

AB Tjørnen

Tjørnerækken 2-8 m.fl., 1264 København K
CVR-nr. 26 03 25 98

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 29

Andelsboligforeningen

AB Tjørnen
Tjørnerækken 2-8 m.fl.
1264 København K

Hjemsted: København
CVR-nr.: 26 03 25 98
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Bestyrelse

Morten Bay Knudsen
Kris Bo Cronberg
Julie Finner
Mathias Larsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for AB Tjørnen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12. oktober 2023

Bestyrelse

Morten Bay Knudsen
Formand

Kris Bo Cronberg

Julie Finner

Mathias Larsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den / 2023

Dirigent

Til medlemmerne i AB Tjørnen**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Tjørnen for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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.

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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 den øverste ledelse 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 12. oktober 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29438

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen AB Tjørnen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,55%. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 80.500 pr. 30.06.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelskronen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 6.223 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronenværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld (værdireguleringer på renteswap-aftaler).

Der er foretaget en reservation pr. 30.06.23 på t.DKK 12.986 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

Der er i årsregnskabet og ved opgørelse af foreningens andelskronenværdi ikke taget hensyn til ophørsbeskatning i det tilfælde, at foreningens skattepligtige aktiviteter ophører eller såfremt foreningen sælger ejendommen som helhed. Den udskudte skatteforpligtelse ved ophørsbeskatning udgør ca. t.DKK 360. Bestyrelsen har valgt ikke at indregne denne skatteforpligtelse, da foreningen ikke forventer at ophøre med de skattepligtige aktiviteter og ej heller sælge ejendommen. I modsat fald realiseres skatteforpligtelsen, hvilket vil medføre en betalbar skat på ca. t.DKK 360. Den udskudte skatteforpligtelse indgår i noten med eventualforpligtelser, jf. note 12.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.07.22 – 30.06.23 udviser et resultat på DKK 540.815 mod DKK 1.062.907 sidste år for tiden 01.07.21 - 30.06.22.

Resultatet for 2022/23 er forringet i forhold til 2021/22. Dette skyldes primært flere udgifter til reparation og vedligeholdelse, herunder udgifter til kælderrenovering t.DKK 281 og asbestsanering t.DKK 200.

Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af valuarvurdering.

Opgørelse af andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Boligafgifter, beboelse	2.699.640	2.699.640
Lejeindtægter, beboelse	171.702	170.527
Vaskeriindtægter	37.054	38.518
Diverse indtægter	15.834	12.850
Indtægter i alt	2.924.230	2.921.535
1 Reparation og vedligeholdelse	-710.341	-196.801
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-360.569	-356.816
3 Ejendomsomkostninger	-508.816	-505.113
4 Foreningsomkostninger	-306.901	-284.965
Omkostninger i alt	-1.886.627	-1.343.695
Resultat før af- og nedskrivninger	1.037.603	1.577.840
Af- og nedskrivninger	-13.772	-13.772
Resultat før finansielle poster	1.023.831	1.564.068
5 Finansielle omkostninger	-476.585	-487.554
Finansielle poster i alt	-476.585	-487.554
Resultat før skat	547.246	1.076.514
Skat af årets resultat	-6.431	-13.607
Årets resultat	540.815	1.062.907
Årets resultat overføres til egenkapitalen.		
Afdrag på gæld til kreditinstitutter:		
Gæld til realkreditinstitutter	477.404	472.773
I alt	477.404	472.773

AKTIVER		30.06.23	30.06.22
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, matr.nr. 3869, Sundbyøster		
6	Ejendom	80.500.000	80.500.000
7	Driftsmateriel og inventar (Vaskemaskiner)	13.765	27.537
Materielle anlægsaktiver i alt		80.513.765	80.527.537
Anlægsaktiver i alt		80.513.765	80.527.537
	Tilgodehavende hos beboere	50.376	10.547
	Andre tilgodehavender	13.021	23.688
	Periodeafgrænsningsposter	3.940	1.404
Tilgodehavender i alt		67.337	35.639
8	Likvide beholdninger	7.803.152	6.399.899
Omsætningsaktiver i alt		7.870.489	6.435.538
Aktiver i alt		88.384.254	86.963.075

