

**Andelsboligforeningen
Tjørnen**

Årsrapport for 2022/23

Administrator:

Sjeldani Boligadministration

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

Telefon 3324 2111

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

Martin Spenner (formand)
Claus Michael Petersen (næstformand)
Marcus Parly Jessen
Ann Clemmensen
Stefan Katz

Administrator

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

Revision

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

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2022 - 30. november 2023.

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 tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. februar 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Tjørnen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/23. Ud fra 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 2023.

København, den 15. februar 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tjørnen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tjørnen for regnskabsåret 1. december 2022 - 30. november 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2022 - 30. november 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har 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

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 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 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 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 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.

København, den 15. februar 2024
Redmark
Godkendt 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. 1392 af 14. juni 2021, 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 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1 og § 4.

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 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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	2022/23 Regnskab	2022/23 Budget (ej revideret)	2021/22 Regnskab
INDTÆGTER:			
	3.129.791	3.129.789	2.980.751
	5.280	5.280	5.280
1	149.952	70.000	124.219
	4.000	1.380	6.000
	39.115	0	0
	0	0	1.580.229
	8.125.000	0	0
	9.898	0	0
	11.463.036	3.206.449	4.696.479
OMKOSTNINGER:			
	835.251	834.488	353.882
	0	0	6.559
	295.433	295.433	295.433
	194.944	196.906	162.940
	84.972	86.000	78.900
	34.994	40.000	35.614
	150.460	200.000	196.356
	197.279	117.000	115.648
2	146.515	143.000	142.175
3	396.733	656.920	63.264
	279.625	0	0
	1.282.365	0	0
4	12.266.176	0	1.294.688
	137.270	135.368	123.062
	17.000	17.600	16.000
5	70.683	87.500	36.690
	19.750	19.750	18.750
	11.562	11.000	9.987
	12.973	16.000	13.674
	11.017	20.000	1.208
	16.445.002	2.876.965	2.964.830
	-4.981.966	329.484	1.731.649
Resultatdisponering:			
	329.484	329.484	516.394
	-1.282.365	0	0
	-4.029.085	0	1.215.255
	-4.981.966	329.484	1.731.649

Balance pr. 30. november

		Aktiver	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
6	Ejendommens værdi	85.000.000	88.500.000
	Anlægsaktiver i alt	85.000.000	88.500.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	45.484	3.500
	Tilgodehavende vurdering	3.750	0
	Tilgodehavende A-skat	8.207	0
	Tilgodehavende byfornyelsesstøtte	8.125.000	0
	Mellemregning med administrator	0	2.890
7	Forudbetalte omkostninger	78.614	84.886
	Tilgodehavender	8.261.055	91.276
	Nordea, driftskonto	2.177.934	12.522.455
	Nordea, vicevært	2.005	8.173
	Likvide beholdninger	2.179.939	12.530.628
	Omsætningsaktiver i alt	10.440.994	12.621.904
	Aktiver i alt	95.440.994	101.121.904

Balance pr. 30. november

		Passiver	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>60.748.182</u>	<u>68.900.710</u>
	Reserver:		
	Reserve til udskiftning af hoveddøre	0	1.500.000
	Reserve til færdiggørelse af byfornyelse	5.200.000	0
8	Reserve til byfornyelsesstøtte	8.125.000	8.125.000
	Reserve til værdiregulering	<u>0</u>	<u>4.062.410</u>
	Reserver i alt	<u>13.325.000</u>	<u>13.687.410</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>74.073.182</u>	<u>82.588.120</u>
9	Prioritetsgæld	<u>17.686.979</u>	<u>17.997.210</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>17.686.979</u>	<u>17.997.210</u>
9	Prioritetsgæld	343.203	329.484
	Forudbetalt boligafgift m.v.	22.838	10.293
10	Skyldige omkostninger	<u>3.314.792</u>	<u>196.797</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>3.680.833</u>	<u>536.574</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.367.812</u>	<u>18.533.784</u>
	Passiver i alt	<u><u>95.440.994</u></u>	<u><u>101.121.904</u></u>
11	Yderligere belåning		
12	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

