

# AB Tjørnen

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Penneo dokumentnummer: ESRU-DEHRUKN2ESU6L7X9ERQRM87F63Q1K0V

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  
Katja Frankward  
Julie Finner  
Mathias Larsen

---

**Administrator**

---

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

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Bank**

---

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 for AB Tjørnen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 14. oktober 2022

### Bestyrelse

Morten Bay Knudsen  
Formand

Kris Bo Cronberg

Katja Frankward

Julie Finner

Mathias Larsen

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den / 2022

Dirigent

**Til medlemmerne i AB Tjørnen****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Tjørnen for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 14. oktober 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted  
Statsaut. revisor

### 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. 30.06.22. 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 6.218 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, 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. 30.06.22 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 andelskroneværdi 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 01.07.21 – 30.06.22 udviser et resultat på DKK 1.062.907 mod DKK 1.007.297 sidste år for tiden 01.07.20 - 30.06.21.



### **Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskroneværdi**

Foreningens ejendom er værdiansat og andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering (Lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra b)

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Boligafgifter, beboelse	2.699.640	2.699.640
Lejeindtægter, beboelse	170.527	170.549
Vaskeriindtægter	38.518	39.528
Diverse indtægter	12.850	11.417
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.921.535</b>	<b>2.921.134</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	-196.801	-335.848
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-356.816	-332.899
3 Ejendomsomkostninger	-505.113	-467.207
4 Foreningsomkostninger	-284.965	-272.619
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.343.695</b>	<b>-1.408.573</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.577.840</b>	<b>1.512.561</b>
Af- og nedskrivninger	-13.772	-13.772
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.564.068</b>	<b>1.498.789</b>
5 Finansielle omkostninger	-487.554	-478.186
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-487.554</b>	<b>-478.186</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.076.514</b>	<b>1.020.603</b>
Skat af årets resultat	-13.607	-13.306
<b>Årets resultat</b>	<b>1.062.907</b>	<b>1.007.297</b>

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Afdrag på gæld til kreditinstitutter:**

Gæld til realkreditinstitutter	472.773	468.187
<b>I alt</b>	<b>472.773</b>	<b>468.187</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.22	30.06.21
Note		DKK	DKK
Ejendommen, Matr.nr. 3869, Sundbyøster:			
6	Ejendom	80.500.000	80.000.000
7	Driftsmateriel (vaskemaskiner)	27.537	41.309
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>80.527.537</b>	<b>80.041.309</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>80.527.537</b>	<b>80.041.309</b>
Tilgodehavende hos beboere			
	Andre tilgodehavender	10.547	16.235
	Andre tilgodehavender	23.688	17.128
	Periodeafgrænsningsposter	1.404	3.975
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>35.639</b>	<b>37.338</b>
8	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.399.899</b>	<b>7.581.463</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.435.538</b>	<b>7.618.801</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>86.963.075</b>	<b>87.660.110</b>

		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Indskudskapital	1.714.000	1.714.000
	Reserve for opskrivninger	46.166.857	45.666.857
	Overført resultat	583.181	-2.087.355
	<b>Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)</b>	<b>48.464.038</b>	<b>45.293.502</b>
9	Andre reserver	12.985.989	8.678.402
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>12.985.989</b>	<b>8.678.402</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>61.450.027</b>	<b>53.971.904</b>
10	Gæld til realkreditinstitutter	24.534.478	30.927.099
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.534.478</b>	<b>30.927.099</b>
10	Gæld til realkreditinstitutter	477.404	472.772
	Modtagne forudbetalinger og deposita	58.768	58.743
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.435	71.080
	Selskabsskat	26.913	14.433
12	Anden gæld	328.050	2.144.079
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>978.570</b>	<b>2.761.107</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.513.048</b>	<b>33.688.206</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>86.963.075</b>	<b>87.660.110</b>
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 01.07.21 - 30.06.22						
Saldo pr. 01.07.21	1.714.000	45.666.857	-2.087.355	45.293.502	8.678.402	53.971.904
Regulering opskrivning ejendom	0	500.000	0	500.000	0	500.000
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	0	5.915.216	5.915.216	0	5.915.216
Regulering andre reserver	0	0	-4.307.587	-4.307.587	4.307.587	0
Årets resultat	0	0	1.062.907	1.062.907	0	1.062.907
Saldo pr. 30.06.22	1.714.000	46.166.857	583.181	48.464.038	12.985.989	61.450.027

