

ANDELSBOLIGFORENINGEN TØMRERBO

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE



Side

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

Administratørerklæring.....	4
-----------------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-22
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	21-22
---------------------------	-------



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Tømmerbo Åboulevard 10 og Tømmergade 11 2200 København N Ejendomme: 409, Udenbys Klædebo Kvarter CVR-nr.: 31 09 57 78 Stiftet: 1. januar 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Marianne Gjelstrup, formand Patrick Jakobsen Silje Laursen Sally Morks Louise Schäffer Alma Stranau Amalie Andersen
Administrator	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12, 4. sal 1620 København V
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Tømmerbo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt forenings vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2022

Bestyrelse:

Marianne Gjelstrup
Formand

Patrick Jakobsen

Silje Laursen

Sally Morks

Louise Schäffer

Alma Stranau

Amalie Andersen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Tømmerbo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

København, den 15. marts 2022

Administrator:

Boligexperten Administration A/S



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tømrerbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tømrerbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, 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, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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 regnskabsbrugere 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:



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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 15. marts 2022

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tømmerbo for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

Andre reserver omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswapaftalens løbetid. Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.



ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....	1	2.253.600	2.250.024	2.258.507
Øvrige indtægter.....	2	57.582	21.160	31.310
INDTÆGTER.....		2.311.182	2.271.184	2.289.817
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-85.143	-97.000	-93.818
Forbrugsafgifter.....	4	-55.648	-61.000	-52.696
Renholdelse.....	5	-153.281	-147.000	-158.992
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-174.111	-230.000	-88.594
Administrationsomkostninger.....	7	-106.220	-97.500	-89.960
OMKOSTNINGER.....		-574.403	-632.500	-484.060
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.736.779	1.638.684	1.805.757
Andre finansielle omkostninger.....	8	-1.283.708	-1.276.000	-1.300.294
ÅRETS RESULTAT.....		453.071	362.684	505.463
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		453.071	362.684	505.463
Kurstab, låneomkostninger ved lånomlægning..		41.192	0	0
Afdrag på prioritetsgæld.....		-47.667	-130.000	-155.238
LIKVIDITETSRESULTAT.....		446.596	232.684	350.225



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		25.564.502	25.564.502
Igangværende byggeprojekt, vinduesudskiftning med støtte....		38.125	0
Materielle anlægsaktiver.....	9	25.602.627	25.564.502
ANLÆGSAKTIVER.....		25.602.627	25.564.502
Mellemregning andelshavere, netto.....		0	215.200
Andre tilgodehavender.....		0	111
Periodeafgrænsningsposter.....		16.577	9.157
Varmeregnskab.....		7.034	0
Tilgodehavender.....		23.611	224.468
Likvide beholdninger.....	10	818.305	16.345
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		841.916	240.813
AKTIVER.....		26.444.543	25.805.315



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		867.875	867.875
Overført resultat.....		-13.675.407	-17.086.900
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-12.807.532	-16.219.025
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		1.035.509	596.965
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		1.035.509	596.965
ANDRE RESERVER.....		1.035.509	596.965
EGENKAPITAL.....		-11.772.023	-15.622.060
Prioritetsgæld.....	11	22.454.762	19.849.000
Renteswap.....	12	14.228.279	17.494.892
Langfristede gældsforpligtelser.....		36.683.041	37.343.892
Prioritetsgæld.....	11	75.571	2.745.175
Renteswap.....	12	948.552	1.093.431
Gæld til pengeinstitutter.....		0	167.794
Mellemregning andelshavere ved salg.....		448.108	0
Anden gæld.....	13	61.294	49.118
Varmeregnskab.....		0	27.965
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.533.525	4.083.483
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		38.216.566	41.427.375
PASSIVER.....		26.444.543	25.805.315
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital		
Primo.....	867.875	867.875
	867.875	867.875
Overført resultat mv.		
Primo.....	-17.086.900	-16.179.060
Overført til reserve til fremtidig vedligeholdelse.....	-438.543	-596.965
Ændring i dagsværdi rentesikring.....	3.411.492	-912.093
Fortjeneste ved salg af andel, netto.....	-14.527	95.755
Rest af årets resultat.....	453.071	505.463
	-13.675.407	-17.086.900
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-12.807.532	-16.219.025
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	596.966	0
Henlagt af årets overskud.....	438.543	596.965
	1.035.509	596.965
Andre reserver (ikke bunden).....	1.035.509	596.965
ANDRE RESERVER.....	1.035.509	596.965
EGENKAPITAL.....	-11.772.023	-15.622.060



