

**Andelsboligforeningen
Tjørnen**

Årsrapport for 2021/22

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

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

Kristian Ryborg Mortensen (formand)
Käte Petersen
Marcus Parly Jessen
Claus Michael Petersen
Daniel Larsen

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2021 - 30. november 2022.

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 23. februar 2023

Käte Petersen

Kristian Ryborg Mortensen
(formand)

Marcus Parly Jessen

Claus Michael Petersen

Daniel Larsen

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Tjørnen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/22. 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 2022.

København, den 23. februar 2023

Sjeldani Boligadministration

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tjørnen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tjørnen for regnskabsåret 1. december 2021 - 30. november 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2021 - 30. november 2022 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 23. februar 2023
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 11. 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 12 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	2021/22 Budget (ej revideret)		2021/22 Regnskab	2020/21 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.980.741	Boligafgift	2.980.751	2.921.588
	5.280	Kælderleje	5.280	5.280
1	119.056	Varme, netto	124.219	164.379
	1.380	Foreningsgebyr	6.000	0
	0	Låneomlægning, kursgevinst og omk.	1.580.229	0
	<u>3.106.457</u>	Indtægter i alt	<u>4.696.479</u>	<u>3.091.247</u>
		OMKOSTNINGER:		
	121.012	Prioritetsrenter	353.882	144.392
	0	Låneomlægning, omkostninger og kurstab	0	206.904
	0	Bankrenter	6.559	1.638
	295.433	Grundskyld	295.433	295.433
	173.229	Dagrenovation	162.940	145.233
	80.000	Forsikringer inkl. falck abonnement	78.900	76.255
	51.000	Elforbrug	35.614	50.896
	190.000	Vandforbrug	196.356	176.370
	65.000	Fælles Tjørnen inkl. ekstraopkrævninger	115.648	66.858
2	260.000	Vicevært og renholdelse	142.175	221.563
3	375.000	Reparation og vedligeholdelse	63.264	138.671
4	0	Igangværende byfornyelse	1.294.688	0
	124.303	Administrationshonorar	123.062	120.683
	16.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.000	15.200
5	45.000	Andre honorarer	36.690	50.780
	18.750	Kontor- og telefongodtgørelse	18.750	18.750
	35.000	Kontorhold, porto og gebyrer	9.987	8.318
	16.000	Leasing kopimaskine	13.674	14.001
	20.000	Møde- og foreningsomkostninger	1.208	4.132
	<u>1.885.727</u>	Omkostninger i alt	<u>2.964.830</u>	<u>1.756.077</u>
	<u>1.220.730</u>	Driftsresultat	<u>1.731.649</u>	<u>1.335.170</u>
		Resultatdisponering:		
	551.407	Afdrag på prioritetsgæld	516.394	498.361
	669.323	Overført resultat	1.215.255	836.809
	<u>1.220.730</u>	Disponeret i alt	<u>1.731.649</u>	<u>1.335.170</u>

Balance pr. 30. november

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		kr.	kr.
6	Ejendommens værdi	88.500.000	87.250.000
	Anlægsaktiver i alt	88.500.000	87.250.000
	Igangværende byfornyelsessag	0	90.625
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	3.500	0
	Tilgodehavende vedr. anden forening	0	5.625
	Mellemregning med administrator	2.890	4.305
	Forudbetalte omkostninger	84.886	73.032
	Tilgodehavender	91.276	82.962
	Nordea, driftskonto	12.522.455	3.168.280
	Nordea, vicevært	8.173	10.693
	Likvide beholdninger	12.530.628	3.178.973
	Omsætningsaktiver i alt	12.621.904	3.352.560
	Aktiver i alt	101.121.904	90.602.560

Balance pr. 30. november

		Passiver	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>68.900.710</u>	<u>68.900.710</u>
	Reserver:		
	Reserve til udskiftning af hoveddøre	1.500.000	231.200
7	Reserve til byfornyelsesstøtte	8.125.000	8.125.000
	Reserve til værdiregulering	<u>4.062.410</u>	<u>2.432.502</u>
	Reserver i alt	<u>13.687.410</u>	<u>10.788.702</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>82.588.120</u>	<u>79.689.412</u>
8	Prioritetsgæld	<u>17.997.210</u>	<u>10.279.995</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>17.997.210</u>	<u>10.279.995</u>
8	Prioritetsgæld	329.484	550.438
	Forudbetalt boligafgift m.v.	10.293	10.380
	Skyldige omkostninger	<u>196.797</u>	<u>72.335</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>536.574</u>	<u>633.153</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.533.784</u>	<u>10.913.148</u>
	Passiver i alt	<u><u>101.121.904</u></u>	<u><u>90.602.560</u></u>
9	Yderligere belåning		
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. november