Egenkapitaloppgørelse pr. 30. november

	2023 kr.	2022 kr.
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. december	68.869.006	67.619.006
Årets regulering til dagsværdi	-3.500.000	1.250.000
	<u>65.369.006</u>	<u>68.869.006</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. december	393.367	476.308
Årets kursregulering	-32.972	-82.941
	<u>360.395</u>	<u>393.367</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. december	-361.663	805.396
Årets afdrag prioritetsgæld	329.484	516.394
Overført resultat	-4.029.085	1.215.255
Regulering af reserve til udskiftning af hoveddøre	217.635	-1.268.800
Regulering af reserve til færdiggørelse af byfornyelse	-5.200.000	0
Regulering af reserve til værdiregulering	4.062.410	-1.629.908
	<u>-4.981.219</u>	<u>-361.663</u>
Egenkapital før reserver	<u><u>60.748.182</u></u>	<u><u>68.900.710</u></u>

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Note 1 - Varme, netto:		
Opkrævet varme	621.056	619.056
Varmeudgifter	-471.104	-494.837
	<u>149.952</u>	<u>124.219</u>
Note 2 - Renholdelse:		
Ejendomsservice	99.223	97.500
Trappevask, vinduespolering og rengøringsartikler	47.292	44.675
	<u>146.515</u>	<u>142.175</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, demonteret antennekabler m.v.	8.587	2.836
Dørtelefon, reparation af dørtelefoner	5.247	0
Have og gårdanlæg, beskæring af forhave	3.500	0
Kloakservice, slamsugning, reparation af faldstamme m.v.	9.044	0
Låse og nøgler	568	-78
Maler, malerarbejde	0	4.750
Materialer og småanskaffelser, affugter og elpærer	21.358	2.151
Tømrer, reparation af antenneanlæg	10.725	0
Varmeanlæg, service og rens af beholder m.v.	31.859	24.840
VVS, montering radiator, udskiftning af faldstamme m.v.	305.845	28.765
	<u>396.733</u>	<u>63.264</u>
Note 4 - Igangværende byfornyelse:		
Arne Pedersen, hovedentreprise	10.879.160	0
Arne Pedersen, ekstraarbejder	124.466	0
Omni bygningsrådgivning, projektering	801.250	812.500
Sjeldani, byggesagshonorar	266.000	325.000
Omni bygningsrådgivning, miljøundersøgelse m.v.	150.413	128.063
Sirius Advokater, salær	0	29.125
Entrepriseforsikring	28.856	0
Karsgaard, asbestprøve	8.031	0
Redmark, foreløbig gennemgang af byggesag	8.000	0
	<u>12.266.176</u>	<u>1.294.688</u>

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Note 5 - Andre honorarer:		
Ebas Energi og byggerådgivning	0	3.830
Gangsted, entrepriseaftale	3.125	0
Newsec advisory, valuarvurdering	-2.500	10.000
NRGI, forbrugstjek	4.213	0
Sjeldani, øvrige administrationsomkostninger	0	3.175
Sjeldani, CPR-validering og adkomsterklæringer m.v.	9.870	0
Sjeldani, digital postkasse	1.675	1.525
Sjeldani, ekstraordinær generalforsamling	0	7.125
Sjeldani, energimærke	0	1.445
Sjeldani, gennemgang af valuar	0	4.000
Sjeldani, låneomlægning	45.000	3.605
Sjeldani, materiale til valuar	6.500	1.985
Sjeldani, nøgletalsskema for 2 år	2.800	0
	70.683	36.690
		kr.
Note 6 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum		3.000.000
Tilgang før 2017/18		16.630.994
		19.630.994
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. december 2022		68.869.006
Årets regulering til dagsværdi		-3.500.000
		65.369.006
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. november 2023		85.000.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021		69.000.000

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 30. november 2023 af Seniorpartner, Adm.direktør, Head of Advisory Denmark, MRICS Registered Valuer, E-MBA, statsaut.revisor Morten Jensen og Head of valuation, Seniorerhvervsrådgiver, Vurdering Finansbachelor, ejendomsmægler, MDE, diplomvaluar Philip Andersen, Newsec Advisory A/S, Silkegade 8, 1113 København K.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,90%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v. Herudover er der taget højde for aktuelle renoveringsarbejder.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 72.100.000 eller 101.800.000.

