

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 2020

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2021

dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Nøgleoplysninger	17
Andelskroneværdi	20

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 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret
1. januar - 31. december 2020.

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. maj 2021

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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. maj 2021

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 andelsboligforeningsloven krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

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.

I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

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, fortjeneste ved salg af andel og regulering af basisværdien på renteswappen. Foreningens henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse reguleres til posten reserve til fremtidig vedligeholdelse.

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 basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien 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 2020

Urevideret budget 2020 t.kr.	Note		2019 t.kr.
2.287	1	Boligafgift	2.285.717
0	2	Andre indtægter	4.100
2.287		Indtægter	2.289.817
98	3	Administration	89.961
230	4	Vedligeholdelse, løbende	88.593
10	5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0
140	6	Renholdelse	158.992
159	7	Skatter, afgifter og forsikringer	146.514
637		Ejendommens omkostninger	484.060
1.650		Resultat af ordinær drift	1.805.757
0	8	Finansielle indtægter	0
1.323	9	Finansielle omkostninger	1.300.294
327		Årets resultat	505.463
			-134

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



Balance pr. 31. december 2020

Note		31/12 2019 t.kr.
	Aktiver	
10	Ejendom m.m.	25.564.502
	Anlægsaktiver i alt	25.564.502
	Mellemregning med beboere, netto	215.200
	Øvrige tilgodehavender	110
11	Forudbetalte omkostninger	9.157
	Tilgodehavender	224.467
	Likvider	16.346
	Omsætningsaktiver i alt	240.813
	Aktiver i alt	25.805.315



Balance pr. 31. december 2020

Note		31/12 2019 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	867.875 868
	Overført resultat m.v.	-17.086.900 -16.179
	Reserve til fremtidig vedligeholdelse	596.966 0
	Egenkapital	-15.622.059 -15.311
12	Prioritetsgæld	41.182.498 40.426
	Trækning kassekredit	167.794 146
	Mellemregning med beboere, netto	0 225
	Varmeregnskab, netto	27.964 39
13	Anden gæld	49.118 147
	Gældsforpligtelser i alt	41.427.374 40.983
	Passiver i alt	25.805.315 25.672
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
15	Andelshavernes hæftelsesforhold	
16	Nøgleoplysninger og nøgletal	
17	Andelskroneværdi	



Egenkapitalopgørelse

		2019 t.kr.
<i>Andelskapital</i>		
Saldo, primo	867.875	868
	867.875	868
<i>Overført resultat, m.v.</i>		
Saldo, primo	-16.179.060	-12.951
Overført fra resultatopgørelsen	505.463	-134
Regulering af dagsværdien på renteswappen	-912.093	-3.094
Overført til reserve til fremtidig vedligeholdelse	-596.966	0
Fortjeneste ved salg af andel, netto	95.756	0
	-17.086.900	-16.179
<i>Reserve til fremtidig vedligeholdelse</i>		
Saldo, primo	0	0
Tilgang	596.966	0
	596.966	0
	-15.622.059	-15.311



Noter

2019
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

Boligafgift	1.982.399	1.876
Boligafgift erhverv	229.208	224
Særlige moderniseringer, andelshavere (tillægget nedskrives årligt med 10% af det oprindelige tillæg kr. 156.331. Første nedskrivning er sket pr. 1. januar 2014)	46.900	63
Leje af loftsrum og kælder	11.160	11
Fællesarbejde	16.050	28
	2.285.717	2.202

Note 2. Andre indtægter

Ventelistegebyr	4.100	4
Nedsat fortovsrenhold 2016-2018	0	4
Varme fraflyttere	0	6
	4.100	14

Note 3. Administration

Administrationshonorar	43.570	44
Øvrige administrationsudgifter	625	0
Revisorhonorar	19.700	19
Varmeregnskabshonorar	9.486	9
Kontorhold	1.883	3
It	1.320	1
ABF-kontingent	4.316	4
Generalforsamling, forplejning m.v.	123	0
Fællesarbejde, forplejning m.v.	4.795	1
Bankgebyrer m.m.	4.143	9
	89.961	90



2019
t.kr.

Note 4. Vedligeholdelse, løbende

Blikkenslager	0	16
Elektriker	155	0
Elevator	81.322	14
Haveanlæg m.m.	1.177	0
Murer	0	5
Småanskaffelser	488	1
Tømrer/snedker	4.508	0
Varmeanlæg	943	13
	<hr/>	<hr/>
	88.593	49
	<hr/>	<hr/>

Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Tagrenovering	0	601
	<hr/>	<hr/>
	0	601
	<hr/>	<hr/>

Note 6. Renholdelse

Ejendomsservice	36.420	36
Renovation	39.025	36
Skadedyrsbekæmpelse	15.750	0
Gårdlaug	40.888	41
Snerydning	15.300	8
Abonnement graffiti afrensning	11.609	10
	<hr/>	<hr/>
	158.992	131
	<hr/>	<hr/>

Note 7. Skatter, afgifter og forsikringer

Ejendomsskat	54.370	51
Forsikringer	39.448	47
Vand	42.170	56
El	10.526	15
	<hr/>	<hr/>
	146.514	169
	<hr/>	<hr/>



2019
t.kr.

Note 8. Finansielle indtægter

Renter, skat m.m.	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>

Note 9. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	69.471	69
Rentebetalinger, renteswap	1.091.895	1.098
Renter bank m.m.	138.928	144
	<u>1.300.294</u>	<u>1.311</u>

31/12 2019
t.kr.

