

**Andelsboligforeningen  
Tjørnen**

**Årsrapport for 2019/20**

**Administrator:**  
Sjeldani Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Telefon 3324 2111

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 16
Nøgleoplysninger	17 - 19
Bilag 4	20

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforening**

Andelsboligforeningen Tjørnen  
Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29  
2450 København SV

CVR nr. 89 41 81 19  
Matr. nr.: 299, Kongens Enghave  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. december - 30. november  
Andelshavere: 65 beboelsesandele

**Bestyrelse**

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

**Administrator**

Sjeldani Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Telefon 3324 2111

**Revision**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 39 16 36 36

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Tjørnen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2019 - 30. november 2020.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### Administrator:

København, den 22. april 2021

---

Sjeldani Boligadministration

### Bestyrelsen:

København, den 22. april 2021

---

Kristian Ryborg Mortensen

---

Carsten Steuer  
(formand)

---

Käte Petersen

---

Jakob Martin Johansen

---

Johnny Christiansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tjørnen

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tjørnen for regnskabsåret 1. december 2019 - 30. november 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2019 - 30. november 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 22. april 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



---

Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tjørnen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **RESULTATOPGØRELSEN:**

#### **Indtægter:**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger:**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Forslag til resultatdisponering:**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### **BALANCEN:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

### Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

### ØVRIGE NOTER:

#### Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

#### Nøgleoplysninger:

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. december - 30. november

Note	2019/20 Budget (ej revideret)		2019/20 Regnskab	2018/19 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	2.913.134	Boligafgift	2.913.134	2.856.745
	5.280	Kælderleje	5.280	5.280
1	119.056	Varme, netto	179.154	133.731
	0	Foreningsgebyr	6.000	8.000
	<u>3.037.470</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>3.103.568</u>	<u>3.003.756</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	325.359	Prioritetsrenter	332.924	326.460
	0	Rentetilskud	0	-6.766
	297.000	Grundskyld	295.433	295.433
	130.000	Dagrenovation	132.264	120.746
	83.000	Forsikringer inkl. Falck abonn.	77.123	82.660
	17.000	Elforbrug	27.240	15.579
	190.000	Vandforbrug	168.244	186.717
	15.000	Fælles Tjørnen	15.000	15.000
2	216.000	Vicevært og renholdelse	254.309	192.967
3	375.000	Reparation og vedligeholdelse	775.068	374.213
	122.693	Administrationshonorar	117.169	119.120
	18.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	14.800	18.000
4	0	Andre honorarer	53.650	17.921
	18.750	Kontor- og telefongodtgørelse	18.750	18.750
	35.000	Kontorhold, porto og gebyrer	13.638	12.457
	16.000	Leasing kopimaskine	15.016	15.078
	20.000	Møde- og foreningsomkostninger	14.802	14.426
	0	Omprioriteringsomkostninger	0	11.660
	<u>1.878.802</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>2.325.430</u>	<u>1.830.421</u>
	<u>1.158.668</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>778.138</u>	<u>1.173.335</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	341.007	Afdrag på prioritetsgæld	335.968	389.515
	817.661	Overført resultat	442.170	783.820
	<u>1.158.668</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>778.138</u>	<u>1.173.335</u>

## Balance pr. 30. november

Aktiver		
Note	2020 kr.	2019 kr.
5	<b>Ejendommens værdi</b>	<b>69.000.000</b>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 69.000.000)	
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>69.000.000</b>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	13.941
	Forudbetalte omkostninger	71.490
	Tilgodehavende gårdlaug	13.921
	Tilgodehavende kreditnota, Racoon	1.286
	Skattekonto	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>100.638</b>
	Nordea, driftskonto	3.729.527
	Nordea, vicevært	4.978
	Nordea, udlægskonto	-2.730
	Mellemregning med administrator	9.207
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.740.982</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.841.620</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>72.841.620</b>