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	1.982.400	1.982.399	1.982.398	
Erhvervsboligafgift.....	239.934	236.359	229.209	
Særlige moderniseringer, andelshavere (tillægget nedskrives årligt med 10% af det oprindelige tillæg kr. 156.331. Første nedskrivning er sket pr. 1. januar 2014).....	31.266	31.266	46.900	
	2.253.600	2.250.024	2.258.507	
Øvrige indtægter				2
Ventelistegebyrer.....	8.400	0	4.100	
Leje af loftsrum og kælder.....	11.160	11.160	11.160	
Fællesarbejde.....	18.075	0	16.050	
Andre indtægter.....	19.947	10.000	0	
	57.582	21.160	31.310	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	49.048	55.000	54.370	
Forsikringer.....	36.095	42.000	39.448	
	85.143	97.000	93.818	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, fællesarealer.....	11.830	11.000	10.526	
Vandforbrug.....	43.818	50.000	42.170	
	55.648	61.000	52.696	
Renholdelse				5
Ejendomsservice.....	34.665	37.000	36.420	
Vinduespolering.....	2.800	0	0	
Renovation.....	46.811	41.500	39.025	
Gårdlaug.....	40.888	41.000	40.888	
Snerydning, grus og saltning.....	16.200	15.500	15.300	
Abonnement graffiti afrensning.....	11.917	12.000	11.609	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	0	15.750	
	153.281	147.000	158.992	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021	Budget 2021	Regnskab 2020	Note
	kr.	kr.	kr.	
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	55.473	0	0	
Murer.....	7.500	0	0	
Tømrer og snedker.....	0	0	4.508	
Elektriker.....	420	0	155	
Varme anlæg.....	17.749	0	944	
Låseservice.....	105	0	0	
Rebtekniker, inspektion.....	17.625	0	0	
Tag og skorsten.....	11.441	0	0	
Småanskaffelser.....	3.339	0	488	
Haveanlæg mv.....	300	0	1.177	
Elevator.....	60.159	0	81.322	
Diverse vedligeholdelse.....	0	230.000	0	
	174.111	230.000	88.594	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	44.660	45.000	43.570	
Anden administration.....	625	0	625	
Revisor.....	20.250	20.000	19.700	
Advokat.....	6.125	0	0	
Kontingenter.....	4.388	4.500	4.316	
Kontorartikler mv.....	2.048	5.000	3.203	
Porto og gebyrer.....	4.873	5.000	4.142	
Målerpasning og varmeregnskab.....	9.728	10.000	9.486	
Møder.....	2.249	2.000	123	
Fællesarbejder.....	10.412	5.000	4.795	
Gaver.....	300	0	0	
Diverse omkostninger.....	562	1.000	0	
	106.220	97.500	89.960	
Andre finansielle omkostninger				8
Renteomkostninger bank.....	48.320	105.000	138.928	
Prioritetsrenter.....	102.475	71.000	69.471	
Betaling vedrørende renteswap.....	1.091.721	1.100.000	1.091.895	
Låneomkostninger.....	41.192	0	0	
	1.283.708	1.276.000	1.300.294	



NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			9
	Grunde og bygninger	Igangværende byggeprojekt, vinduesudskiftning med støtte	
Kostpris 1. januar 2021.....	25.564.502	0	
Tilgang.....	0	38.125	
Kostpris 31. december 2021.....	25.564.502	38.125	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	25.564.502	38.125	
	2021	2020	
	kr.	kr.	
Likvide beholdninger			10
Nykredit 8117 1704243.....	62.097	16.345	
Arbejdernes Landsbank 5361 0244220.....	612.145	0	
Nykredit 8117 1325587.....	144.063	0	
	818.305	16.345	



NOTER

Note

Prioritetsgæld

11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Nykredit.....	19.849.000	0	72.010	19.849.000	19.793.423
2) Arbejdernes Landsbank.....	2.745.175	0	0	0	0
3) Nykredit.....	0	47.667	30.465	2.681.333	2.632.567
	22.594.175	47.667	102.475	22.530.333	22.425.990
				2021 kr.	2020 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	75.571	2.745.175
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	22.454.762	19.849.000
	22.530.333	22.594.175
Restgæld efter 5 år, afrundet.....	22.142.515	19.849.000

Informationer om indregnede lån

1) Nykredit CIBOR3 obligationslån, variabel rente uden afdrag til udløb, inkonvertibel, hovedstol t.kr. 19.849, rentesats: -0,43% p.a., pr. 31/12 2021, restløbetid 16,25 år.

2) Arbejdernes Landsbank anlægslån, hovedstol t.kr. 3.500 er indfriet i løbet af året

3) Nykredit 1% kontantlån, fast rente med afdrag, konvertibelt, hovedstol t.kr. 2.729, restløbetid 29,50 år

Renteswap

12

1) Nykredit, renteswap.....	15.176.831	18.588.323
	15.176.831	18.588.323

Specifikation af renteswap i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt.....	948.552	1.093.431
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	14.228.279	17.494.892
	15.176.831	18.588.323
Restgæld efter 5 år, lineært fordelt.....	10.434.071	13.121.172

1) Basisværdi af renteswap, udløb 31/12 2037, rente 5,50%, sikrer CIBOR3-lånet oprindeligt t.kr. 19.849, hovedstol t.kr. 19.849



NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
	2021 kr.	2020 kr.	
Anden gæld			13
Skyldig revisor.....	20.250	19.700	
Diverse omkostningskreditorer.....	41.044	29.418	
	61.294	49.118	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 37.707 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 25.565.