		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	1.714.000	1.714.000
	Reserve for opskrivninger	46.166.857	46.166.857
	Overført resultat	3.124.051	583.181
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	51.004.908	48.464.038
9	Andre reserver	12.985.989	12.985.989
	Andre reserver i alt	12.985.989	12.985.989
	Egenkapital i alt	63.990.897	61.450.027
10	Gæld til realkreditinstitutter	22.052.340	24.534.478
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.052.340	24.534.478
10	Gæld til realkreditinstitutter	482.083	477.404
	Modtagne forudbetalinger og deposita	58.874	58.768
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.869	87.435
	Selskabsskat	19.038	26.913
12	Anden gæld	1.690.153	328.050
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.341.017	978.570
	Gældsforpligtelser i alt	24.393.357	25.513.048
	Passiver i alt	88.384.254	86.963.075
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Fordeling af andelsværdi mv.		
15	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23						
Saldo pr. 01.07.22	1.714.000	46.166.857	583.181	48.464.038	12.985.989	61.450.027
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	2.000.055	2.000.055	0	2.000.055
Årets resultat	0	0	540.815	540.815	0	540.815
Saldo pr. 30.06.23	1.714.000	46.166.857	3.124.051	51.004.908	12.985.989	63.990.897

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	-996	48.125
Snedker og tømrer	695	3.163
Gelændre	93.674	0
Blikkenslager	5.947	1.787
Varmeanlæg og varmemålere	57.167	16.276
Elektriker	16.003	13.765
Kloak	4.639	74.271
Gårdanlæg m.v.	22.609	18.690
Låseservice	4.196	10.089
Værktøj og inventar	23.106	7.331
Vejvedligeholdelse	0	4.231
Øvrige	2.157	-927
Vedligeholdelse, løbende i alt	229.197	196.801
Kælderrenovering	281.144	0
Asbestsanering	200.000	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	481.144	0
I alt	710.341	196.801

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	233.298	233.298
Ejendomsforsikring	62.862	60.034
Andre forsikringer	4.787	9.310
El	59.622	54.174
I alt	360.569	356.816

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Vicevært	276.628	281.447
ATP, sociale udgifter	5.168	4.977
Rengøringsartikler m.v.	4.575	2.629
Trappevask	0	30.120
Rottebekæmpelse	1.449	1.913
Renovation	191.613	161.003
Drift af vaskeri	29.383	23.024
I alt	508.816	505.113

4. Foreningsomkostninger

Telefon og internet	5.858	5.239
Kontorartikler, porto m.v.	5.639	4.874
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	14.712	9.177
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	1.999	0
Administration	152.621	144.390
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.750	32.600
Varmeregnskabshonorar	15.847	16.876
Advokathonorar	0	7.250
Bankgebyr og andre gebyrer	6.842	5.524
Øvrige	4.195	60
Administrationsomkostninger i alt	242.463	225.990
Konsulent	4.813	0
Valuarvurdering	13.075	12.575
Gaver, personale	750	1.000
Bestyrelseshonorar	30.000	30.000
Bestyrelsesgodtgørelse	15.800	15.400
Øvrige foreningsomkostninger i alt	64.438	58.975
I alt	306.901	284.965

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renter, Nykredit nom DKK 7.888.000	109.003	112.438
Renter, Nykredit nom DKK 20.005.000	268.094	268.274
Renter, Jyske Realkredit nom DKK 5.260.000	71.759	75.907
Renter, bankkonto	27.729	30.935
I alt	476.585	487.554

	30.06.23 DKK	30.06.22 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.07	34.333.143	34.333.143
Kostpris pr. 30.06.23	34.333.143	34.333.143
Opskrivninger pr. 01.07	46.166.857	45.666.857
Opskrivninger i året	0	500.000
Opskrivninger pr. 30.06.23	46.166.857	46.166.857
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	80.500.000	80.500.000
Den offentlige ejendomsvurdering	62.000.000	62.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af d. 3. august 2023 af Valuarvurderinger.dk. v/Erik Jacobsen, Valuar, ejendomsmægler MDE

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,55%.

