



Andelsboligforeningen

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

Årsrapport 2018/2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling

København den / 2020

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|--------------|
| Foreningsoplysninger | Side 1 |
| Bestyrelsens og administrators påtegning | Side 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | Side 3 - 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | Side 5 |
| Resultatopgørelse | Side 6 |
| Balance: | |
| Aktiver | Side 7 |
| Passiver | Side 8 |
| Noter, 1 - 13..... | Side 9 - 11 |
| Note, 14 - Beregning af andelskronen | Side 11 - 12 |
| Note, 15 - Nøgletal | Side 12 |
| Note, 16 - §3 Bilag 1 nøgleoplysninger | Side 13 - 15 |

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Tjørnen - stiftet 1978
Mozartsvej 18
2450 København SV
CVR nr. 89 41 81 19

Bestyrelse

Carsten Steuer (formand)
Kristian Ryborg Mortensen
Käte Petersen
Jakob Martin Johansen
Johnny Christiansen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11
CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum
CVR nr. 17 81 13 71

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 1.173.335 og en egenkapital på kr. 58.656.591, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 30. november 2019, herunder andelskrones værdi.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den

Bestyrelsen

Carsten Steuer
(formand)

Kristian Ryborg Mortensen

Jakob Martin Johansen

Käte Petersen

Johnny Christiansen

Administrators påtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Tjørnen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. december 2018 - 30. november 2019. Udfra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2019.

København, den

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tjørnen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tjørnen for regnskabsåret 1. december 2018 - 30. november 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2018 - 30. november 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8 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 nedenfor i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse 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.

Ejendommen er optaget til den offentlige ejendomsvurdering, som kan afvige væsentligt fra handelsværdien.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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:

- 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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 selskabet 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 bestyrelsen 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.

Farum, den
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab
CVR nr. 17811371

Vita Gunborg
Registreret revisor
MNE nr.7492

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, andelsboliglovens §5 stk. 11 og §6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabsopstilling er ændret i forhold til sidste år, således at primo opskrivning af ejendom og primo reserver af opskrivning fremgår egenkapitalen. Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

Foreningens aktivitet er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave, beliggende Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29, 2450 København SV.

Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. november 2019.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2019.

Årets resultat kr. 1.173.335 overføres til næste år.

Balancen:

Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave (Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29) er optaget til den offentlige ejendomsvurdering.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 13.627.277, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/11 2019, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 13.434.072, jf. note 13.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. december 2018 - 30. november 2019

| Indtægter: | Note | 2018/19 | 2017/18 |
|---|------|------------------|------------------|
| Boligafgift | | 2.856.745 | 2.756.901 |
| Varme, netto | 1 | 133.731 | 134.021 |
| Foreningsgebyrer | | 8.000 | 3.000 |
| Kælderleje..... | | 5.280 | 5.280 |
| Indtægter i alt | | 3.003.756 | 2.899.202 |
| Omkostninger: | | | |
| Ejendomsskatter og forsikring | 2 | 378.093 | 375.578 |
| Forbrugsafgifter | 3 | 323.042 | 305.727 |
| Renholdelse | 4 | 192.967 | 194.368 |
| Vedligeholdelse, løbende | 5 | 389.213 | 152.467 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 6 | 0 | 1.013.540 |
| Administrationsomkostninger | 7 | 194.074 | 172.956 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 8 | 21.678 | 36.789 |
| Omkostninger i alt | | 1.499.067 | 2.251.425 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.504.689 | 647.777 |
| Finansielle poster: | | | |
| Finansielle indtægter | 9 | 40.618 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 10 | -371.972 | -496.217 |
| Finansielle poster i alt | | -331.354 | -496.217 |
| Årets resultat | | 1.173.335 | 151.560 |
| Betalte prioritetsafdrag | 13 | 389.515 | 544.071 |
| Overført restandel af årets resultat (likviditet) | | 783.820 | -392.511 |
| Disponeret i alt | | 1.173.335 | 151.560 |

Balance 30. november 2019

| | <u>Note</u> | <u>30/11 2019</u> | <u>30/11 2018</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Aktiver: | | | |
| Anlægsaktiver: | | | |
| Materielle anlægsaktiver: | | | |
| Ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave | | | |
| Anskaffelsessum..... | | 19.630.994 | 19.630.994 |
| Opskrivning til offentlig vurdering 1/10-2018..... | | 49.369.006 | 49.369.006 |
| | | <u>69.000.000</u> | <u>69.000.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>69.000.000</u> | <u>69.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver: | | | |
| Tilgodehavender: | | | |
| Restancer..... | | 20.599 | 0 |
| Forudbetalte omkostninger | | 79.616 | 72.379 |
| Øvrige tilgodehavende..... | | 1.286 | 4.613 |
| Skattekonto..... | | 39 | 39 |
| Mellemregning administrator | | 0 | 572 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>101.540</u> | <u>77.603</u> |
| Likvide beholdninger:..... | 11 | <u>3.271.640</u> | <u>3.062.375</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>3.373.180</u> | <u>3.139.978</u> |
| Aktiver i alt | | <u>72.373.180</u> | <u>72.139.978</u> |