## Balance pr. 30. november

		<b>Passiver</b>	
Note		2020 kr.	2019 kr.
6	<b>Egenkapital før reserver</b>	48.656.607	48.656.591
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til forbedringer 2001/02	231.200	231.200
	Reserve til værdiregulering	10.557.502	9.768.800
	<b>Reserver i alt</b>	10.788.702	10.000.000
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	59.445.309	58.656.591
7	Prioritetsgæld, kursværdi	13.280.729	13.627.277
	Forudbetalt boligafgift m.v.	20.134	0
	Skyldige omkostninger	95.448	83.746
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	13.396.311	13.711.023
	<b>Passiver i alt</b>	72.841.620	72.367.614
8	Yderligere belåning		
9	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>Note 1 - Varme, netto:</b>		
Opkrævet varme	619.056	619.056
Varmeudgifter	-439.902	-485.325
	<u>179.154</u>	<u>133.731</u>
<b>Note 2 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Ejendomsservice	192.999	63.061
Trappevask, vinduespolering og rengøringsartikler	51.015	41.234
Snerydning og saltning	5.000	0
Vinduespolering	5.258	3.857
Vicevært	37	84.815
	<u>254.309</u>	<u>192.967</u>
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Cykelstativ	3.497	71.958
Elektriker	181	9.234
Glarmester, udskiftning af rude	1.632	0
Have og gårdanlæg, renovering af gårdhave	347.425	19.556
Kloak, renovering af kloak m.v.	59.808	3.426
Kloak, skybrudssikring	54.885	0
Låseservice, køb af skab med kode inkl. køb/salg af nøgler	16.972	30.092
Maler	0	4.875
Maskiner, service på fejmaskine	5.066	0
Materialer og småanskaffelser	357	37.849
Murer	0	11.875
Tømrer, reparation af loft efter vandskade	1.832	14.757
Varmeanlæg, beholderrens og gennemgang af ventiler og anlæg	64.237	101.748
VVS, reparation efter sprængt vandledning m.v.	219.176	68.843
	<u>775.068</u>	<u>374.213</u>
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
Advokat bistand	0	10.669
Focus2.dk, udarbejdelse af tilstands- og vedligeholdelsesrapport	37.500	0
PWJ, Mikrobio undersøgelse	4.375	0
Sjeldani, udarbejdelse af kontrakt	2.215	0
Sjeldani, digital postkasse	855	0
Sjeldani, nøgletalsskema	2.390	2.215
Sjeldani, adkomsterklæring og overdragelseshonorar	6.315	0
Skimmelsvamprapport	0	5.037
	<u>53.650</u>	<u>17.921</u>

## Noter

	kr.			
<b>Note 5 - Ejendommens værdi:</b>				
Kostpris:				
Oprindelig anskaffelsessum	3.000.000			
Tilgang før 2017/18	16.630.994			
	19.630.994			
Opskrivninger til dagsværdi:				
Saldo 1. december 2019	49.369.006			
Årets opskrivning til dagsværdi	0			
	49.369.006			
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. november 2020</b>	<b>69.000.000</b>			
<b>Note 6 - Egenkapital:</b>				
Ejendommens opskrivningsfond:				
Saldo 1. december 2019	39.600.206			
Regulering primo, reserver overført fra overført resultat m.v.	9.768.800			
Årets opskrivning til dagsværdi	0			
	49.369.006			
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:				
Saldo 1. december 2019	-193.205			
Årets kursregulering	10.580			
	-182.625			
Overført resultat m.v.:				
Saldo 1. december 2019	9.249.590			
Regulering primo, reserver overført til ejendommens opskrivningsfond	-9.768.800			
Årets afdrag prioritetsgæld	335.968			
Overført resultat	442.170			
Regulering af reserve til værdiregulering	-788.702			
	-529.774			
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>48.656.607</b>			
<b>Note 7 - Prioritetsgæld:</b>				
	Restgæld	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
	1/12 2019		30/11 2020	30/11 2020
a)	13.434.072	335.968	13.098.104	13.280.729
	13.434.072	335.968	13.098.104	13.280.729
a)	Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,107932%, udløber i 2048			

## Noter

---

### Note 8 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 1 indekslån i ejendommen for oprindeligt kr. 735.300. Til lånet ydes der fuld ydelsesstøtte.

### Note 9 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst 3 afgiftspantebreve på i alt kr. 2.412.962.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 69.000.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

### Note 10 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Købstædernes Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 11 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger.

		kr.
Egenkapital før reserver ifølge balancen		48.656.607
BBR areal		3.928
Andelskronens værdi	$\frac{48.656.607}{3.928} =$	12.387,12

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 12.387,12.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 12.387,12.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 15.074,88.

