



Andelsboligforeningen

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

Årsrapport 2010/2011

Administrator:

Sjeldani Administration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning	Side 1
Revisionspåtegning	Side 2
Anvendt regnskabspraksis	Side 3
Resultatopgørelse	Side 4
Balance, aktiver	Side 5
Balance, passiver	Side 6
Noter, 1 - 6	Side 7 - 8

Bestyrelsens påtegning

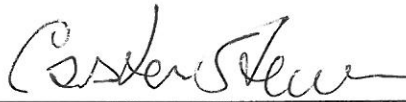
Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. -77.170 og en egenkapital på kr. 6.109.512, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 30. november 2011, herunder andelskrones værdi.

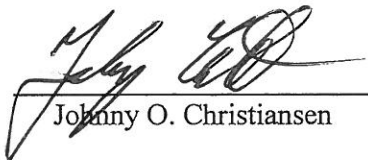
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 27. januar 2012

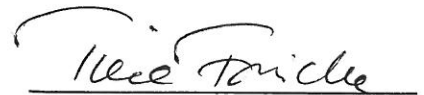
i bestyrelsen:



Carsten Steuer
(formand)



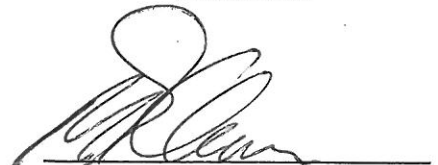
Johnny O. Christiansen



Tine Fricke



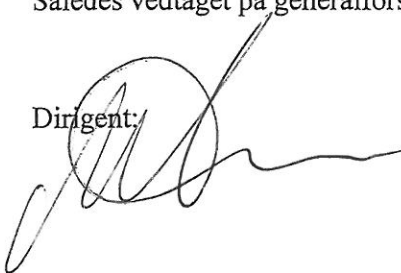
Niels Andersen



Morten Clemmensen

Således vedtaget på generalforsamlingen, den 29/2 2012

Dirigent:



Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Tjørnen A.m.b.a. for regnskabsåret 1. december 2010 - 30. november 2011, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 6, siderne 1 - 8. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægge og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

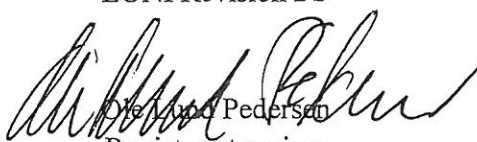
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2010 - 30. november 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 30. januar 2012

LUNI Revision I/S


Ole Lund Pedersen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelsen er opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. november 2011.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2011.

Årets resultat kr. -77.170 overføres til næste år.

Balancen:

Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave (Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29) er bogført til anskaffelsessum med tillæg af forbedringer.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Driftsmidler afskrives over forventet levetid, som er vurderet til 8 - 15 år.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

Passiver:

Prioritetsgæld kr. 16.849.598 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 30/11 2011, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 17.839.612, jfr. note 4.

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

Resultatopgørelse l. december 2010 - 30. november 2011

Indtægter:	Note	2010/11	2009/10
Boligafgift m.v. andelshavere		2.560.051	2.507.730
Varme		555.226	465.864
Foreningsgebyrer og andre indtægter		12.000	2.000
Renteindtægter bank/giro		15.549	29.193
Øvrige indtægter		10.347	6.158
Indtægter i alt		3.153.173	3.010.945
Udgifter:			
Renter:			
Prioritetsrenter	5	779.470	839.520
Låneomkostninger		86.331	0
		<u>865.801</u>	<u>839.520</u>
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter		237.993	222.421
Vand		141.225	212.652
Renovation		115.619	82.327
El		20.463	22.028
Trappevask og renholdelse		39.950	42.323
Forsikringer og abonnementer		64.867	61.450
Rottebekæmpelse		1.139	1.072
Varme		541.543	583.170
		<u>1.162.799</u>	<u>1.227.443</u>
Omkostninger:			
Lønninger m.v. vicevært	2	169.388	172.115
Porto, gebyrer og kontorartikler		7.441	6.905
Internet		1.056	4.592
Administration inkl. moms		91.573	74.500
Revision og regnskabsassistance		14.500	14.000
Advokat - bredbånd mv.....		0	24.344
Generalforsamling, møder og beboeraktiviteter		16.567	14.619
Telefongodtgørelse, bestyrelse		16.000	16.000
Antenneafgifter, fibernet		270.162	39.668
Leasing kopimaskine		7.631	7.468
Repræsentation		1.000	500
Diverse		1.480	1.553
		<u>596.798</u>	<u>376.264</u>
Vedligeholdelse:			
Glarmester		0	1.030
Murerarbejde		53.704	20.063
Blikkenslager - udskiftning af faldstammer m.v.		291.151	455.613
Elektrikerarbejde		17.369	15.242
Tømrer- og snedkerarbejde		70.774	10.799
Maler		4.058	9.484
Kloakservice		92.095	48.267
Materialer, værktøj, småanskaffelser mv.		21.518	19.133
Fælles Tjørnen		15.000	15.000
Låse, nøgler og dørtелефон m.v.		4.433	8.624
Centralvarme system		31.143	51.734
Postkasser		0	45.881
		<u>601.245</u>	<u>700.870</u>
Udgifter i alt		3.226.643	3.144.097
Resultat før afskrivninger		-73.470	-133.152
Afskrivninger	1	-3.700	-9.476
Årets resultat		-77.170	-142.628

