsgælden   |                   | 148.102           | 141           |
| Langfristet del af gælden  |                   | 40.270.404        | 37.331        |

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



31/12 2018  
t.kr.

**Note 14. Anden gæld**

|                          |                |           |
|--------------------------|----------------|-----------|
| Revisorhonorar           | 19.125         | 19        |
| Resterende byggesag m.m. | 127.597        | 64        |
|                          | <u>146.722</u> | <u>83</u> |

**Note 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 19.849.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 25.565. Den offentlige ejendoms-vurdering pr. 1. oktober 2018 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 foren-ingen stiller yderligere sikkerhed. Leverandøren har skriftligt erklæret, at der ikke p.t. vil blive stillet krav om yderligere sikkerhed.

**Note 16. 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, rente-swapaftaler og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nykredit Realkredit A/S, Nykredit Bank A/S og Arbejdernes Landsbank A/S har oplyst, at de ikke har taget sådan-ne forbehold.



### Note 17. Nøgleoplysninger

|    |                                       | Antal pr.<br>31. december<br>2019 | BBR Areal m <sup>2</sup> |
|----|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| B1 | Andelsboliger                         | 20                                | 1.583                    |
| 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>1.737</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 fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien? | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| C2 | Hvilket fordelingstal 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:          |                                     |                                      |                                     |                                     |
|    |   | Anskaffelsesprisen                  | Valuarvurdering                      | Offentlig 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                                      | 14.718                      |                                     |
| 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"/> |
|    |  | <b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år</b> |                             |                                     |
| 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)  | 132   | 112                         | -77                                 |
|    |  | <b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>        |                             |                                     |
| K1 | Andelsværdi  | 1.362   |                             |                                     |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver   | 23.532  |                             |                                     |
| K3 | Teknisk andelsværdi  | <b>24.894</b>                                   |                             |                                     |
|    |  | <i>Forrige år</i>                               | <i>Sidste år</i>            | <i>I år</i>                         |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )  | 32  | 61                          | 28                                  |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )  | 0   | 33                          | 346                                 |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )   | 32  | 94                          | 374                                 |



|   |  |                   | %           |
|---|--|-------------------|-------------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) |                   | -60         |
|   |  | <i>Forrige år</i> |             |
| R | Årets afdrag pr. andels-m2   | 78                |             |
|   |  | <i>Sidste år</i>  |             |
|   |  | 81                |             |
|   |  |                   | <i>I år</i> |
|   |  |                   | 85          |

#### Supplerende nøgletal

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

|                              | I pst | 2018 |
|------------------------------|-------|------|
| Vedligeholdelsesomkostninger | 26    | 7    |
| Øvrige omkostninger          | 16    | 20   |
| Finansielle poster           | 52    | 65   |
| Afdrag                       | 6     | 8    |

#### Note 18. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi foreslås af bestyrelsen opgjort efter nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

#### Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

|   |            |             |
|---|------------|-------------|
| Egenkapital ifølge årsregnskab                      |            | -15.311.185 |
| Korrektion i henhold til andelsboligforeningsloven: |            |             |
| Dagsværdi på renteswap, negativ, tilbageført        | 17.676.230 |             |
| Kostpris renteswap                                  | 0          | 17.676.230  |
| Reguleret egenkapital                               |            | 2.365.045   |
| <br>  |            |             |
| 2.365.045/ 867.875 =                                |            | <b>2,73</b> |

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2,73, svarende til kr. 1.362 pr. m<sup>2</sup>.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2,88, svarende til kr. 1.440 pr. m<sup>2</sup>.

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



## Fordeling af andelsværdi

| Adresse                | Andelsindskud pr.<br>andel | Andelenes værdi<br>pr. 31/12 2019 |
|------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Åboulevard 10, 1. tv.  | 51.300                     | 139.798                           |
| Åboulevard 10, 1. th.  | 48.750                     | 132.849                           |
| Åboulevard 10, 2. tv.  | 51.000                     | 138.980                           |
| Åboulevard 10, 2. th.  | 48.750                     | 132.849                           |
| Åboulevard 10, 3. tv.  | 51.300                     | 139.798                           |
| Åboulevard 10, 3. th.  | 48.750                     | 132.849                           |
| Åboulevard 10, 4. tv.  | 51.300                     | 139.798                           |
| Åboulevard 10, 4. th.  | 48.750                     | 132.849                           |
| Åboulevard 10, 5. tv.  | 54.500                     | 148.518                           |
| Åboulevard 10, 5. th.  | 70.000                     | 190.757                           |
| Tømmergade 11, 1. tv.  | 29.400                     | 80.118                            |
| Tømmergade 11, 1. th.  | 22.600                     | 61.587                            |
| Tømmergade 11, 2. tv.  | 29.400                     | 80.118                            |
| Tømmergade 11, 2. th.  | 22.600                     | 61.587                            |
| Tømmergade 11, 3. tv.  | 29.400                     | 80.118                            |
| Tømmergade 11, 3. th.  | 22.600                     | 61.587                            |
| Tømmergade 11, 4. tv.  | 29.400                     | 80.118                            |
| Tømmergade 11, 4. th.  | 22.600                     | 61.587                            |
| Tømmergade 11, 5. th.  | 28.950                     | 78.892                            |
| Åboulevard 10, st.     | 28.000                     | 76.303                            |
| Åboulevard 10, st.     | 14.250                     | 38.833                            |
| Åboulevard 10, st.     | 34.875                     | 95.038                            |
| Tømmergade 11, st. tv. | 29.400                     | 80.118                            |
| Afrunding              |                            | 0                                 |
| <b>I alt</b>           | <b>867.875</b>             | <b>2.365.045</b>                  |

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Gustav Høybye

Som Administrator NEM ID  
RID: 16337283  
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2020 kl.: 11:45:23  
Underskrevet med NemID

## Gustav Høybye

Som Dirigent NEM ID  
RID: 16337283  
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2020 kl.: 11:45:23  
Underskrevet med NemID

## Mats Hellesvik Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
På vegne af A/B Tømrerbo (522)  
PID: 9208-2002-2-169758967794  
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2020 kl.: 17:32:34  
Underskrevet med NemID

## Louise Maud Schäffer

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
På vegne af A/B Tømrerbo (522)  
PID: 9208-2002-2-101644434919  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2020 kl.: 11:21:23  
Underskrevet med NemID

## Patrick Rosenquist Jakobsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
På vegne af A/B Tømrerbo (522)  
PID: 9208-2002-2-874059916768  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2020 kl.: 10:21:03  
Underskrevet med NemID

## Marianne Gjelstrup

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
På vegne af A/B Tømrerbo (522)  
PID: 9208-2002-2-814759658353  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2020 kl.: 15:42:32  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b2d028e7MNpJ60533473