## Noter

### Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 12.387,12:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Mozartsvej 20, st. tv.	44	545.033	545.033
02 - Mozartsvej 20, st. th.	51	631.743	631.743
03 - Mozartsvej 20, 1. tv.	51	631.743	631.743
04 - Mozartsvej 20, 1. th.	51	631.743	631.743
05 - Mozartsvej 20, 2. tv.	51	631.743	631.743
06 - Mozartsvej 20, 2. th.	51	631.743	631.743
07 - Mozartsvej 20, 3.	101	1.251.099	1.251.099
08 - Mozartsvej 18, st. tv.	72	891.872	891.873
09 - Mozartsvej 18, st. th.	90	1.114.840	1.114.841
10 - Mozartsvej 18, 1. tv.	72	891.872	891.873
11 - Mozartsvej 18, 1. th.	69	854.711	854.711
12 - Mozartsvej 18, 2. tv.	72	891.872	891.873
13 - Mozartsvej 18, 2. th.	69	854.711	854.711
14 - Straussvej 19, 3. tv.	92	1.139.615	1.139.615
15 - Straussvej 19, st. tv.	43	532.646	532.646
16 - Straussvej 19, st. th.	51	631.743	631.743
17 - Straussvej 19, 1. tv.	46	569.807	569.808
18 - Straussvej 19, 1. mf.	94	1.164.389	1.164.389
20 - Straussvej 19, 2. tv.	46	569.807	569.808
21 - Straussvej 19, 2. th.	94	1.164.389	1.164.389
23 - Straussvej 21, st. tv.	51	631.743	631.743
24 - Straussvej 21, st. mf.	43	532.646	532.646
25 - Straussvej 21, st. th.	51	631.743	631.743
26 - Straussvej 21, 1. tv.	51	631.743	631.743
27 - Straussvej 21, 1. mf.	43	532.646	532.646
28 - Straussvej 21, 1. th.	51	631.743	631.743
29 - Straussvej 21, 2. tv.	51	631.743	631.743
30 - Straussvej 21, 2. mf.	43	532.646	532.646
31 - Straussvej 21, 2. th.	51	631.743	631.743
32 - Straussvej 21, 3.	92	1.139.615	1.139.615
33 - Straussvej 23, st. tv.	51	631.743	631.743
34 - Straussvej 23, st. mf.	43	532.646	532.646
35 - Straussvej 23, st. th.	51	631.743	631.743
37 - Straussvej 23, 1. th.	94	1.164.389	1.164.389
39 - Straussvej 23, 1. tv.	102	1.263.486	1.263.486
40 - Straussvej 23, 2. mf.	94	1.164.389	1.164.389
42 - Straussvej 23, 3.	91	1.127.228	1.127.228
43 - Straussvej 25, st. tv.	51	631.743	631.743
44 - Straussvej 25, st. mf.	43	532.646	532.646
45 - Straussvej 25, st. th.	51	631.743	631.743
46 - Straussvej 25, 1. tv.	51	631.743	631.743
Transport	2.559	31.698.629	31.698.640

## Noter

### Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 12.387,12:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	2.559	31.698.629	31.698.640
47 - Straussvej 25, 1. mf.	43	532.646	532.646
48 - Straussvej 25, 1. th.	51	631.743	631.743
49 - Straussvej 25, 2. tv.	51	631.743	631.743
50 - Straussvej 25, 2. mf.	43	532.646	532.646
51 - Straussvej 25, 2. th.	51	631.743	631.743
52 - Straussvej 25, 3.	92	1.139.615	1.139.615
53 - Straussvej 27, st. tv.	51	631.743	631.743
54 - Straussvej 27, st. mf.	43	532.646	532.646
55 - Straussvej 27, st. th.	51	631.743	631.743
56 - Straussvej 27, 1. tv.	51	631.743	631.743
57 - Straussvej 27, 1. mf.	43	532.646	532.646
58 - Straussvej 27, 1. th.	51	631.743	631.743
59 - Straussvej 27, 2. tv.	51	631.743	631.743
60 - Straussvej 27, 2. mf.	43	532.646	532.646
61 - Straussvej 27, 2. th.	51	631.743	631.743
62 - Straussvej 27, 3.	92	1.139.615	1.139.615
63 - Straussvej 29, st. tv.	51	631.743	631.743
65 - Straussvej 29, st. th.	87	1.077.679	1.077.679
66 - Straussvej 29, 1. tv.	51	631.743	631.743
67 - Straussvej 29, 1. mf.	87	1.077.679	1.077.679
69 - Straussvej 29, 2. tv.	51	631.743	631.743
70 - Straussvej 29, 2. mf.	43	532.646	532.646
71 - Straussvej 29, 2. th.	44	545.033	545.033
72 - Straussvej 29, 3.	97	1.201.550	1.201.551
	<u>3.928</u>	<u>48.656.591</u>	<u>48.656.607</u>