	30.06.23	30.06.22
	DKK	DKK

7. Driftsmateriel og inventar (Vaskemaskiner)

Kostpris pr. 01.07	137.712	137.712
Kostpris pr. 30.06.23	137.712	137.712
Af- og nedskrivninger pr. 01.07	-110.175	-96.403
Afskrivninger i året	-13.772	-13.772
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.23	-123.947	-110.175
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	13.765	27.537

8. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.06.23	Indestående 30.06.22
Kassebeholdning	663	668
Nykredit Bank	7.802.489	6.399.231
I alt	7.803.152	6.399.899

	30.06.23	30.06.22
	DKK	DKK

9. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.07	12.985.989	8.678.402
Regulering andre reserver	0	4.307.587
Andre reserver pr. 30.06.23	12.985.989	12.985.989

10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (Pantebrevs-restgæld)	Kursværdi
Nykredit, konantlån	7.888.000	26 år 9 mdr	1,1528%	109.003	227.218	7.159.004	5.241.802
Nykredit, obligationslån	20.005.000	26 år 9 mdr	1,0000%	268.094	0	20.005.000	13.509.577
Jyske Realk, R.tilpasningslån	5.260.000	15 år 6 mdr	Variabel	71.759	250.186	4.150.451	3.783.044
Nykredit Bank	0			27.729	0	0	0
I alt				476.585	477.404	31.314.455	22.534.423

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 30.06.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	22.534.423	482.083	22.052.340	28.904.901
I alt	22.534.423	482.083	22.052.340	28.904.901

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.23.

	30.06.23 DKK	30.06.22 DKK

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	34.750	32.600
Øvrige	56.119	54.835
I alt	90.869	87.435

	30.06.23	30.06.22
	DKK	DKK
12. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet acontovarme	291.508	282.959
Afholdte udgifter til opvarmning	-147.567	-158.324
Varmeregnskab i alt	143.941	124.635
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet acontovand	137.710	138.600
Afholdte udgifter til vand	-57.876	-65.610
Vandregnskab i alt	79.834	72.990
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag		
ATP og andre sociale ydelser	852	852
Feriepengeforpligtelse	26.250	26.250
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	34.350	43.062
Forudopkrævet leje		
Mellemregning igangværende overdragelser	1.324.697	12.375
Mellemregning med administrator	39.400	0
Andelsværdi	12.705	12.705
Ej afregnede mangler mv.	11.398	25.059
Øvrige	424	358
Øvrig anden gæld i alt	1.432.028	87.363
Anden gæld, kortfristet, i alt	1.690.153	328.050

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 20.005, t.DKK 7.888 og t.DKK 5.260.

Der er desuden tinglyst afgiftspantebrev på t.DKK 310.

Udskudt skat:

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat på ca. DKK 360.000. Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere. Bestyrelsen vil fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

Foreningens andelshavere:

Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

14. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr.	Adresse		Antal andele	Areal, andel	Areal, lejer	Indskud, andel	Andelsværdi
1	Tjørnerækken 8	St. tv.	1	53,00		26.500	788.582
2	Tjørnerækken 8	St. th.	1	53,00		26.500	788.582
3	Tjørnerækken 8	1. tv.	1	53,00		26.500	788.582
4	Tjørnerækken 8	1. th.	1	53,00		26.500	788.582
5	Tjørnerækken 8	2. tv.	1	53,00		26.500	788.582
6	Tjørnerækken 8	2. th.	1	53,00		26.500	788.582
7	Tjørnerækken 8	3. tv.	1	53,00		26.500	788.582
8	Tjørnerækken 8	3. th.	1	53,00		26.500	788.582
9	Tjørnerækken 8	4.tv.	1	53,00		26.500	788.582
10	Tjørnerækken 8	4. th.	1	53,00		26.500	788.582
11	Tjørnerækken 6	St. tv.	1	53,00		26.500	788.582
12	Tjørnerækken 6	St. th.	1	53,00		26.500	788.582
13	Tjørnerækken 6	1. tv.	1	53,00		26.500	788.582
14	Tjørnerækken 6	1. th.	1	53,00		26.500	788.582
16	Tjørnerækken 6	2. sal	1	106,00		53.000	1.577.165
17	Tjørnerækken 6	3. tv.	1	53,00		26.500	788.582
18	Tjørnerækken 6	3. th.	1	53,00		26.500	788.582
19	Tjørnerækken 6	4. tv.	1	53,00		26.500	788.582
20	Tjørnerækken 6	4. th.	1	53,00		26.500	788.582
23	Tjørnerækken 4	1. tv.	1	53,00		26.500	788.582
24	Tjørnerækken 4	1. th.	1	53,00		26.500	788.582
26	Tjørnerækken 4	2. sal	1	106,00		53.000	1.577.165
27	Tjørnerækken 4	3. tv.	1	53,00		26.500	788.582
28	Tjørnerækken 4	3. th.	1	53,00		26.500	788.582
29	Tjørnerækken 4	4. tv.	1	53,00		26.500	788.582
30	Tjørnerækken 4	4. th.	1	53,00		26.500	788.582
31	Tjørnerækken 2	St. tv.	0		159,00		0
32	Tjørnerækken 2	St. th.	0		53,00		0
33	Tjørnerækken 2	1. tv.	1	53,00		26.500	788.582
34	Tjørnerækken 2	1. th.	1	53,00		26.500	788.582
35	Tjørnerækken 2	2. sal	1	106,00		53.000	1.577.165
37	Tjørnerækken 2	3. tv.	1	53,00		26.500	788.582
38	Tjørnerækken 2	3. th.	1	53,00		26.500	788.582
39	Tjørnerækken 2	4. tv.	1	53,00		26.500	788.582
40	Tjørnerækken 2	4. th.	1	53,00		26.500	788.582
41	Poppelrækken 1	St. tv.	1	38,00		19.000	565.399
42	Poppelrækken 1	St. th.	1	38,00		19.000	565.399
43	Poppelrækken 1	1. tv.	1	38,00		19.000	565.399
44	Poppelrækken 1	1. th.	1	38,00		19.000	565.399
45	Poppelrækken 1	2. tv.	1	38,00		19.000	565.399
46	Poppelrækken 1	2. th.	1	38,00		19.000	565.399
48	Poppelrækken 1	3. sal	1	76,00		38.000	1.130.797
49	Poppelrækken 1	4. tv.	1	38,00		19.000	565.399
50	Poppelrækken 1	4. th.	1	38,00		19.000	565.399
51	Poppelrækken 3	St. tv.	1	38,00		19.000	565.399
52	Poppelrækken 3	St. th.	1	38,00		19.000	565.399
53	Poppelrækken 3	1. tv.	1	38,00		19.000	565.399
54	Poppelrækken 3	1. th.	1	38,00		19.000	565.399
55	Poppelrækken 3	2. tv.	1	38,00		19.000	565.399
56	Poppelrækken 3	2. th.	1	38,00		19.000	565.399
57	Poppelrækken 3	3. tv.	1	38,00		19.000	565.399
58	Poppelrækken 3	3. th.	1	38,00		19.000	565.399
59	Poppelrækken 3	4. tv.	1	38,00		19.000	565.399
60	Poppelrækken 3	4. th.	1	38,00		19.000	565.399
61	Poppelrækken 5	St. tv.	1	38,00		19.000	565.399
62	Poppelrækken 5	St. th.	1	38,00		19.000	565.399
63	Poppelrækken 5	1. tv.	1	38,00		19.000	565.399
64	Poppelrækken 5	1. th.	1	38,00		19.000	565.399
	Transport		56	2.820,00	212,00	1.410.000	41.958.530