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.

Herudover er der tinglyst et afgiftspantebrev på t.kr. 1.271, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Vedtægter for gårdlauget er tinglyst pantstiftende.

Jf. foreningens vedtægter § 30, stk. 5, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshavere og tredjemand. Forsikringssummen udgør kr. 2.234.490.

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.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	20	1.583	1.583	1.583
B2 Erhvervsandele	3	154	154	154
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	15	0	0	0
B6 I alt	38	1.737	1.737	1.737

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

	Ja	Nej
E1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	25.602.627	14.740	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.035.509	596	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4	

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	1.277
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-77	291	261

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	1.364
K2 Gæld - omsætningsaktiver	21.517
K3 Teknisk andelsværdi	22.881

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	61	28	100
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	33	346	0
M3 Vedligeholdelse i alt	94	374	100

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-49 %
--	-------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	85	89	27



NOTER

Note

Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -12.807.532.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	25.602.627
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	24.200.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2021.....		-12.807.532
Anskaffelsesprisen.....	25.602.627	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>25.602.627</u>	0
Renteswaps, basisværdi.....	15.176.831	
Renteswap, kostpris.....	<u>0</u>	15.176.831
Foreningens formue pr. 31. december 2021.....		2.369.299
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>2.369.299</u> 867.875	2,73

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 2,73.

Foreningen forventer at igangsætte en byfornyelsessag i 2022. I henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 8, kan en andelshaver ved salg af sin andel under og efter gennemførelsen af en byfornyelsessag vælge den andelskroneværdi, der lovligt kunne vælges umiddelbart før gennemførelsen af byfornyelsen. Som følge af manglende domspraksis på området, er der usikkerhed om fortolkningen af bestemmelsen.

Foreningen vælger en andelskroneværdi på 2,73 kr. på generalforsamlingen vedrørende årsrapporten for 2021, hvilket anses for fastholdelsesværdien under forudsætning af, at byfornyelsen igangsættes i 2022. Denne værdi kan den enkelte andelshaver vælge, så længe den maksimale beregnede andelsværdi er mindre end denne.



NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Andelsindskud pr. andel (kr.)	Andelsværdi (kr.)
Åboulevard 10, 1. tv.....	51.300	140.049
Åboulevard 10, 1. th.....	48.750	133.088
Åboulevard 10, 2. tv.....	51.000	139.230
Åboulevard 10, 2. th.....	48.750	133.088
Åboulevard 10, 3. tv.....	51.300	140.049
Åboulevard 10, 3. th.....	48.750	133.088
Åboulevard 10, 4. tv.....	51.300	140.049
Åboulevard 10, 4. th.....	48.750	133.088
Åboulevard 10, 5. tv.....	54.500	148.785
Åboulevard 10, 5. th.....	70.000	191.100
Tømrrergade 11, 1. tv.....	29.400	80.262
Tømrrergade 11, 1. th.....	22.600	61.698
Tømrrergade 11, 2. tv.....	29.400	80.262
Tømrrergade 11, 2. th.....	22.600	61.698
Tømrrergade 11, 3. tv.....	29.400	80.262
Tømrrergade 11, 3. th.....	22.600	61.698
Tømrrergade 11, 4. tv.....	29.400	80.262
Tømrrergade 11, 4. th.....	22.600	61.698
Tømrrergade 11, 5. th.....	28.950	79.034
Tømrrergade 11, st. tv.....	29.400	80.262
Åboulevard 10, st.....	28.000	76.440
Åboulevard 10, st.....	14.250	38.903
Åboulevard 10, st.....	34.875	95.209
	867.875	2.369.299

Sally Karoline Olika Morks

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-119032153065
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2022 kl.: 13:43:18
Underskrevet med NemID

Gustav Høybye

Som Administrator NEM ID
RID: 16337283
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2022 kl.: 13:37:12
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: 18-03-2022 kl.: 17:08:53
Underskrevet med NemID

Amalie Harries Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-653250038990
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2022 kl.: 08:27:48
Underskrevet med NemID

Silje Kølln Laursen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-248209673596
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2022 kl.: 07:00:18
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: 17-03-2022 kl.: 08:58:18
Underskrevet med NemID

Alma Hauge Stranau

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-394154206117
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2022 kl.: 13:42:36
Underskrevet med NemID

Marianne Gjelstrup

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Tømmerbo (522)
PID: 9208-2002-2-814759658353
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2022 kl.: 09:25:33
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.

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.

Lars Rasmussen

Som Statsautoriseret revisor

NEM ID

RID: 43377670

Tidspunkt for underskrift: 01-04-2022 kl.: 13:49:38

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: e6e6e2e2Rkz5K2472668678

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 Dirigent

NEM ID

RID: 16337283

Tidspunkt for underskrift: 21-04-2022 kl.: 11:25:31

Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: cbee22RxxSk247483671

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.