

Andelsboligforeningen Theklahus

Theklavej 29B, kld., 2400 København NV
CVR-nr. 80 88 99 17

Årsrapport for 2019

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 26

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Theklahus
Theklavej 29B, kld.
2400 København NV
Hjemsted: København
CVR-nr.: 80 88 99 17
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Michala Egede Andersen
Linda Stokkebæk
Cecilie Will Frick
Simon Jarnholt

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Andelsboligforeningen Theklahus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2020

Bestyrelse

Michala Egede Andersen
Formand

Linda Stokkebæk

Cecilie Will Frick

Simon Jarnholt

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Theklahus**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Theklahus for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 opmærk-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som 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.

Søborg, den 10. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor

Note	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgifter, beboelse	1.803.187	1.803.187	1.803.187
2 Lejeindtægter, beboelse	25.072	15.206	15.622
3 Andre lejeindtægter	2.700	2.700	2.700
4 Vaskeriindtægter	43.265	0	33.437
Andre indtægter	22.047	0	0
Indtægter i alt	1.896.271	1.821.093	1.854.946
5 Reparation og vedligeholdelse	-375.538	-351.620	-340.303
6 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-463.396	-498.018	-485.313
7 Ejendomsomkostninger	-129.141	-203.790	-198.142
8 Foreningsomkostninger	-207.276	-223.130	-210.060
Omkostninger i alt	-1.175.351	-1.276.558	-1.233.818
Resultat før finansielle poster	720.920	544.535	621.128
9 Finansielle omkostninger	-155.596	-157.640	-167.241
Finansielle poster i alt	-155.596	-157.640	-167.241
Resultat før skat	565.324	386.895	453.887
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	565.324	386.895	453.887

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
10	Ejendom	48.500.000	48.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	48.500.000	48.500.000
	Anlægsaktiver i alt	48.500.000	48.500.000
	Tilgodehavende hos beboere	0	1.271
	Periodeafgrænsningsposter	24.309	7.147
	Tilgodehavender i alt	24.309	8.418
11	Likvide beholdninger	2.688.632	2.463.816
	Omsætningsaktiver i alt	2.712.941	2.472.234
	Aktiver i alt	51.212.941	50.972.234

		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	107.772	107.772
	Reserve for opskrivninger	43.649.854	43.649.854
	Overført resultat	-9.701.674	-9.809.447
	Egenkapital før andre reserver	34.055.952	33.948.179
12	Andre reserver	11.423.021	10.983.478
	Andre reserver i alt	11.423.021	10.983.478
	Egenkapital i alt	45.478.973	44.931.657
	Hensættelse til indvendig vedligehold af lejemål	1.496	37.063
	Hensatte forpligtelser i alt	1.496	37.063
13	Gæld til realkreditinstitutter	5.453.197	5.584.035
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.453.197	5.584.035
13	Gæld til realkreditinstitutter	148.847	145.783
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.342	149.616
14	Anden gæld	119.086	124.080
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	279.275	419.479
	Gældsforpligtelser i alt	5.732.472	6.003.514
	Passiver i alt	51.212.941	50.972.234
15	Eventualforpligtelser		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	107.772	43.649.854	-9.809.447	33.948.179	10.983.478	44.931.657
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	0	-18.008	-18.008	0	-18.008
Regulering andre reserver	0	0	-439.543	-439.543	439.543	0
Årets resultat	0	0	565.324	565.324	0	565.324
Saldo pr. 31.12.19	107.772	43.649.854	-9.701.674	34.055.952	11.423.021	45.478.973

	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, beboelse	1.803.187	1.803.187	1.803.187
I alt	1.803.187	1.803.187	1.803.187

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	23.422	15.206	13.495
Opkrævning vedr. indvendig vedligeholdelse	1.620	0	1.620
Forbedringer	30	0	507
I alt	25.072	15.206	15.622

3. Andre lejeindtægter

Kælderleje	2.700	2.700	2.700
I alt	2.700	2.700	2.700

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
--	-------------	--	-------------

4. Vaskeriindtægter

Vaskeriindtægter	43.265	0	33.437
I alt	43.265	0	33.437

5. Reparation og vedligeholdelse

Port	6.961	0	0
Porttelefoner	0	0	5.512
Småanskaffelser	0	0	1.139
Tømrer	0	0	21.675
Gulv opgange	61.000	0	0
Snedker	253.956	0	6.525
Blikkenslager og VVS	7.248	0	189.874
Varmeanlæg	3.567	0	7.610
Elektriker	6.240	0	2.997
Kloak	0	0	5.300
Have- og gårdanlæg	13.125	0	15.200
Vejvedligeholdelse	0	0	4.375
Låseservice	6.156	0	18.561
Teknisk rådgivning	0	0	13.125
Reparation og vedligeholdelse af vaskeri	11.658	0	46.790
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	1.620	1.620	1.620
Tag og tagrende	0	200.000	0
Diverse	4.007	0	0
Budget		150.000	
I alt	375.538	351.620	340.303

	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
	DKK	DKK	DKK

6. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	171.428	171.430	171.428
Forsikringer	41.322	43.188	42.501
El	25.381	45.210	34.688
Vand	129.105	142.030	143.096
Renovation m.v.	96.160	96.160	93.600
I alt	463.396	498.018	485.313

7. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	88.545	120.000	88.668
Skadedyrsbekæmpelse	685	12.690	62.795
Snerydning	7.563	60.000	17.344
Arbejdsweekend	2.730	3.000	1.353
Vinduespolering	3.500	0	3.400
Rengøringsartikler m.v.	0	0	106
Graffiti fjernelse	7.047	0	6.919
Bortkørsel af affald	10.775	0	9.488
Abonnementer	8.296	8.100	8.069
I alt	129.141	203.790	198.142