Penneo dokumentnøgle: 511K095-28117E01010M-7D0BY-66311410024

14. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Areal, lejer	Indskud, andel	Andelsværdi
Transport		56	2.820,00	212,00	1.410.000	41.958.530
65	Poppelrækken 5 2. tv.	1	38,00		19.000	565.399
66	Poppelrækken 5 2. th.	1	38,00		19.000	565.399
67	Poppelrækken 5 3. tv.	1	38,00		19.000	565.399
68	Poppelrækken 5 3. th.	1	38,00		19.000	565.399
69	Poppelrækken 5 4. tv.	1	38,00		19.000	565.399
70	Poppelrækken 5 4. th.	1	38,00		19.000	565.399
71	Poppelrækken 7 St. tv.	1	38,00		19.000	565.399
72	Poppelrækken 7 St. th.	1	38,00		19.000	565.399
74	Poppelrækken 7 1. sal	1	76,00		38.000	1.130.797
76	Poppelrækken 7 2. sal	1	76,00		38.000	1.130.797
77	Poppelrækken 7 3. tv.	1	38,00		19.000	565.399
78	Poppelrækken 7 3. th.	1	38,00		19.000	565.399
79	Poppelrækken 7 4. tv.	1	38,00		19.000	565.399
80	Poppelrækken 7 4. th.	1	38,00		19.000	565.399
	Afrunding	0				-4
I alt		70	3.428,00	212,00 3.640,00	1.714.000	51.004.908

Nr. 31 og 32 er erhverv.

Oprindeligt indskud for andelslejlighederne svarer til kvadratmeter ganget med DKK 500.

	30.06.23 DKK	30.06.22 DKK
Andelsværdi pr. andelskvm	14.878,9113	14.137,7007

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22	30.06.21
B1 Andelsboliger	70	70	3.428	3.428	3.428
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	2	2	212	212	212
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	72	72	3.640	3.640	3.640

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
2001.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1938.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

				Ja	Nej
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.				
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				X
				DKK pr. kvm	
		30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	80.500.000	80.500.000	22.115	22.115
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.985.989	12.985.989	3.568	3.568
				30.06.23	30.06.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			16	16
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			70	68
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22	
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.669.640	2.669.640	779	779
H2	Erhvervslejeindtægter	171.277	170.527	50	50
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	30.06.23	30.06.22

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	14.879	14.138
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	4.820	5.565
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	19.699	19.703

	DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK	2022/23	2021/22	2020/21

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	158	310	294
R	Årets afdrag	139	139	137

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022/23	2021/22	2020/21
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	63	54	92
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	132	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	195	54	92

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	18.086	17.033
Valuarvurdering	23.483	22.115
Anskaffelsesværdi (kostpris)	10.016	9.432
Foreslået andelskroneværdi	14.879	14.012
Reserver uden for andelskroneværdi	3.788	3.568

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	788
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	92%

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år
Driftsmateriel og inventar (Vaskemaskiner)	10

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler i andelsboligloven. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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.”

Morten Bay Knudsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 45975ef1-4bfd-4497-8e31-6f61f198bfd0

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-12-21 08:36:46 UTC



Mia Sloth Jensen

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:

26112702

Administrator

Serienummer: aa71bf3f-32e0-49af-af7b-63113f284218

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-12-21 08:41:41 UTC



Kris Bo Cronberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e4ff9fbb-37c9-448d-8003-cb969f7e315d

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-12-21 15:55:50 UTC



Mathias Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5672ac85-7ef7-4d54-8a77-dc24cd2819da

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-12-22 09:23:21 UTC



Katja Lindschow Frankvard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 27ce9619-8636-431c-b8ef-aae91fb454ef

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-12-27 10:48:25 UTC



Julie Finner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2e589f36-fce8-4ae5-9be5-fe9c37b37f20

IP: 80.160.xxx.xxx

2024-01-02 10:17:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 511K05-2817ED0E0M4ZD0BY-P631410D24

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**