	2022 kr.	2021 kr.
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. december	67.619.006	49.369.006
Årets opskrivning til dagsværdi	1.250.000	18.250.000
	68.869.006	67.619.006
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. december	476.308	-182.625
Årets kursregulering	-82.941	658.933
	393.367	476.308
 Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. december	805.396	-529.774
Årets afdrag prioritetsgæld	516.394	498.361
Overført resultat	1.215.255	836.809
Reserveret til byfornyelsesstøtte	0	-8.125.000
Regulering af reserve til forbedringer/udskiftning af hoveddøre	-1.268.800	0
Regulering af reserve til værdiregulering	-1.629.908	8.125.000
	-361.663	805.396
 Egenkapital før reserver	68.900.710	68.900.710

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Note 1 - Varme, netto:		
Opkrævet varme	619.056	619.056
Varmeudgifter	-494.837	-454.677
	<u>124.219</u>	<u>164.379</u>
Note 2 - Vicevært og renholdelse:		
Ejendomsservice	97.500	147.324
Trappevask, vinduespolering og rengøringsartikler	44.675	58.864
Snerydning og saltning	0	5.000
Skadedyrsbekæmpelse	0	10.375
	<u>142.175</u>	<u>221.563</u>
Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, manglende fase	2.836	2.337
Have og gårdanlæg, reovering af gårdhave	0	61.974
Låse og nøgler	-78	2.576
Maler, malerarbejde	4.750	4.750
Materialer og småanskaffelser, skimmeltestere m.v.	2.151	0
Varmeanlæg, service og rens af beholder m.v.	24.840	13.352
VVS, ny radiator, udskiftning af rør og montering af vandmåler	28.765	53.682
	<u>63.264</u>	<u>138.671</u>
	<u>kr.</u>	
Note 4 - Igangværende byfornyelse:		
Omni bygningsrådgivning, projektering	812.500	
Sjeldani, byggesagshonorar	325.000	
Omni bygningsrådgivning, miljøundersøgelse m.v.	128.063	
Sirius Advokater, salær	29.125	
	<u>1.294.688</u>	

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Note 5 - Andre honorarer:		
Ebas Energi og byggerådgivning	3.830	5.725
Newsec advisory, valuarvurdering	10.000	20.000
Omni bygningsrådgivning, byfornyelsesansøgning	0	16.875
Redmark, ekstra arbejde ifbm. låneomlægning	0	3.000
Sjeldani, øvrige administrationsomkostninger	3.175	0
Sjeldani, CPR-validering	0	1.250
Sjeldani, digital postkasse	1.525	1.480
Sjeldani, ekstraordinær generalforsamling	7.125	0
Sjeldani, energimærke	1.445	0
Sjeldani, gennemgang af valuar	4.000	0
Sjeldani, låneomlægning	3.605	0
Sjeldani, materiale til valuar	1.985	0
Sjeldani, nøgletalsskema	0	2.450
	36.690	50.780
		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 2021		67.619.006
Årets opskrivning til dagsværdi		1.250.000
		68.869.006
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. november 2022		88.500.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021		69.000.000

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 30. november 2022 af Adm.direktør, Senior Partner, MRICS Registered Valuer, E-MBA, statsaut.revisor Morten Jensen og Erhvervsrådgiver, Vurdering Finansbachelor, ejendomsmægler, MDE, diplomvaluar Beinta Magnussen, Newsec Advisory A/S, Silkegade 8, 1113 København K.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,40%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig 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. 74.200.000 eller 108.000.000.

Noter

Note 7 - 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 8 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/12 2021	Optaget(+)/ Indfriet(-)	Afdrag	Restgæld 30/11 2022	Kursværdi 30/11 2022
a)	11.306.741	-10.840.286	466.455	0	0
b)	0	9.580.000	25.498	9.554.502	9.351.424
c)	0	9.190.000	24.441	9.165.559	8.975.270
	<u>11.306.741</u>	<u>7.929.714</u>	<u>516.394</u>	18.720.061	18.326.694
Kort del af gæld (næste års afdrag)				<u>-329.484</u>	<u>-329.484</u>
				<u>18.390.577</u>	<u>17.997.210</u>

- a) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,703817%
- b) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 4,098304%, udløber i 2052
- c) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 4,102525%, udløber i 2052

Note 9 - 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 10 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Ejendommens bogførte værdi er kr. 88.500.000.

