

## Andelsboligforeningen

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

## Årsrapport 2017/2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling

København den / 2019

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. 151.560 og en egenkapital på kr. 57.676.461, 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 2018, 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 2017 - 30. november 2018. 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 2018.

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 2017 - 30. november 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2017 - 30. november 2018 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 2018.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2018.

Årets resultat kr. 151.560 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. 13.825.831, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/11 2018, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 13.287.943, jf. note 13.

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

**Resultatopgørelse 1. december 2017 - 30. november 2018**

<b>Indtægter:</b>	Note	2017/18	2016/17
Boligafgift .....		2.756.901	2.729.065
Varme, netto .....	1	134.021	150.624
Foreningsgebyrer .....		3.000	11.000
Kælderleje.....		5.280	5.230
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>2.899.202</b>	<b>2.895.919</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter og forsikring .....	2	375.578	372.238
Forbrugsafgifter .....	3	305.727	308.229
Renholdelse .....	4	194.368	199.361
Vedligeholdelse, løbende .....	5	152.467	317.612
Vedligeholdelse, genopretning og renovering .....	6	1.013.540	834.079
Administrationsomkostninger .....	7	172.956	174.936
Øvrige foreningsomkostninger .....	8	36.789	34.743
<b>Omkostninger i alt .....</b>		<b>2.251.425</b>	<b>2.241.198</b>
<b>Resultat før finansielle poster .....</b>		<b>647.777</b>	<b>654.721</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter .....	9	0	0
Finansielle omkostninger .....	10	-496.217	-513.535
<b>Finansielle poster i alt .....</b>		<b>-496.217</b>	<b>-513.535</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>151.560</b>	<b>141.186</b>
Betalte prioritetsafdrag .....	13	544.071	528.058
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		-392.511	-386.872
<b>Disponeret i alt .....</b>		<b>151.560</b>	<b>141.186</b>

**Balance 30. november 2018**

	Note	30/11 2018	30/11 2017
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave			
Anskaffelsessum.....		19.630.994	19.630.994
Opskrivning til offentlig vurdering 1/10-2017.....		49.369.006	49.369.006
		<u>69.000.000</u>	<u>69.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt .....		<u><b>69.000.000</b></u>	<u><b>69.000.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Restancer.....		0	12.611
Forudbetalte omkostninger .....		72.379	69.254
Øvrige tilgodehavende.....		4.613	7.217
Skattekonto.....		39	39
Mellemregning administrator .....		572	0
Tilgodehavender i alt .....		<u>77.603</u>	<u>89.121</u>
Likvide beholdninger:.....	11	<u>3.062.375</u>	<u>4.002.819</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u><b>3.139.978</b></u>	<u><b>4.091.940</b></u>
Aktiver i alt .....		<u><b>72.139.978</b></u>	<u><b>73.091.940</b></u>

**Balance 30. november 2018**

	Note	30/11 2018	30/11 2017
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Overførsel til næste år:			
Primo overført resultat.....		7.592.473	7.474.137
Årets kursregulering af gæld.....		332.222	-22.850
Årets resultat.....		151.560	141.186
		<u>8.076.255</u>	<u>7.592.473</u>
Opskrivning af ejendom:			
Primo opskrivning af ejendom .....		32.233.519	32.351.855
Årets opskrivning.....		0	0
Årets overførsel fra reserver.....		7.366.687	-118.336
		<u>39.600.206</u>	<u>32.233.519</u>
Egenkapital til andelsberegning.....		<b><u>47.676.461</u></b>	<b><u>39.825.992</u></b>
Reserver:			
Primo hensat af ejendommens opskrivning.....		17.135.487	17.017.151
Årets overførsel til opskrivning af ejendom.....		-7.366.687	118.336
		<u>9.768.800</u>	<u>17.135.487</u>
Hensat af overført resultat til forbedringer 2001/02.....		231.200	231.200
		<u>10.000.000</u>	<u>17.366.687</u>
Egenkapital i alt .....		<b><u>57.676.461</u></b>	<b><u>57.192.679</u></b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld.....	13	13.825.831	14.702.124
Næste års afdrag .....		-5.750.202	-544.070
Langfristet gæld i alt .....		<b><u>8.075.629</u></b>	<b><u>14.158.054</u></b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		5.750.202	544.070
Forudbetalinger boligafgift .....		3.682	0
Skyldige renter .....		81.710	84.221
Skyldige omkostninger .....	12	17.500	59.899
A-skat, Am-bidrag og ATP .....		4.928	4.928
Skyldige feriepenge .....		16.407	17.276
Igangværende handler.....		513.459	1.028.914
Mellemregning administrator .....		0	1.899
Kortfristet gæld i alt .....		<b><u>6.387.888</u></b>	<b><u>1.741.207</u></b>
Gæld i alt .....		<b><u>14.463.517</u></b>	<b><u>15.899.261</u></b>
Passiver i alt .....		<b><u>72.139.978</u></b>	<b><u>73.091.940</u></b>

Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Varme, netto</b>		
Opkrævet varme .....	619.056	619.056
Varmeudgifter .....	-485.035	-468.432
Netto, efterreguleres ikke .....	<u>134.021</u>	<u>150.624</u>
<b>2. Ejendomsskatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter .....	295.433	296.064
Forsikringer og abonnementer .....	80.145	76.174
	<u>375.578</u>	<u>372.238</u>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>		
Elforbrug .....	24.508	24.729
Renovation .....	120.155	139.494
Vand .....	161.064	144.006
	<u>305.727</u>	<u>308.229</u>
<b>4. Renholdelse</b>		
Vicevært .....	137.390	136.909
Trappevask, vinduespolering og rengøringsartikler.....	56.978	47.898
Skadedyrsbekæmpelse .....	0	7.191
Snebekæmpelse .....	0	7.363
	<u>194.368</u>	<u>199.361</u>
<b>5. Vedligeholdelse løbende</b>		
Blikkenslager .....	16.344	33.147
Elektriker .....	16.177	114.857
Tømrer og snedkerarbejde .....	35.946	48.388
Maler .....	20.000	37.413
Materialer, værktøj, småanskaffelser mv. ....	8.720	14.468
Fælles Tjørnen .....	15.000	15.000
Låse, nøgler og dørtelefon mv. ....	5.425	2.380
Centralvarmesystem .....	22.204	23.307
Murer .....	7.964	4.519
Kloakservice .....	4.687	0
Opretning af huller i gården.....	0	20.500
Glarmester.....	0	3.633
	<u>152.467</u>	<u>317.612</u>
<b>6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
Udskiftning af faldstammer og vandrør.....	1.013.540	834.079
	<u>1.013.540</u>	<u>834.079</u>

Noter

	2017/18	2016/17
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar inkl. administration vaskeri .....	110.444	107.227
Revision og regnskabsassistance .....	17.500	17.000
Kontor- og telefongodtgørelse bestyrelse .....	18.500	18.750
Leasing kopimaskine .....	13.834	13.525
Telefon/internet/web/digital postkasse.....	2.054	7.344
Porto, gebyrer og kontorartikler .....	10.624	11.090
	<u>172.956</u>	<u>174.936</u>
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Generalforsamlingsmøder og beboeraktiviteter .....	20.137	17.718
Realkreditrådgivning, mikrobiologisk undersøgelse.....	11.062	15.200
Nøgletalsskemaer .....	2.320	1.125
Persondatasikkerhed og CPR validering.....	3.270	0
Repræsentation .....	0	700
	<u>36.789</u>	<u>34.743</u>
<b>9. Finansielle indtægter</b>		
Nordea bank 0246-452350.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>10. Finansielle udgifter</b>		
Prioritetsgæld, note 13.....	523.519	541.325
Nordea bank 4391-687051 .....	0	8
Rentetilskud .....	-27.302	-27.798
	<u>496.217</u>	<u>513.535</u>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Kasse, bestyrelse.....	0	1.298
Nordea, vicevært .....	7.283	7.654
Nordea, driftskonto .....	3.055.092	3.993.867
Likvide beholdninger i alt .....	<u>3.062.375</u>	<u>4.002.819</u>

Noter**12. Skyldige omkostninger**

Afsat DONG skyldig el.....	0	2.200
El installationsfirma Lyders & Svend G.....	0	20.321
Malerfirma Engel.....	0	18.656
Silvan, Låsespecialisten, Chr. Andersen og Carl Ras .....	0	1.722
Skyldig revisor .....	17.500	17.000
Skyldige omkostninger i alt .....	<u>17.500</u>	<u>59.899</u>