Balance 30. november 2019

| | Note | 30/11 2019 | 30/11 2018 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver: | | | |
| Egenkapital: | | | |
| Overførsel til næste år: | | | |
| Primo overført resultat..... | | 8.076.255 | 7.592.473 |
| Årets kursregulering af gæld..... | | -193.205 | 332.222 |
| Årets resultat..... | | 1.173.335 | 151.560 |
| | | <u>9.056.385</u> | <u>8.076.255</u> |
| Opskrivning af ejendom: | | | |
| Primo opskrivning af ejendom | | 39.600.206 | 32.233.519 |
| Årets opskrivning..... | | 0 | 0 |
| Årets overførsel fra reserver..... | | 0 | 7.366.687 |
| | | <u>39.600.206</u> | <u>39.600.206</u> |
| Egenkapital til andelsberegning..... | | <u>48.656.591</u> | <u>47.676.461</u> |
| Reserver: | | | |
| Primo hensat af ejendommens opskrivning..... | | 9.768.800 | 17.135.487 |
| Årets overførsel til opskrivning af ejendom..... | | 0 | -7.366.687 |
| | | <u>9.768.800</u> | <u>9.768.800</u> |
| Hensat af overført resultat til forbedringer 2001/02..... | | 231.200 | 231.200 |
| | | <u>10.000.000</u> | <u>10.000.000</u> |
| Egenkapital i alt | | <u>58.656.591</u> | <u>57.676.461</u> |
| Langfristet gæld: | | | |
| Prioritetsgæld..... | 13 | 13.627.277 | 13.825.831 |
| Næste års afdrag | | -335.968 | -5.750.202 |
| Langfristet gæld i alt | | <u>13.291.309</u> | <u>8.075.629</u> |
| Kortfristet gæld: | | | |
| Næste års afdrag | | 335.968 | 5.750.202 |
| Forudbetalinger boligafgift | | 0 | 3.682 |
| Skyldige renter | | 55.848 | 81.710 |
| Skyldige omkostninger | 12 | 18.000 | 17.500 |
| A-skat, Am-bidrag og ATP | | 0 | 4.928 |
| Skyldige feriepenge | | 9.898 | 16.407 |
| Igangværende handler..... | | 0 | 513.459 |
| Mellemregning administrator | | 5.566 | 0 |
| Kortfristet gæld i alt | | <u>425.280</u> | <u>6.387.888</u> |
| Gæld i alt | | <u>13.716.589</u> | <u>14.463.517</u> |
| Passiver i alt | | <u>72.373.180</u> | <u>72.139.978</u> |

Noter

| | 2018/19 | 2017/18 |
|--|----------|-----------|
| 1. Varme, netto | | |
| Opkrævet varme | 619.056 | 619.056 |
| Varmeudgifter | -485.325 | -485.035 |
| Netto, efterreguleres ikke | 133.731 | 134.021 |
| 2. Ejendomsskatter og forsikringer | | |
| Ejendomsskatter | 295.433 | 295.433 |
| Forsikringer og abonnemeter | 82.660 | 80.145 |
| | 378.093 | 375.578 |
| 3. Forbrugsafgifter | | |
| Elforbrug | 15.579 | 24.508 |
| Renovation | 120.746 | 120.155 |
| Vand | 186.717 | 161.064 |
| | 323.042 | 305.727 |
| 4. Renholdelse | | |
| Vicevært | 84.815 | 137.390 |
| Trappevask, vinduespolering og rengøringsartikler..... | 45.091 | 56.978 |
| Ejendomsservice..... | 63.061 | 0 |
| | 192.967 | 194.368 |
| 5. Vedligeholdelse løbende | | |
| Blikkenslager | 68.843 | 16.344 |
| Elektriker | 9.234 | 16.177 |
| Tømrer og snedkerarbejde | 14.757 | 35.946 |
| Maler | 4.875 | 20.000 |
| Materialer, værktøj, småanskaffelser mv. | 37.849 | 8.720 |
| Fælles Tjørnen | 15.000 | 15.000 |
| Låse, nøgler og dørtelefon mv. | 30.092 | 5.425 |
| Centralvarmesystem | 101.748 | 22.204 |
| Murer | 11.875 | 7.964 |
| Kloakservice | 3.426 | 4.687 |
| Have og gårdanlæg..... | 19.556 | 0 |
| Cykelstativ..... | 71.958 | 0 |
| | 389.213 | 152.467 |
| 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | |
| Udskiftning af faldstammer og vandrør..... | 0 | 1.013.540 |
| | 0 | 1.013.540 |