Note 10. Ejendom m.m.

	Ejendom	
Kostpris, primo	25.564.502	25.565
	<u>25.564.502</u>	<u>25.565</u>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2020	<u>24.200.000</u>	<u>24.200</u>

Note 11. Forudbetalte omkostninger

Snerydning 2020	0	12
Anlægsgartner	3.308	4
Yousee elevator	404	0
Webhotel	1.500	1
Vand	3.945	4
	<u>9.157</u>	<u>21</u>



31/12 2019

t.kr.

Note 12. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Nykredit Cibor3 obligationslån, variabel rente uden afdrag til udløb, hovedstol t.kr. 19.849, rentesats: -0,43 % p.a. pr. 31/12 2020, restløbetid 17,25 år	19.849.000	19.849.000	19.849
Basisværdi af renteswap, udløb 31/12 2037, rente 5,50%, sikrer Cibor3-lånet oprindeligt t.kr. 19.849, hovedstol t.kr. 19.849	18.588.323	18.588.323	17.676
Arbejdernes Landsbank anlægslån, hovedstol t.kr. 3.500, rentesats: 4,5% p.a., restløbetid 13 år *)	2.745.175	2.745.175	2.901
	41.182.498	41.182.498	40.426
Samlede afdrag på prioritetsgælden		155.238	148
Langfristet del af gælden		41.027.260	40.270

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

Note 13. Anden gæld

Revisorhonorar	19.700	19
Resterende byggesag m.m.	29.418	128
	49.118	147

Note 14. 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 2020 udgør t.kr. 25.565. Den offentlige ejendoms-vurdering pr. 1. oktober 2020 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, Nykredit Bank A/S og Arbejdernes Landsbank A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 16. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2020	BBR Areal m ²
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	38	1.737

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:						
			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 ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			25.564.502			14.718
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			596.966			344
							%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi						2
						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 ² 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 ² (sidste 3 år)	112	-77	291

	Gns. kr. pr. andels-m²		
K1	Andelsværdi		1.364
K2	Gæld - omsætningsaktiver		23.711
K3	Teknisk andelsværdi		25.075

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	61	28	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	33	346	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	94	374	51

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		%	-62
---	--	--	---	-----

	<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>	
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	81	85	89

Supplerende nøgletal

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

	<i>I pst</i>	<i>2019</i>
Vedligeholdelsesomkostninger	5	26
Øvrige omkostninger	20	16
Finansielle poster	67	52
Afdrag	8	6



Note 17. 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 før reserve til fremtidig vedligeholdelse		-16.219.025
Korrektion i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Basisværdi på renteswap, negativ, tilbageført	18.588.323	
Kostpris renteswap	0	18.588.323
Reguleret egenkapital		2.369.298
2.369.298/ 867.875 =		2,73

Den pr. 1. oktober 2019 offentlige vurdering, der udgør kr. 24.200.000, kan fastholdes ubegrænset indtil eventuel valuarvurdering indhentes og anvendes i andelskroneberegningen.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 2,73, svarende til kr. 1.364 pr. m².

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2,73, svarende til kr. 1.362 pr. m².

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



Fordeling af andelsværdi

Adresse	Andelsindskud pr. andel	Andelenes værdi pr. 31/12 2020
Åboulevard 10, 1. tv.	51.300	140.049
Åboulevard 10, 1. th.	48.750	133.087
Åboulevard 10, 2. tv.	51.000	139.230
Åboulevard 10, 2. th.	48.750	133.087
Åboulevard 10, 3. tv.	51.300	140.049
Åboulevard 10, 3. th.	48.750	133.087
Åboulevard 10, 4. tv.	51.300	140.049
Åboulevard 10, 4. th.	48.750	133.087
Åboulevard 10, 5. tv.	54.500	148.785
Åboulevard 10, 5. th.	70.000	191.100
Tømregade 11, 1. tv.	29.400	80.262
Tømregade 11, 1. th.	22.600	61.698
Tømregade 11, 2. tv.	29.400	80.262
Tømregade 11, 2. th.	22.600	61.698
Tømregade 11, 3. tv.	29.400	80.262
Tømregade 11, 3. th.	22.600	61.698
Tømregade 11, 4. tv.	29.400	80.262
Tømregade 11, 4. th.	22.600	61.698
Tømregade 11, 5. th.	28.950	79.033
Åboulevard 10, st.	28.000	76.440
Åboulevard 10, st.	14.250	38.902
Åboulevard 10, st.	34.875	95.209
Tømregade 11, st. tv.	29.400	80.262
Afrunding		2
I alt	867.875	2.369.298

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/dirigent NEM ID
RID: 16337283
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 14:00:49
Underskrevet med NemID

Marianne Gjelstrup

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-814759658353
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 15:24:40
Underskrevet med NemID

Patrick Rosenquist Jakobsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-874059916768
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 15:16:53
Underskrevet med NemID

Louise Maud Schäffer

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-101644434919
Tidspunkt for underskrift: 13-07-2021 kl.: 20:54:32
Underskrevet med NemID

Mats Hellesvik Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-169758967794
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 16:14:08
Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Rasmussen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-664731865942
Tidspunkt for underskrift: 13-07-2021 kl.: 21:15:40
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.

This document has esignatur Agreement-ID: f0d2f38c56x242701946