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 11 - 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	82.588.120
Reserve til udskiftning af hoveddøre	-1.500.000
Reserve til byfornyelsesstøtte	-8.125.000
Reserve til værdiregulering	-4.062.410
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	68.900.710
BBR areal	3.928
Andelskronens værdi	17.540,91
$\frac{68.900.710}{3.928} =$	

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 18.575,13.

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
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
Transport	1.170	20.522.869	20.522.869

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	1.170	20.522.869	20.522.869
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
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
Transport	3.468	60.831.890	60.831.890

Noter

Note 11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.468	60.831.890	60.831.890
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 12 - Nøgleoplysninger

		30.11.22		30.11.21 *	30.11.20 *
		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	

	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	88.500.000	22.531
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.562.410	1.416

Note 12 - 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	759
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	198	340	441

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.541
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.505
K3	Teknisk andelsværdi	19.046

		2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	197	35	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	330
M3	Vedligeholdelse i alt	197	35	346

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79

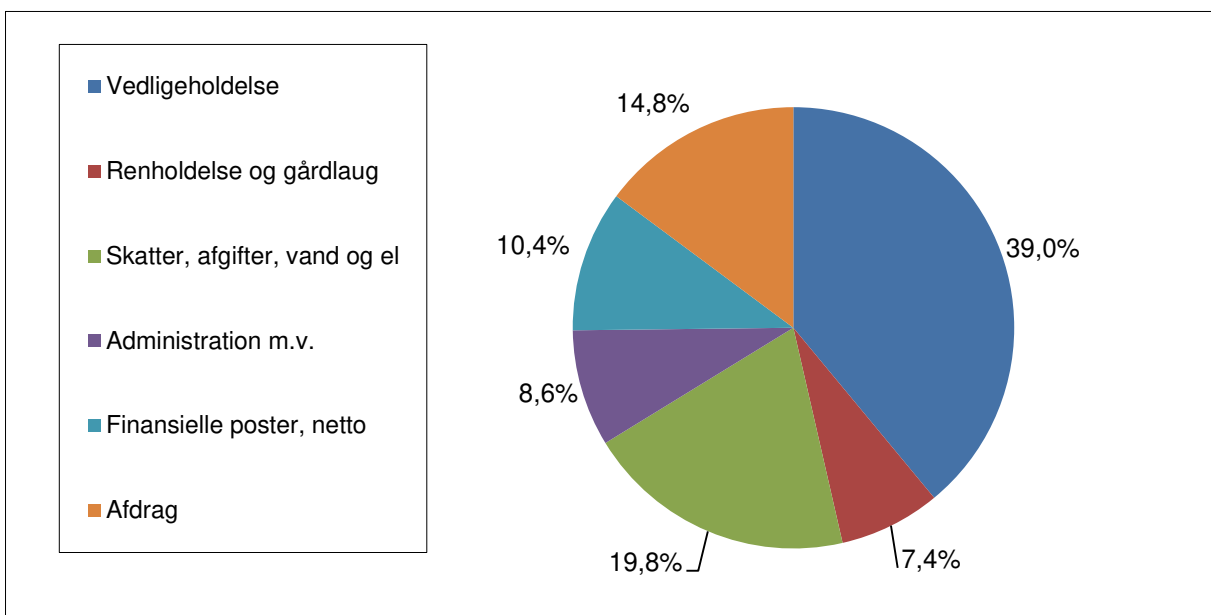
		2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²	2021/22 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	86	127	131

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 ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	17.566	17.566
Valuarvurdering	22.531	22.531
Anskaffelsessum (kostpris)	4.998	4.998
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.505	1.505
Foreslået andelsværdi	17.541	17.541
Reserver uden for andelsværdi	3.485	3.485
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		759
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		39,0
Renholdelse og gårdlaug		7,4
Skatter, afgifter, vand og el		19,8
Administration m.v.		8,6
Finansielle poster, netto		10,4
Afdrag		14,8
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Tjørnen
Bilag 4 til årsrapporten for 2021/22

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	

	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	88.500.000	22.531
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.562.410	1.416

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	759

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.541
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.505
K3	Teknisk andelsværdi	19.046

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-02-23 14:28:46 UTC



Kristian Ryborg Mortensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-837654049829

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-02-24 05:07:25 UTC



Claus Michael Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

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

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-02-24 13:39:51 UTC



Kate Inge Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-573411887991

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-02-24 22:58:03 UTC



Daniel Druschke Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: 582d36ec-81c5-4d5c-9b67-47290852da9f

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-02-25 06:54:32 UTC



Marcus Parly Jessen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-02-25 08:08:09 UTC



Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-02-25 11:09:19 UTC



Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: lh@sjeldani.dk

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-03-24 15:53:39 UTC

Lene Hansen

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>