Noter

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|---|------------------|------------------|
| 7. Administrationsomkostninger | | |
| Administrationshonorar inkl. administration vaskeri | 119.120 | 110.444 |
| Revision og regnskabsassistance | 18.000 | 17.500 |
| Advokat bistand..... | 10.669 | 0 |
| Kontor- og telefongodtgørelse bestyrelse | 18.750 | 18.500 |
| Leasing kopimaskine | 15.078 | 13.834 |
| Telefon/internet/web/digital postkasse..... | 2.241 | 2.054 |
| Porto, gebyrer og kontorartikler | 10.216 | 10.624 |
| | <u>194.074</u> | <u>172.956</u> |
| 8. Øvrige foreningsomkostninger | | |
| Generalforsamlingsmøder og beboeraktiviteter | 14.426 | 20.137 |
| Realkreditrådgivning, mikrobiologisk undersøgelse..... | 0 | 11.062 |
| Nøgletalsskemaer | 2.215 | 2.320 |
| Persondatasikkerhed og CPR validering..... | 0 | 3.270 |
| Skimmelsvamprapport..... | 5.037 | 0 |
| | <u>21.678</u> | <u>36.789</u> |
| 9. Finansielle indtægter | | |
| Kursgevinst i forbindelse med omprioritering..... | 40.618 | 0 |
| | <u>40.618</u> | <u>0</u> |
| 10. Finansielle udgifter | | |
| Prioritetsgæld, note 13..... | 367.078 | 523.519 |
| Omprioritetsomkostninger..... | 11.660 | 0 |
| Rentetilskud | -6.766 | -27.302 |
| | <u>371.972</u> | <u>496.217</u> |
| 11. Likvide beholdninger | | |
| Nordea, vicevært | 5.485 | 7.283 |
| Nordea, driftskonto | 3.266.155 | 3.055.092 |
| Likvide beholdninger i alt | <u>3.271.640</u> | <u>3.062.375</u> |

Noter**12. Skyldige omkostninger**

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Skyldig revisor | 18.000 | 17.500 |
| Skyldige omkostninger i alt | <u>18.000</u> | <u>17.500</u> |

13. Prioritetsrenter og -gæld

| | <u>Renter</u> | <u>Afdrag</u> | <u>Kursværdi</u> | <u>Restgæld</u> |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Nykredit kont.byfornyelse 2029 | | | | |
| Delvis rentetilskud | | | | |
| Indfriet | | | | |
| 7,1396%, opr. Kr. 1.199.700 | 12.598 | 12.626 | 0 | 0 |
| Nordea inkonv. obligationslån 2020 | | | | |
| Indfriet | | | | |
| 4%, opr. Kr. 5.216.000 | 19.992 | 0 | 0 | 0 |
| Nordea kontantlån 2031 | | | | |
| Indfriet | | | | |
| 2,605824%, opr. Kr. 8.983.000 | 19.092 | 125.961 | 0 | 0 |
| Nordea kontantlån | | | | |
| Rest løbetid 29 år 3 mdr. | | | | |
| 2,605824%, opr. Kr. 13.685.000 | 315.396 | 250.928 | 13.627.277 | 13.434.072 |
| | <u>367.078</u> | <u>389.515</u> | <u>13.627.277</u> | <u>13.434.072</u> |

Der er endvidere lyst pantebrev til Nykredit kontant indeksslån 2050, 2,5% opr. kr.735.300, kursværdi kr. 815.681 med helt ydelsestilskud.

14. Opgørelse af andelsværdien

Andelskronen er opgjort efter lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5 stk. 2c og stk. 4 og stk. 5 således:

| | |
|---|------------------|
| Egenkapital til andelskroneberegning 30/11 2019 jf. side 8..... | 48.656.591 |
| Andelskronen: <u>48.656.591</u> | <u>12.387,12</u> |
| | 3.928 |

Generalforsamlingen har godkendt en andelskrone på kr. 12.387,12

Sidste års andelskrone kr. 12.137,59

Noter

Andelsværdier på lejlighedstyper

| Type | areal m ² | Antal andele | Andelsværdi pr. type | Andelsværdi i alt pr. type |
|------|----------------------|--------------|----------------------|----------------------------|
| 43 | | 12 | 532.646 | 6.391.752 |
| 44 | | 2 | 545.033 | 1.090.066 |
| 46 | | 2 | 569.807 | 1.139.615 |
| 51 | | 29 | 631.743 | 18.320.544 |
| 69 | | 2 | 854.711 | 1.709.422 |
| 72 | | 3 | 891.872 | 2.675.617 |
| 87 | | 2 | 1.077.679 | 2.155.358 |
| 90 | | 1 | 1.114.840 | 1.114.840 |
| 91 | | 1 | 1.127.228 | 1.127.228 |
| 92 | | 4 | 1.139.615 | 4.558.459 |
| 94 | | 4 | 1.164.389 | 4.657.556 |
| 97 | | 1 | 1.201.550 | 1.201.550 |
| 101 | | 1 | 1.251.099 | 1.251.099 |
| 102 | | 1 | 1.263.486 | 1.263.486 |
| | | <u>65</u> | | <u>48.656.591</u> |