Balance 30. november 2011

	Note	30/11 2011	30/11 2010
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave			
Kontantværdi 1/10 2010 kr. 67.000.000:			
Saldo primo		16.181.814	16.181.814
Byggeregnskab incl. låneomk.		3.449.180	3.449.180
		<u>19.630.994</u>	<u>19.630.994</u>
 Driftsmidler	1	<u>14.806</u>	<u>18.506</u>
 Anlægsaktiver i alt		<u>19.645.800</u>	<u>19.649.500</u>
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Restancer - tvangssalg		80.498	58.107
Forudbetalte omkostninger		35.599	15.307
Andre tilgodehavender - Strøm Fælles Tjørnen		500	500
Tilgodehavender i alt		<u>116.597</u>	<u>73.914</u>
 Likvide beholdninger:			
Kasse, varmemester		1.000	1.000
Kasse, forening		1.362	1.362
Nordea		400.374	739.003
Nordea - byggekonto		3.059.231	3.046.927
Danske Bank - giro udgået		0	9.623
Likvide beholdninger i alt		<u>3.461.967</u>	<u>3.797.915</u>
 Omsætningsaktiver i alt		<u>3.578.564</u>	<u>3.871.829</u>
 Aktiver i alt		<u>23.224.364</u>	<u>23.521.329</u>

Balance 30. november 2011

	Note	30/11 2011	30/11 2010
Passiver:			
Egenkapital:			
Saldo primo		5.968.587	6.125.003
Indeksering Nykredit indexlån		-13.105	-13.788
Årets resultat		-77.170	-142.628
		<u>5.878.312</u>	<u>5.968.587</u>
Henlæggelse til forbedringer		231.200	231.200
		<u>231.200</u>	<u>231.200</u>
Egenkapital i alt	3	<u>6.109.512</u>	<u>6.199.787</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld:			
Nykredit 7,14 %		931.727	961.176
Nykredit Index 2,5 %		658.954	670.003
Nykredit 5,00 %		0	7.474.555
Nykredit 5,21 %		0	920.640
Nykredit 5,26 %		0	1.872.480
Nordea 4,00 %		5.216.000	5.216.000
Nordea 4,3994 %		10.042.917	0
Kursværdi alle lån kr. 17.839.612	4	16.849.598	17.114.854
Næste års afdrag		-389.441	-356.765
Langfristet gæld i alt		<u>16.460.157</u>	<u>16.758.089</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		389.441	356.765
Forudbetalinger boligafgift		11.316	19.819
Skyldige renter		136.390	145.216
Skyldige omkostninger	6	94.032	17.000
A-skat, Am-bidrag og ATP		5.119	5.659
Mellemregning administrator		0	340
Skyldige feriepenge		18.397	18.654
Kortfristet gæld i alt		<u>654.695</u>	<u>563.453</u>
Gæld i alt		<u>17.114.852</u>	<u>17.321.542</u>
Passiver i alt		<u>23.224.364</u>	<u>23.521.329</u>

Noter

1. Driftsmidler

Art:	Købsår	Kostpris	Afskrivning primo	Årets afskrivning	Saldo
Fælles anlæg	1996/97	12.138	12.138	0	0
Vandbeholder	1990/91	160.689	160.689	0	0
Varmeveksler	2000/01	55.506	37.000	3.700	14.806
Kopimaskine	2002/03	13.750	13.750	0	0
Traktor	2002/03	32.500	32.500	0	0
		274.583	256.077	3.700	14.806

2. Lønninger m.v. vicevært

Løn	156.320
Feriepengeregulering	-257
Sociale bidrag	3.841
Lønsumsafgift	8.445
Telefon vicevært	1.039
	169.388

3. Opgørelse af andelsværdien

Andelskronen er opgjort efter lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5 stk. 2c og stk. 4 og stk. 5 således:

Foreningens egenkapital 30/11 2011	6.109.512
Indexlån Nykredit til byfornyelse, restgæld	658.954
Forskel i ejendomsværdi :	
Ejendomsvurdering 1/10 2010	67.000.000
- bogført værdi	-19.630.994
- belånt byfornyelse	-658.954
	46.710.052
Forskel i prioritetsgæld:	
Prioritetsgæld til restgæld ekskl. indekslån	16.190.644
Prioritetsgæld til kursværdi ekskl. indekslån	-16.992.009
	-801.365
Hensat til vedligeholdelse og anden reserve - 20 % af ejendomsvurdering	-13.400.000
Maksimal formue til beregning af andelskrone	39.277.153
Andelskronen 39.277.153 : 3.928	9.999

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Sidste års andelskrone 10.139.

Noter**4. Prioritetsgæld**

	<u>Kursværdi</u>	<u>Forfald u/ 1 år</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit 7,14 % (delvis rentetilskud) 18 år	940.195	31.607	931.727
Nykredit Index 2,5% (helt ydelsestilskud) 39 år	847.603	24.411	658.954
Nordea 4,00 % 7,25 år	5.663.011	0	5.216.000
Nordea 4,3994 % 19,5 år	10.388.803	333.423	10.042.917
	<u>17.839.612</u>	<u>389.441</u>	<u>16.849.598</u>

5. Prioritetsrenter

Nykredit 5 lån heraf 3 indfriet 30/3	279.375
Nordea 2 lån - 1 optaget 30/3	575.839
Afdragstilskud	-24.154
Rentetilskud	-51.590
	<u>779.470</u>

6. Skyldige omkostninger

Haxholm - trappe + brønd	63.532
Bestyrelsesgodtgørelse	16.000
Skyldig revisor	14.500
	<u>94.032</u>