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Note 7 - Forudbetalte omkostninger:		
Administrationshonorar	11.422	11.625
Dagrenovation	16.269	14.307
Ejendomsservice	0	8.125
Falck abonnement	6.099	5.670
Forsikringer	6.282	5.726
Grundskyld	24.619	24.619
Hofor, vand	13.923	14.814
	<u>78.614</u>	<u>84.886</u>

Note 8 - Reserve til byfornyelsesstøtte:

Foreningen har modtaget tilsagn om byfornyelsesstøtte på kr. 8.125.000. Efter modtagelse heraf vil støtten blive tinglyst som deklaration vedrørende modtaget byfornyelsesstøtte, som kan kræves tilbagebetalt såfremt foreningen skifter status inden 20 år efter sagens afslutning. Støtten skal fradrages foreningens formue indtil da.

Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/12 2022	Afdrag	Restgæld 30/11 2023	Kursværdi 30/11 2023
a)	9.554.502	168.224	9.386.278	9.200.125
b)	9.165.559	161.260	9.004.299	8.830.057
	<u>18.720.061</u>	<u>329.484</u>	18.390.577	18.030.182
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-343.203</u>	<u>-343.203</u>
			<u>18.047.374</u>	<u>17.686.979</u>

a) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 4,098304%, udløber i 2052

b) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 4,102525%, udløber i 2052

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Note 10 - Skyldige omkostninger:		
Arne Pedersen	3.039.945	0
Clemme varmemester	9.848	16.250
Complet	3.690	0
Gårdlavet Fællestjørnen	10.833	0
KKN	600	0
Lygholm Kloak	1.895	0
Newsec, valuarvurdering	0	15.000
NRGI Rådgivning	5.727	0
Omni Byggerådgivning	79.313	0
Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab	8.000	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.000	16.000
Skyldige feriepenge	0	9.898
Skyldige, ej forfaldne renter	137.941	139.649
	<u>3.314.792</u>	<u>196.797</u>

Note 11 - 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 12 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke tinglyst andre hæftelser.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 85.000.000.

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.

Noter

		kr.
Note 13 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger og vedtægternes § 6 stk. 1 og § 4.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		74.073.182
Reserve til færdiggørelse af byfornyelse		-5.200.000
Reserve til byfornyelsesstøtte		-8.125.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling		60.748.182
BBR areal		3.928
Andelskronens værdi	$\frac{60.748.182}{3.928} =$	15.465,42

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 17.540,91.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 17.540,91.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 15.465,42.

Inden igangsættelsen af byggesagen med støtte for offentlig byfornyelse kunne andelskronens værdi pr. 30. marts 2022 beregnes til kr. 17.540,91

$$\frac{68.900.710}{3.928} = \underline{\underline{17.540,91}}$$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 17.540,9140.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 17.540,91:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Mozartsvej 20, st. tv.	44	771.800	771.800
02 - Mozartsvej 20, st. th.	51	894.587	894.587
03 - Mozartsvej 20, 1. tv.	51	894.587	894.587
04 - Mozartsvej 20, 1. th.	51	894.587	894.587
05 - Mozartsvej 20, 2. tv.	51	894.587	894.587
06 - Mozartsvej 20, 2. th.	51	894.587	894.587
07 - Mozartsvej 20, 3.	101	1.771.632	1.771.632
08 - Mozartsvej 18, st. tv.	72	1.262.946	1.262.946
09 - Mozartsvej 18, st. th.	90	1.578.682	1.578.682
10 - Mozartsvej 18, 1. tv.	72	1.262.946	1.262.946
Transport	634	11.120.939	11.120.939