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

15. Nøgletal

| | Grundlag | Kr. pr. m ² andel |
|---|------------|------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering - opført 1937..... | 69.000.000 | 17.607 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 19.630.994 | 5.009 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 10.343.409 | 2.639 |
| Foreslået andelsværdi | 48.656.591 | 12.416 |

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

| | | I pct. | Kr./m ² |
|------------------------------------|-----------|------------|--------------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger | 389.213 | 18 | 99 |
| Øvrige omkostninger | 1.109.854 | 50 | 283 |
| Finansielle poster, netto | 331.354 | 15 | 85 |
| Afdrag | 389.515 | 18 | 99 |
| | | <u>100</u> | |

Noter

16 §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

| | | Antal | Areal |
|----|---------------|-------|-------|
| B1 | Andelsboliger | 65 | 3.928 |
| B6 | I alt | 65 | 3.928 |

Foreningens registreret areal på 3.928 m² som anvendes til fordelingstal ved opgørelse af andelsværdi er anvendt, som afviger fra BBR registrering på 3.919 m²

| | Sæt kryds | Areal BBR | Areal anden kilde | Oprindelige indskud | Andet |
|----|--|--------------|----------------------|------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | | | X | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | X | | | |
| C3 | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i> | | | | |

| | | År |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1978 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1937 |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen? | | X |
| E2 | Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. | | |

| | Sæt kryds | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering |
|----|--|-------------------------|----------------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | | | X |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 30/11 2019 kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|--|--|--|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 69.000.000 | 17.566 |

Noter

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 30/11 2019 kr. | Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|-------------------------------------|--|---|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 10.000.000 | 2.546 |

| | Forklaring på udregning | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % |
|----|-------------------------------------|---|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 14 |

| | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----|--|----|-----|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt 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 |

| | Forklaring på udregning | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | | kr. pr. m ² |
|----|-------------------------|---|------|---------|------------------------|
| H1 | Boligafgift | 241.074 | x 12 | / 3.928 | 736 |

| | Forklaring på udregning | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|---|---|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | | 30/11 2017 Kr. pr. m ² | 30/11 2018 Kr. pr. m ² | 30/11 2019 Kr. pr. m ² |
| J | Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år | 36 | 39 | 299 |

Noter

| | | Kr. pr. m ² | Forklaring på udregning |
|----|--------------------------|------------------------|---|
| K1 | Andelsværdi | 12.387 | Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 2.633 | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 15.020 | K1 plus K2 |

| Forklaring på udregning | | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6) | | |
|-------------------------|---|--|------------------------|------------------------|
| | | 30/11 2017 | 30/11 2018 | 30/11 2019 |
| | | Kr. pr. m ² | Kr. pr. m ² | Kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 81 | 39 | 99 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 212 | 258 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 293 | 297 | 99 |

| Forklaring på udregning | | (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 |
|-------------------------|--|--|
| | | % |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 80 |

| Forklaring på udregning | | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|-------------------------|---|---|------------------------|------------------------|
| | | 30/11 2017 | 30/11 2018 | 30/11 2019 |
| | | Kr. pr. m ² | Kr. pr. m ² | Kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år | 134 | 139 | 99 |

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573
IP: 195.225.xxx.xxx
2020-02-11 12:24:52Z

NEM ID 

Johnny Olander Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen
Serienummer: PID:9208-2002-2-995816661098
IP: 185.212.xxx.xxx
2020-02-11 13:07:41Z

NEM ID 

Carsten Steuer

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Tjørnen
Serienummer: PID:9208-2002-2-614383672276
IP: 2.108.xxx.xxx
2020-02-11 13:27:11Z

NEM ID 

Kate Inge Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen
Serienummer: PID:9208-2002-2-573411887991
IP: 83.93.xxx.xxx
2020-02-11 18:06:35Z

NEM ID 

Kristian Ryborg Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen
Serienummer: PID:9208-2002-2-837654049829
IP: 188.177.xxx.xxx
2020-02-13 22:26:06Z

NEM ID 

Vita Gunborg

Registreret revisor

På vegne af: Luni Revision
Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307
IP: 93.161.xxx.xxx
2020-02-25 17:54:40Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150
IP: 195.225.xxx.xxx
2020-03-06 07:52:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EN6NU-ZP4B0-8NKNO-E4D8N-GMZD1-5TPVO

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 tidsstempelt 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>