## Note 12 - Nøgleoplysninger

		30.11.20		30.11.19 *	30.11.18 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	65	3.928	3.928	3.928
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	65	3.928	3.928	3.928

\* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige 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> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	69.000.000	17.566
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.788.702	2.747

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

## Note 12 - Nøgleoplysninger

	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

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	742
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	39	299	198

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	12.387
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.432
K3	Teknisk andelsværdi	14.820

		2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	39	95	197
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	258	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	297	95	197

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81

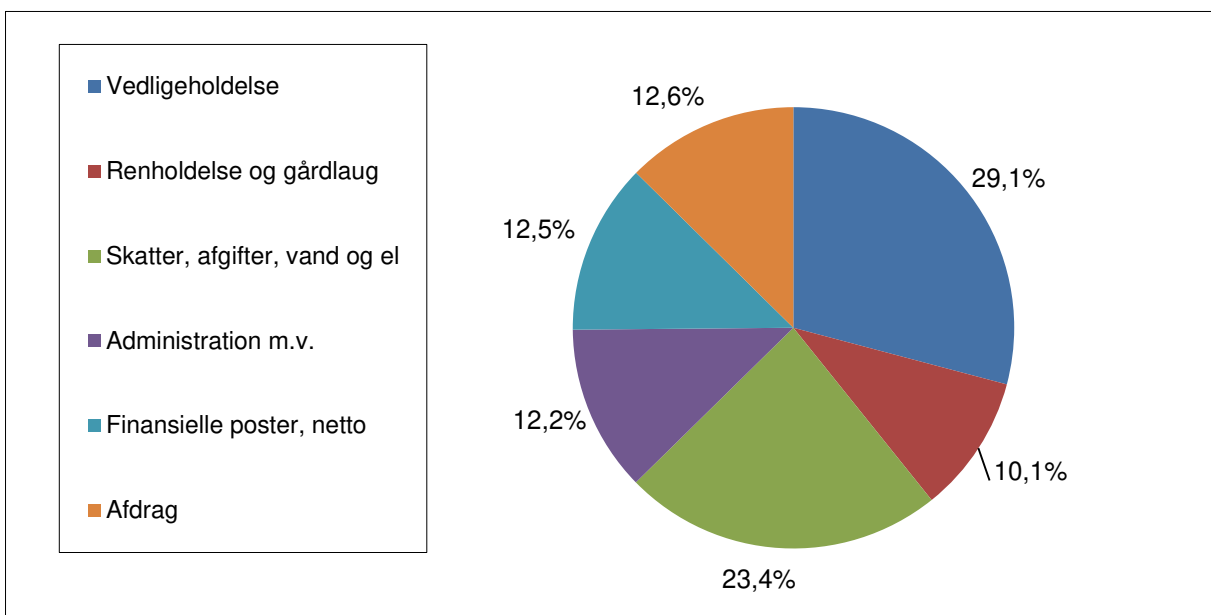
		2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	139	99	86

## Note 12 - Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	17.566	17.566
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	4.998	4.998
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.432	2.432
Foreslået andelsværdi	12.387	12.387
Reserver uden for andelsværdi	2.747	2.747
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		742
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		29,1
Renholdelse og gårdlaug		10,1
Skatter, afgifter, vand og el		23,4
Administration m.v.		12,2
Finansielle poster, netto		12,5
Afdrag		12,6
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Tjørnen**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2019/20**

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN**

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	69.000.000	17.566
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.788.702	2.747

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	742

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	12.387
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.432
K3	Teknisk andelsværdi	14.820

**Vedligeholdelse**

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81

# 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.”

## Johnny Olander Christiansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-995816661098

IP: 37.120.xxx.xxx

2021-04-22 15:34:14Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden


### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-23 04:05:41Z

NEM ID 

## Kate Inge Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-573411887991

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-04-23 13:56:21Z

NEM ID 

## Jakob Martin Johansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-193368167348

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-04-24 20:22:54Z

NEM ID 

## Carsten Steuer

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-614383672276

IP: 2.58.xxx.xxx

2021-04-26 08:45:54Z

NEM ID 

## Kristian Ryborg Mortensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-837654049829

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-04-27 06:38:50Z

NEM ID 

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-06-22 10:07:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 158F7-K3ODQ-XS75T-5LLC5-1DKXT-056M5

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>