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	634	11.120.939	11.120.939
11 - Mozartsvej 18, 1. th.	69	1.210.323	1.210.323
12 - Mozartsvej 18, 2. tv.	72	1.262.946	1.262.946
13 - Mozartsvej 18, 2. th.	69	1.210.323	1.210.323
14 - Straussvej 19, 3. tv.	92	1.613.764	1.613.764
15 - Straussvej 19, st. tv.	43	754.259	754.259
16 - Straussvej 19, st. th.	51	894.587	894.587
17 - Straussvej 19, 1. tv.	46	806.882	806.882
18 - Straussvej 19, 1. mf.	94	1.648.846	1.648.846
20 - Straussvej 19, 2. tv.	46	806.882	806.882
21 - Straussvej 19, 2. th.	94	1.648.846	1.648.846
23 - Straussvej 21, st. tv.	51	894.587	894.587
24 - Straussvej 21, st. mf.	43	754.259	754.259
25 - Straussvej 21, st. th.	51	894.587	894.587
26 - Straussvej 21, 1. tv.	51	894.587	894.587
27 - Straussvej 21, 1. mf.	43	754.259	754.259
28 - Straussvej 21, 1. th.	51	894.587	894.587
29 - Straussvej 21, 2. tv.	51	894.587	894.587
30 - Straussvej 21, 2. mf.	43	754.259	754.259
31 - Straussvej 21, 2. th.	51	894.587	894.587
32 - Straussvej 21, 3.	92	1.613.764	1.613.764
33 - Straussvej 23, st. tv.	51	894.587	894.587
34 - Straussvej 23, st. mf.	43	754.259	754.259
35 - Straussvej 23, st. th.	51	894.587	894.587
37 - Straussvej 23, 1. th.	94	1.648.846	1.648.846
39 - Straussvej 23, 1. tv.	102	1.789.173	1.789.173
40 - Straussvej 23, 2. mf.	94	1.648.846	1.648.846
42 - Straussvej 23, 3.	91	1.596.223	1.596.223
43 - Straussvej 25, st. tv.	51	894.587	894.587
44 - Straussvej 25, st. mf.	43	754.259	754.259
45 - Straussvej 25, st. th.	51	894.587	894.587
46 - Straussvej 25, 1. tv.	51	894.587	894.587
47 - Straussvej 25, 1. mf.	43	754.259	754.259
48 - Straussvej 25, 1. th.	51	894.587	894.587
49 - Straussvej 25, 2. tv.	51	894.587	894.587
50 - Straussvej 25, 2. mf.	43	754.259	754.259
51 - Straussvej 25, 2. th.	51	894.587	894.587
52 - Straussvej 25, 3.	92	1.613.764	1.613.764
53 - Straussvej 27, st. tv.	51	894.587	894.587
54 - Straussvej 27, st. mf.	43	754.259	754.259
55 - Straussvej 27, st. th.	51	894.587	894.587
Transport	3.035	53.236.674	53.236.674

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.035	53.236.674	53.236.674
56 - Straussvej 27, 1. tv.	51	894.587	894.587
57 - Straussvej 27, 1. mf.	43	754.259	754.259
58 - Straussvej 27, 1. th.	51	894.587	894.587
59 - Straussvej 27, 2. tv.	51	894.587	894.587
60 - Straussvej 27, 2. mf.	43	754.259	754.259
61 - Straussvej 27, 2. th.	51	894.587	894.587
62 - Straussvej 27, 3.	92	1.613.764	1.613.764
63 - Straussvej 29, st. tv.	51	894.587	894.587
65 - Straussvej 29, st. th.	87	1.526.060	1.526.060
66 - Straussvej 29, 1. tv.	51	894.587	894.587
67 - Straussvej 29, 1. mf.	87	1.526.060	1.526.060
69 - Straussvej 29, 2. tv.	51	894.587	894.587
70 - Straussvej 29, 2. mf.	43	754.259	754.259
71 - Straussvej 29, 2. th.	44	771.800	771.800
72 - Straussvej 29, 3.	97	1.701.469	1.701.469
	3.928	68.900.710	68.900.710

Note 14 - Nøgleoplysninger

		30.11.23		30.11.22 *	30.11.21 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
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	I alt	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 (§5 stk. 8)	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	87.250.000	22.212
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.200.000	1.324

Note 14 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

	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 ² pr. år
H1	Boligafgift	797
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	340	441	-1.268

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.541
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.782
K3	Teknisk andelsværdi	20.323

		2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	16	101
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	330	3.520
M3	Vedligeholdelse i alt	35	346	3.621