	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
	DKK	DKK	DKK

8. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	7.025	17.000	13.991
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	862	2.000	1.392
Valuarvurdering	18.450	16.000	15.325
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	0	6.000	518
Administration	112.980	112.980	112.211
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.250	23.250	22.500
Varmeregnskabshonorar	20.492	21.150	19.894
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	18.750	18.750
Bankgebyr og andre gebyrer	4.664	6.000	4.671
Telefon og internet	303	0	2.331
Nedskrivning af tilgodehavende	0	0	-1.523
I alt	207.276	223.130	210.060

9. Finansielle omkostninger

Renter, kontantlån	145.638	145.640	149.358
Renter, rentetilpasningslån	0	0	7.059
Renter, Jyske Bank	9.958	12.000	10.824
I alt	155.596	157.640	167.241

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

10. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.19	4.850.146	4.609.771
Tilgang i året	0	240.375
Kostpris pr. 31.12.19	4.850.146	4.850.146
Opskrivninger pr. 01.01.19	43.649.854	38.877.883
Opskrivninger i året	0	4.771.971
Opskrivninger pr. 31.12.19	43.649.854	43.649.854
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	48.500.000	48.500.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af d. 14. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Danbolig Erhverv København.

Valuarvurderingen anvender en DCF model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en diskonteringsrate på 5,5 % i budgetperioden og et realafkastkrav på 3,5% efter udløbet af budgetperioden.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

11. Likvide beholdninger

	Indestående	Indestående
Beløb i DKK	31.12.19	31.12.18
Kassebeholdning	964	864
Jyske Bank 5013-1094125	2.687.668	2.462.952
I alt	2.688.632	2.463.816

12. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01.19	10.983.478	7.583.536
Regulering andre reserver	439.543	3.399.942
Andre reserver pr. 31.12.19	11.423.021	10.983.478
<i>Specifikation af andre reserver</i>		
Reserve vedr. vedligeholdelse og renovering af ejendommen	8.983.478	8.983.478
Reserve vedr. ejendommens værdiforringelse	2.000.000	2.000.000
I alt	10.983.478	10.983.478

13. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2019	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.19	Regnskabsmæssig værdi 31.12.19
Jyske Realkredit kontantlån	5.860.000	28 år	2,09	145.638	145.783	5.602.044	5.602.044
Gæld til realkreditinstitutter i alt				145.638	145.783	5.602.044	5.602.044

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 31.12.19	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	5.602.044	148.847	5.453.197	4.765.740
I alt	5.602.044	148.847	5.453.197	4.765.740

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
14. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	296.620	295.625
Afholdte udgifter til opvarmning	-248.299	-245.142
Varmeregnskab i alt	48.321	50.483
Andelsoverdragelse m.v.	18.538	18.538
Mellemregning med andelshavere	4.596	0
Deposita	300	300
Administrator	0	11.600
Skyldige omkostninger	47.331	43.159
Øvrig anden gæld i alt	70.765	73.597
Anden gæld, kortfristet, i alt	119.086	124.080

15. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Foreningen har til hensigt at opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.253, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for gæld til Jyske Bank A/S.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene er stillet til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 5.860. Den regnskabsmæssigværdi pr. 31.12.2019 udgør t.DKK. 48.500.

Der er tinglyst afgiftspantebreve på t.DKK 4.313, som alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	34.055.952	33.948.179
Samlet andelsværdi	34.055.952	33.948.179
Den samlede indskudskapital udgør i alt	107.772	107.772
Værdi pr. indskudt andelskrone	316,00	315,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 09.04.2019)	315,00	

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
B1 Andelsboliger	57	57	2.505	2.505
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	1	1	35	35
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	3	3	0	0
B6 Andelsboliger i alt	61	61	2.540	2.540

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1977

D2 Ejendommens opførelsesår:
1935

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. kvm			
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering				
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.500.000	48.500.000	19.094	19.094
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.423.021	10.983.478	4.497	4.324
				31.12.19	31.12.18
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi			24	23
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			88	88
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2019	2018	2019	2018	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	1.803.187	1.803.187	720	720	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	28.322	13.495	11	5	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.19	31.12.18	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			13.595	13.552	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			1.205	1.410	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			14.800	14.962	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		226	181	-1.682	
R	Årets afdrag		58	132	84	

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2019	2018	2017
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	143	116	30
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	18	2.004
M3 Vedligeholdelse i alt	148	134	2.034

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.379	10.379
Valuarvurdering	19.361	19.361
Anskaffelsesværdi (kostpris)	1.936	1.936
Foreslået andelskroneværdi	13.595	13.552
Reserver uden for andelskroneværdi	4.560	3.027

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	720
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	716
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	95% 97%

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (Egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Hensatte forpligtelser

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål omfatter bindingsbeløb vedrørende lejemål omfattet af indvendig vedligeholdelsespligt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

PENNEO

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

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

Michala Egede Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Theklahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-623613796275

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-03-13 16:48:32Z

NEM ID 

Linda Stokkebæk

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Theklahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-876557615056

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-03-15 16:28:46Z

NEM ID 

Cecilie Will Frick

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Theklahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-140323124054

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-03-15 17:48:15Z

NEM ID 

Simon Philip Dyer Jarnholt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Theklahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-355488725556

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-03-15 21:21:05Z

NEM ID 

Soffi Sesse Xenia Bonde

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-03-16 08:04:31Z

NEM ID 

Jan Nygaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32895468-RID:16669274

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-03-16 09:44:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 32657-53GK0-3SZCD-JKZL6-JUP2G-34853

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>