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Maler	48.125	1.249
Tag og facade	0	33.813
Porttelefoner	0	1.063
Snedker og tømrer	3.163	1.331
Blikkenslager	1.787	8.742
Varmeanlæg og varmemålere	16.276	6.146
Ventilationsanlæg	0	5.975
Elektriker	13.765	6.553
Kloak	74.271	4.213
Gårdanlæg m.v.	18.690	199.274
Teknisk rådgivning	0	49.508
Låseservice	10.089	7.734
Værktøj og inventar	7.331	942
Vejvedligeholdelse	4.231	9.305
Øvrige	-927	0
I alt	196.801	335.848

## 2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	233.298	233.298
Ejendomsforsikring	60.034	62.282
Andre forsikringer	9.310	7.563
El	54.174	29.756
I alt	356.816	332.899

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>3. Ejendomsomkostninger</b>		
Vicevært	281.447	239.814
ATP, sociale udgifter	4.977	3.705
Arbejdstøj	0	2.756
Viceværtkontor	0	833
Rengøringsartikler m.v.	2.629	48
Trappevask	30.120	48.360
Rottebekæmpelse	1.913	2.094
Renovation	161.003	143.787
Drift af vaskeri	23.024	25.810
I alt	505.113	467.207
<b>4. Foreningsomkostninger</b>		
Telefon og internet	5.239	3.085
Kontorartikler, porto mv.	4.874	20.297
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	9.177	546
Administration	144.390	143.093
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.600	31.000
Varmeregnskabshonorar	16.876	15.093
Advokathonorar	7.250	0
Bankgebyr og andre gebyrer	5.524	5.266
Øvrige	60	4.744
Administrationsomkostninger i alt	225.990	223.124
Valuarvurdering	12.575	9.375
Gaver, personale	1.000	4.720
Bestyrelseshonorar	30.000	20.000
Bestyrelsesgodtgørelse	15.400	15.400
Øvrige foreningsomkostninger i alt	58.975	49.495
I alt	284.965	272.619

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, Nykredit nom DKK 7.888.000	112.438	115.838
Renter, Nykredit nom DKK 20.005.000	268.274	268.449
Renter, Jyske Realkredit nom DKK 5.260.000	75.907	80.020
Renter, bankkonto	30.935	13.589
Renteomkostninger i øvrigt	0	290
I alt	487.554	478.186

	30.06.22 DKK	30.06.21 DKK
--	-----------------	-----------------

**6. Ejendom**

Kostpris pr. 01.07.21	34.333.143	34.333.143
Kostpris pr. 30.06.22	34.333.143	34.333.143
Opskrivninger pr. 01.07.21	45.666.857	41.666.857
Opskrivninger i året	500.000	4.000.000
Opskrivninger pr. 30.06.22	46.166.857	45.666.857
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	80.500.000	80.000.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør	62.000.000	62.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af d. 8. august 2022 af Valuarvurderinger.dk. v/Erik Jacobsen, Valuar, ejendomsmægler MDE

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



	30.06.22	30.06.21
	DKK	DKK

### 7. Driftsmateriel (vaskemaskiner)

Kostpris pr. 01.07.21	137.712	137.712
Kostpris pr. 30.06.22	137.712	137.712
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.21	-96.403	-82.631
Afskrivninger i året	-13.772	-13.772
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.22	-110.175	-96.403
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	27.537	41.309

### 8. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.06.22	Indestående 30.06.21
Kassebeholdning	668	1.715
Nykredit Bank	6.399.231	7.579.748
I alt	6.399.899	7.581.463

### 9. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.07.21	8.678.402	5.678.402
Regulering andre reserver	4.307.587	3.000.000
Andre reserver pr. 30.06.22	12.985.989	8.678.402

**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	27 år 9 mdr	1,1528%	112.438	224.618	7.386.222	5.924.044
Nykredit, obligationslån	20.005.000	27 år 9 mdr	1,000%	268.274	0	20.005.000	14.938.534
Jyske Realk, R.tilpasningslån	5.260.000	16 år 6 mdr	Variabel	75.907	248.155	4.400.637	4.149.304
Nykredit Bank	0			30.935	0	0	0
I alt				487.554	472.773	31.791.859	25.011.882

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	25.011.882	477.404	24.534.478	29.365.201
I alt	25.011.882	477.404	24.534.478	29.365.201

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.22.

