

Andelsboligforeningen Tømrerbo

Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Årsrapport for 2017

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2018

dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter	11
Nøgleoplysninger	16
Andelskroneværdi	18

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen

Tømmerbo

v/ Miriam Finseth

Åboulevard 10, 2. th.

2200 København N

Matr.nr. 409, Udenbys Klædebo Kvarter

CVR-nr. 31 09 57 78

Regnskabsår 1. januar - 31. december

Administration

DEASA/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

Tlf.: 70 30 20 20

Fra 1/1-30/9 2017 administrator: REC-Administration A/S

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

2630 Taastrup



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret
1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2018

Administrator

Bestyrelse

Miriam Finseth

Mats Jørgensen

Marianne Gjelstrup

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 10. april 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

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. 2 af 6. januar 2015, 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, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (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 reserver 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 nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der er 10 lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelskroneværdi

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



Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017

Urevideret budget 2017 t.kr.	Note		2016 t.kr.
2.017	1	Boligafgift, leje m.m.	1.984.289
15	2	Andre indtægter	31.190
2.032		Indtægter	2.015.479
160	3	Administration	121.320
150	4	Vedligeholdelse	54.503
150	5	Renholdelse	128.594
161	6	Skatter, afgifter og forsikring	166.267
20	7	Andre omkostninger	0
641		Ejendommens omkostninger	470.684
1.391		Resultat af ordinær drift	1.544.795
1.310	8	Finansielle omkostninger	1.315.042
81		Årets driftsresultat	229.753

Årets driftsresultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



Balance pr. 31. december 2017

Note		31/ 12
		2016
		t.kr.
	Aktiver	
9	Ejendom m.m.	25.564.502
	Anlægsaktiver i alt	25.564.502
	Mellemregning med beboere, netto	25.896
	Øvrige tilgodehavender	0
10	Forudbetalte omkostninger	18.280
	Tilgodehavender	44.176
	Likvider	80.500
	Omsætningsaktiver i alt	124.676
	Aktiver i alt	25.689.178



Balance pr. 31. december 2017

Note		31/12 2016 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	867.875
	Overført resultat mv.	-13.095.918
11	Egenkapital	-12.228.043
12	Prioritetsgæld inkl. tilknyttede finansielle instrumenter	37.572.265
	Bankgæld m.m.	276.609
	Mellemregning, salg	2.313
	Varmeregnskab, netto	26.561
13	Anden gæld	39.473
	Gældsforpligtelser i alt	37.917.221
	Passiver i alt	25.689.178
14	Pantsetninger og sikkerhedsstillelser mv.	
15	Andelshavernes hæftelsesforhold	
16	Nøgleoplysninger	
17	Andelskroneværdi	



Noter

2016
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

Boligafgift	1.718.446	1.632
Boligafgift erhverv	207.784	200
Særlige moderniseringer, andelshavere		
Tillægget nedskrives årligt med 10 % af det oprindelige tillæg kr. 156.331.		
Første nedskrivning sker pr. 1. januar 2014	93.799	125
Regulering af moderniseringstillæg betalt for meget tidligere år	-46.900	0
Leje af loftsrum og kælder	11.160	11
	1.984.289	1.968

Note 2. Andre indtægter

Ventelistegebyr	1.800	0
Gebyr, manglende deltagelse i fællesarbejde	13.950	11
Diverse	15.440	0
	31.190	11

Note 3. Administration

Administrationshonorar	46.517	46
Revisorhonorar	18.625	18
Konsulenthonorar	3.563	0
Varmeregnskabshonorar	12.476	13
Kontingenter	4.043	1
Transport	0	1
Møder og generalforsamling	903	5
Kursus	963	0
Bankgebyrer, porto m.m.	10.501	8
Serviceabonnementer	23.729	0
	121.320	92



2016
t.kr.

Note 4. Vedligeholdelse

VVS	25.396	17
El-installatør	2.898	0
Elevatorer	0	25
Glarmester	0	14
Have- og gårdanlæg	610	0
Komplementerende bygningsdele	4.897	0
Murer	0	13
Overfladebeklædning	15.306	0
Primære bygningsdele	3.000	0
Småanskaffelser	2.203	0
Snedker og tømrer	0	2
Varme anlæg	0	5
Øvrige bygningsdele og anlæg	193	0
	54.503	76

Note 5. Renholdelse

Løn	0	7
Rengøring	44.633	23
Renovation m.m.	43.073	45
Gårdlaug	40.888	41
	128.594	116

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	49.048	49
Forsikringer	41.732	47
Vand	66.784	48
El m.m.	8.703	12
	166.267	156

Note 7. Andre omkostninger

Tab, andelshavere	0	18
	0	18



2016
t.kr.