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

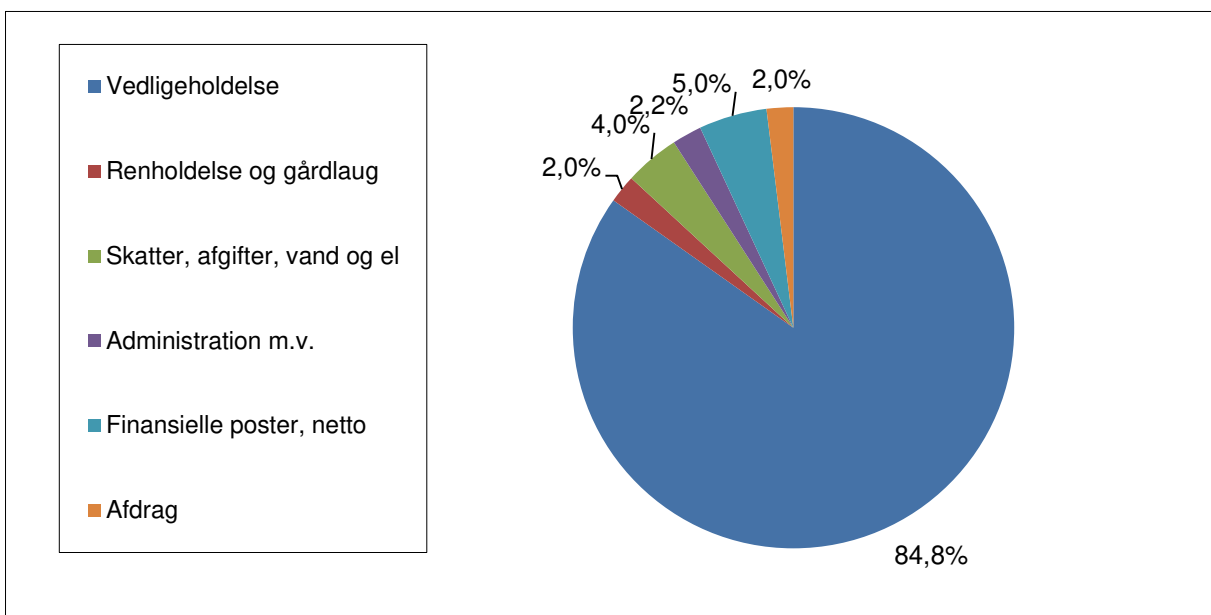
		2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	127	131	84

Note 14 - 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 ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	17.566	17.566
Valuarvurdering	21.640	21.640
Anskaffelsessum (kostpris)	4.998	4.998
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.782	2.782
Foreslået andelsværdi	17.541	17.541
Reserver uden for andelsværdi	3.392	3.392
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		797
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		84,8
Renholdelse og gårdlaug		2,0
Skatter, afgifter, vand og el		4,0
Administration m.v.		2,2
Finansielle poster, netto		5,0
Afdrag		2,0
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Tjørnen
Bilag 4 til årsrapporten for 2022/23

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 (§5 stk. 8)	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	87.250.000	22.212
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.200.000	1.324

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	797

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.541
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.782
K3	Teknisk andelsværdi	20.323

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

PENNEO

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

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

Claus Michael Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 008 - AB Tjørnen

Serienummer: 32677201-af19-456b-8c2a-42dd68c5442a

IP: 80.162.xxx.xxx

2024-02-17 11:17:29 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-02-18 11:11:15 UTC



Ann Lyck Clemmensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 008 - AB Tjørnen

Serienummer: 6577cf23-efbb-4174-bde6-a9ef87c61933

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-02-18 19:07:09 UTC



Martin Marslund Spenner

Bestyrelsesformand

På vegne af: 008 - AB Tjørnen

Serienummer: 25336289-cc1a-4bc4-80f6-0096d54413f4

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-02-19 16:05:57 UTC



Stefan Katz

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 008 - AB Tjørnen

Serienummer: 78f64f45-0852-490c-9aba-0aab7dc95111

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-02-19 20:54:58 UTC



Marcus Parly Jessen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 008 - AB Tjørnen

Serienummer: fa248bdb-8a35-40c1-aaaf-73819d3ef28e

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-02-21 16:34:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: VMFJG-OY6DH-64FNM-F2DOC-WBIX2-20K25

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/validator**

PENNEO

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

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

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 40.113.xxx.xxx

2024-02-22 07:47:03 UTC



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/validator>**