	30.06.22 DKK	30.06.21 DKK

**11. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revision- og regnskabsmæssig assistance	32.600	31.000
Øvrige	54.835	40.080
I alt	87.435	71.080

	30.06.22 DKK	30.06.21 DKK
<b>12. Anden gæld</b>		
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	282.959	294.861
Afholdte udgifter til opvarmning	-158.324	-158.128
Varmeregnskab i alt	124.635	136.733
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	138.600	138.000
Afholdte udgifter til vand	-65.610	-61.963
Vandregnskab i alt	72.990	76.037
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	15.960	23.800
ATP og andre sociale ydelser	852	568
Feriepengeforpligtelse	26.250	32.095
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	43.062	56.463
Forudopkrævet leje	36.866	26.298
Mellemregning igangværende overdragelser	12.375	1.810.427
Andelsværdi	12.705	12.705
Ej afregnede mangler mv.	25.059	25.058
Øvrige	358	358
Øvrig anden gæld i alt	87.363	1.874.846
Anden gæld, kortfristet, i alt	328.050	2.144.079

### 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	749.298
2	Tjørnerækken 8	St. th.	1	53,00		26.500	749.298
3	Tjørnerækken 8	1. tv.	1	53,00		26.500	749.298
4	Tjørnerækken 8	1. th.	1	53,00		26.500	749.298
5	Tjørnerækken 8	2. tv.	1	53,00		26.500	749.298
6	Tjørnerækken 8	2. th.	1	53,00		26.500	749.298
7	Tjørnerækken 8	3. tv.	1	53,00		26.500	749.298
8	Tjørnerækken 8	3. th.	1	53,00		26.500	749.298
9	Tjørnerækken 8	4.tv.	1	53,00		26.500	749.298
10	Tjørnerækken 8	4. th.	1	53,00		26.500	749.298
11	Tjørnerækken 6	St. tv.	1	53,00		26.500	749.298
12	Tjørnerækken 6	St. th.	1	53,00		26.500	749.298
13	Tjørnerækken 6	1. tv.	1	53,00		26.500	749.298
14	Tjørnerækken 6	1. th.	1	53,00		26.500	749.298
16	Tjørnerækken 6	2. sal	1	106,00		53.000	1.498.596
17	Tjørnerækken 6	3. tv.	1	53,00		26.500	749.298
18	Tjørnerækken 6	3. th.	1	53,00		26.500	749.298
19	Tjørnerækken 6	4. tv.	1	53,00		26.500	749.298
20	Tjørnerækken 6	4. th.	1	53,00		26.500	749.298
23	Tjørnerækken 4	1. tv.	1	53,00		26.500	749.298
24	Tjørnerækken 4	1. th.	1	53,00		26.500	749.298
26	Tjørnerækken 4	2. sal	1	106,00		53.000	1.498.596
27	Tjørnerækken 4	3. tv.	1	53,00		26.500	749.298
28	Tjørnerækken 4	3. th.	1	53,00		26.500	749.298
29	Tjørnerækken 4	4. tv.	1	53,00		26.500	749.298
30	Tjørnerækken 4	4. th.	1	53,00		26.500	749.298
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	749.298
34	Tjørnerækken 2	1. th.	1	53,00		26.500	749.298
35	Tjørnerækken 2	2. sal	1	106,00		53.000	1.498.596
37	Tjørnerækken 2	3. tv.	1	53,00		26.500	749.298
38	Tjørnerækken 2	3. th.	1	53,00		26.500	749.298
39	Tjørnerækken 2	4. tv.	1	53,00		26.500	749.298
40	Tjørnerækken 2	4. th.	1	53,00		26.500	749.298
41	Poppelrækken 1	St. tv.	1	38,00		19.000	537.233
42	Poppelrækken 1	St. th.	1	38,00		19.000	537.233
43	Poppelrækken 1	1. tv.	1	38,00		19.000	537.233
44	Poppelrækken 1	1. th.	1	38,00		19.000	537.233
45	Poppelrækken 1	2. tv.	1	38,00		19.000	537.233
46	Poppelrækken 1	2. th.	1	38,00		19.000	537.233
48	Poppelrækken 1	3. sal	1	76,00		38.000	1.074.465
49	Poppelrækken 1	4. tv.	1	38,00		19.000	537.233
50	Poppelrækken 1	4. th.	1	38,00		19.000	537.233
51	Poppelrækken 3	St. tv.	1	38,00		19.000	537.233
52	Poppelrækken 3	St. th.	1	38,00		19.000	537.233
53	Poppelrækken 3	1. tv.	1	38,00		19.000	537.233
54	Poppelrækken 3	1. th.	1	38,00		19.000	537.233
55	Poppelrækken 3	2. tv.	1	38,00		19.000	537.233
56	Poppelrækken 3	2. th.	1	38,00		19.000	537.233
57	Poppelrækken 3	3. tv.	1	38,00		19.000	537.233
58	Poppelrækken 3	3. th.	1	38,00		19.000	537.233
59	Poppelrækken 3	4. tv.	1	38,00		19.000	537.233
60	Poppelrækken 3	4. th.	1	38,00		19.000	537.233
61	Poppelrækken 5	St. tv.	1	38,00		19.000	537.233
62	Poppelrækken 5	St. th.	1	38,00		19.000	537.233
63	Poppelrækken 5	1. tv.	1	38,00		19.000	537.233
64	Poppelrækken 5	1. th.	1	38,00		19.000	537.233
	Transport		56	2.820,00	212,00	1.410.000	39.868.319