**13. Prioritetsrenter og -gæld**

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit kont.byfornyelse 2029				
Delvis rentetilskud				
Rest løbetid 9 1/4 år				
7,1396%, opr. Kr. 1.199.700 .....	52.567	48.328	658.920	655.394
Nordea inkonv. obligationslån 2019				
Rest løbetid 1/4 år				
4%, opr. Kr. 5.216.000 .....	237.328	0	5.234.778	5.216.000
Nordea kontantlån 2031				
Rest løbetid 12 1/2 år				
2,605824%, opr. Kr. 8.983.000 .....	233.624	495.743	7.932.133	7.416.549
	<u>523.519</u>	<u>544.071</u>	<u>13.825.831</u>	<u>13.287.943</u>

Ovenstående prioriteter er pr. 28.december 2018 indfriet og et nyt realkreditlån optaget; Nordea kredit 2,056274% kontantlån hovedstol kr.13.685.000 restløbetid 30 år.

Der er endvidere lyst pantebrev til Nykredit kontant indeksslån 2050, 2,5% opr. kr.735.300, kursværdi kr. 773.620 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 2018 jf. side 8.....	47.676.461
Andelskronen: <u>47.676.461</u> .....	<u>12.137,59</u>
	3.928

Generalforsamlingen har godkendt en andelskrone på kr. 12.137,59

Sidste års andelskrone 10.139.

Noter

## Andelsværdier på lejlighedstyper

Type	areal m <sup>2</sup>	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
43		12	521.916	6.262.997
44		2	534.054	1.068.108
46		2	558.329	1.116.658
51		29	619.017	17.951.498
69		2	837.494	1.674.988
72		3	873.907	2.621.720
87		2	1.055.970	2.111.941
90		1	1.092.383	1.092.383
91		1	1.104.521	1.104.521
92		4	1.116.658	4.466.634
94		4	1.140.934	4.563.735
97		1	1.177.346	1.177.346
101		1	1.225.897	1.225.897
102		1	1.238.034	1.238.034
		<u>65</u>		<u>47.676.461</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

**15. Nøgletal**

	Grundlag	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering - opført 1937.....	69.000.000	17.607
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	19.630.994	5.009
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	11.323.539	2.889
Foreslået andelsværdi .....	47.676.461	12.165

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

		I pct.	Kr./m <sup>2</sup>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	1.166.007	35	298
Øvrige omkostninger .....	1.085.418	33	277
Finansielle poster, netto .....	496.217	15	127
Afdrag .....	544.071	17	139
		<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 m <sup>2</sup> som anvendes til fordelingstal ved opgørelse af andelsværdi er anvendt, som afviger fra BBR registrering på 3.919 m <sup>2</sup>			

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/11 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	69.000.000	17.566

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/11 2018  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	229.742	x 12	/ 3.928	702

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		30/11 2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/11 2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/11 2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	105	36	39

Noter

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.138	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.883	(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 reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		30/11 2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/11 2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/11 2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	52	81	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	148	212	258
M3	Vedligeholdelse i alt	200	293	297

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)	79

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		30/11 2016 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/11 2017 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/11 2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	130	134	139

# 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.”

## Lene Hansen

### Administrator/dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration  
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150  
IP: 195.225.xxx.xxx  
2019-03-19 08:01:16Z

NEM ID 

## Carsten Steuer

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tjørnen  
Serienummer: PID:9208-2002-2-614383672276  
IP: 80.163.xxx.xxx  
2019-03-19 08:29:28Z

NEM ID 

## Jakob Martin Johansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tjørnen  
Serienummer: PID:9208-2002-2-193368167348  
IP: 77.241.xxx.xxx  
2019-03-20 06:58:50Z

NEM ID 

## Kristian Ryborg Mortensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tjørnen  
Serienummer: PID:9208-2002-2-837654049829  
IP: 188.177.xxx.xxx  
2019-03-20 21:50:54Z

NEM ID 

## Johnny Olander Christiansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tjørnen  
Serienummer: PID:9208-2002-2-995816661098  
IP: 87.60.xxx.xxx  
2019-03-22 14:10:03Z

NEM ID 

## Kate Inge Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tjørnen  
Serienummer: PID:9208-2002-2-573411887991  
IP: 80.62.xxx.xxx  
2019-03-23 09:16:35Z

NEM ID 

## Vita Gunborg

### Registreret revisor

På vegne af: LUNI REVISION  
Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307  
IP: 93.161.xxx.xxx  
2019-03-23 09:51:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EU4JW-YE5CX-2CQKC-0DGEW-451GU-J70MT

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>