Note 8. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	99.245	99
Renter m.m., bank	160.898	171
Rentebetalinger, renteswap	1.054.899	1.024
	<u>1.315.042</u>	<u>1.294</u>

31/ 12 2016
t.kr.

Note 9. Ejendom m.m.

	Ejendom	
Saldo, primo	<u>25.564.502</u>	<u>25.565</u>
	<u>25.564.502</u>	<u>25.565</u>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2017	<u>24.200.000</u>	<u>24.200</u>

Note 10. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	170	0
Renholdelse	7.500	0
Kontingent	4.376	0
Vand- og varmemonorar	1.417	0
Ø	4.817	0
	<u>18.280</u>	<u>0</u>



31/ 12 2016
t.kr.

Note 11. Egenkapital

Andelskapital

Saldo, primo	867.875	868
	867.875	868
<i>Overført resultat mv.</i>		
Saldo, primo	-14.725.496	-12.995
Årets resultat	229.753	227
Regulering af dagsværdien på renteswappen	-1.399.825	-1.958
	-13.095.918	-14.726
	-12.228.043	-13.858

Note 12. Prioritetsgæld inkl. tilknyttede finansielle instrumenter

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit var. % obligationslån, CIBOR3 uden afdrag til udløb, restløbetid 20 år, hovedstol t.kr. 19.849, rentesats: 0,00 % p.a. pr. 31/12-2017	19.815.257	19.849.000	19.849
Arbejdernes Landsbank anlægslån, restløbetid 16 år, hovedstol t.kr. 3.500, rentesats: 4,5 % p.a. *)	3.189.777	3.189.777	3.325
Dagsværdi af renteswap, udløb 31/12 2037, rente 5,50 %, Sikrer CIBOR3 lånet oprindeligt t.kr. 19.849, Hovedstol t.kr. 19.849	14.533.488	14.533.488	15.933
	37.538.522	37.572.265	39.107
Samlede afdrag på prioritetsgælden		134.752	109
Langfristet andel af gælden		37.431.002	38.972

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



31/ 12 2016

t.kr.

Note 13. Anden gæld

Revisorhonorar	18.625	18
Gæld i øvrigt	20.848	2
	<hr/>	<hr/>
	39.473	20

Note 14. 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 2017 udgør t.kr. 25.565. Den offentlige vurdering 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 15. 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 16. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2017	BBR Areal m²
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	38	1.736

Ovenstående areal afviger fra det hos BBR registrerede boligareal.

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- 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:				
		Anskaffelsespri- sen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			kr.	Gns. kr. pr.	m²
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-m² pr. år
H1	Boligafgift			1.111
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	<i>Forrige år</i> 33	<i>Sdste år</i> 131	<i>I år</i> 132
				Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi			1.328
K2	Gæld - omsætningsaktiver			21.770
K3	Teknisk andelsværdi			23.098
				Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	<i>Forrige år</i> 68	<i>Sdste år</i> 44	<i>I år</i> 31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	68	44	31
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-48
				Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	<i>Forrige år</i> 32	<i>Sdste år</i> 63	<i>I år</i> 78



Note 17. 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			-12.228.043
Korrektion i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Dagsværdi på renteswap	14.533.488		
Kostpris renteswap	0	14.533.488	
Reguleret egenkapital		<hr/>	<hr/> 2.305.445
2.305.445 / 867.875 =			<hr/> 2,66

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2,66, svarende til kr. 1.328 pr. m². Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 2,66, svarende til 1.328 kr. pr. m².

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2,39, svarende til 1.196 kr. pr. m².

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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mats Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Tømmerbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-169758967794

IP: 80.210.64.87

2018-04-11 05:43:03Z

NEM ID 

Jesper Gauger Rebel

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:70839997

IP: 194.255.14.130

2018-04-12 10:40:44Z

NEM ID 

Marianne Gjelstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Tømmerbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-814759658353

IP: 212.130.0.163

2018-04-12 12:20:01Z

NEM ID 

Miriam Rosenkilde Finseth

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Tømmerbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-492414137681

IP: 80.167.77.184

2018-04-12 18:35:21Z

NEM ID 

Louise Maud Schäffer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Tømmerbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-101644434919

IP: 62.199.102.191

2018-04-14 10:01:27Z

NEM ID 

Lars Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:53371914-RID:43377670

IP: 86.58.252.50

2018-04-16 08:08:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XFWCD-KOV0Z-S6UPG-Y4F4W-85HLL-035GO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>