## 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	39.868.319
65 Poppelrækken 5	2. tv.	1	38,00		19.000	537.233
66 Poppelrækken 5	2. th.	1	38,00		19.000	537.233
67 Poppelrækken 5	3. tv.	1	38,00		19.000	537.233
68 Poppelrækken 5	3. th.	1	38,00		19.000	537.233
69 Poppelrækken 5	4. tv.	1	38,00		19.000	537.233
70 Poppelrækken 5	4. th.	1	38,00		19.000	537.233
71 Poppelrækken 7	St. tv.	1	38,00		19.000	537.233
72 Poppelrækken 7	St. th.	1	38,00		19.000	537.233
74 Poppelrækken 7	1. sal	1	76,00		38.000	1.074.465
76 Poppelrækken 7	2. sal	1	76,00		38.000	1.074.465
77 Poppelrækken 7	3. tv.	1	38,00		19.000	537.233
78 Poppelrækken 7	3. th.	1	38,00		19.000	537.233
79 Poppelrækken 7	4. tv.	1	38,00		19.000	537.233
80 Poppelrækken 7	4. th.	1	38,00		19.000	537.233
Afrunding		0				-7
I alt		70	3.428,00	212,00 3.640,00	1.714.000	48.464.038

Nr. 31 og 32 er erhverv.

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

	30.06.22 DKK	30.06.20 DKK
Andelsværdi pr. andelskvm	14.137,7007	13.212,8069

## 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		
	30.06.22	30.06.21	30.06.22	30.06.21	30.06.20
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 -

		DKK pr. kvm				Ja	Nej
		30.06.22	30.06.21	30.06.22	30.06.21		
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering						X
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020						X
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	80.500.000	80.000.000	22.115	21.978		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.985.989	8.678.402	3.568	2.384		
				30.06.22	30.06.21		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			16	11		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			68	58		
						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	
		2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.669.640	2.669.640	779	779
H2	Erhvervslejeindtægter	170.527	170.232	50	50
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		30.06.22	30.06.21

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):				
K1	Andelsværdi		14.138	13.213
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver		5.565	7.605
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)		19.703	20.818

		DKK pr. andelskvm		
		2021/22	2020/21	2019/20
Beløb i DKK				

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	310	294	125
R	Årets afdrag	139	137	98

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2021/22	2020/21	2019/20
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	54	92	6
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	54	92	6

#### 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	14.138	13.314
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% 92%

## 16. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 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 og værdiansættes ved første indregning 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 valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Driftsmidler (vaskemaskiner)**

Driftsmidler 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:

**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 for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

**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.

**16. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Rikke Emanuel Møller

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-10-18 13:25:15 UTC

NEM ID 

## Morten Bay Knudsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-316861665498

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-10-18 13:32:17 UTC

NEM ID 

## Kris Bo Cronberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-638002449367

IP: 81.161.xxx.xxx

2022-10-18 20:45:01 UTC

NEM ID 

## Katja Lindschouw Frankvard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-041355998059

IP: 213.150.xxx.xxx

2022-10-19 12:48:03 UTC

NEM ID 

## Julie Finner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-495283867006

IP: 147.78.xxx.xxx

2022-10-20 03:34:20 UTC

NEM ID 

## Mathias Larsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-10-20 06:37:25 UTC

Mit  

## Morten Egholm Alsted

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-10-20 07:50:17 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentid: ESRU-DERUJN2ESJL-TXBRQMRFFBQJQKTV

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>