

Andelsboligforeningen

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

Årsrapport 2007/2008

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 - 5 | 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. 729.254 og en egenkapital på kr. 5.779.400, 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 2008, herunder andelskrones værdi.

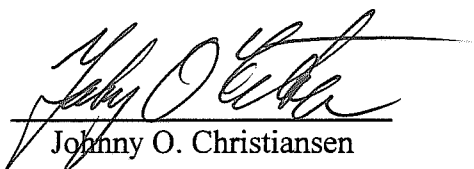
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 19/3 -2009

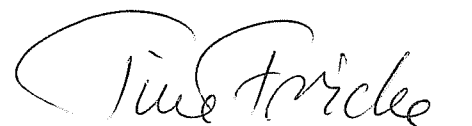
i bestyrelsen:



Carsten Steuer
(formand)



Johnny O. Christiansen



Tine Fricke



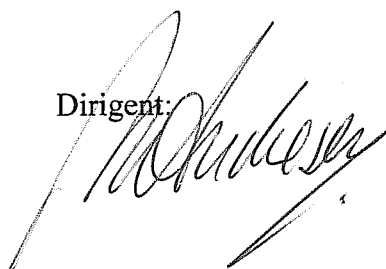
Niels Andersen



Morten Clemme

Således vedtaget på generalforsamlingen, den 19/3-2009

Dirigent:



Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsrapporten for Tjørnen A.m.b.a. for regnskabsåret 1. december 2007 - 30. november 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 5 , siderne 1 - 8. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, 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 årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

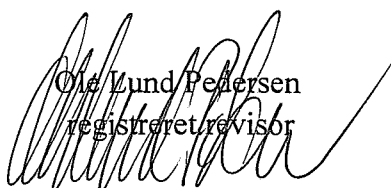
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2007 - 30. november 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 22. januar 2009

LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen
registreret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 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 2008.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2008.

Årets resultat kr. 729.254 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. 12.527.492 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 2008, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 12.373.295, jfr. note 4.

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

Resultatopgørelse l. december 2007 - 30. november 2008

| Indtægter: | Note | 2007/08 | 2006/07 |
|---|------|------------------|------------------|
| Boligafgift m.v. andelshavere | | 2.193.294 | 2.024.115 |
| Varme | | 465.864 | 465.864 |
| Antenne | | 6.148 | 5.851 |
| Foreningsgebyrer og erstatning tidl. år | | 28.290 | 6.609 |
| Renteindtægter bank/giro | | 70.339 | 48.514 |
| Indtægter i alt..... | | 2.763.935 | 2.550.953 |
| Udgifter: | | | |
| Renter: | | | |
| Prioritetsrenter | 5 | 632.600 | 634.019 |
| Renteudgifter bank | | 95 | 0 |
| Omprioritering..... | | 0 | 0 |
| | | 632.695 | 634.019 |
| Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer: | | | |
| Ejendomsskatter | | 198.540 | 189.954 |
| Vand | | 185.501 | 169.150 |
| Renovation | | 67.350 | 67.030 |
| El | | 18.717 | 25.367 |
| Trappevask og renholdelse | | 38.176 | 35.615 |
| Forsikringer og abonnementer | | 45.037 | 42.204 |
| EMO | | 0 | 5.349 |
| Rottebekæmpelse | | 1.125 | 0 |
| Varme | | 422.420 | 405.225 |
| | | 976.866 | 939.894 |
| Omkostninger: | | | |
| Lønninger m.v. vicevært, netto | 2 | 152.432 | 163.787 |
| Porto, kontorartikler og gebyrer | | 11.224 | 7.134 |
| Internet | | 1.255 | 0 |
| Administration | | 68.500 | 66.000 |
| Revision og regnskabsassistance | | 14.000 | 14.000 |
| Møder og generalforsamling | | 8.805 | 6.384 |
| Telefongodtgørelse, bestyrelse | | 13.251 | 10.000 |
| Antenneafgifter, Copy-Dan | | 6.093 | 6.868 |
| Diverse | | 0 | 5.125 |
| Tilstandsrapport | | 0 | 25.225 |
| | | 275.560 | 304.523 |
| Vedligeholdelse: | | | |
| Malerarbejde | | 0 | 18.452 |
| Kloak- og murerarbejde | | 27.797 | 10.723 |
| Blikkenslager | | 27.109 | 27.291 |
| Elektrikerarbejde | | 6.375 | 1.273 |
| Tømrer- og snedkerarbejde | | 5.665 | 17.263 |
| Havearbejde/renhold/nyanskaffelser m.v. | | 8.580 | 3.672 |
| Fælles Tjørnen | | 15.000 | 27.745 |
| Andre (byggemarked m.v.) | | 7.576 | 8.590 |
| Låse, nøgler og dørtelefon m.v. | | 22.752 | 4.282 |
| Centralvarme system | | 19.224 | 19.973 |
| Behandling mod kakerlakker | | 0 | 14.250 |
| Indeklimaundersøgelser | | 0 | 5.063 |
| | | 140.078 | 158.577 |
| Udgifter i alt | | 2.025.199 | 2.037.013 |
| Resultat før afskrivninger | | 738.736 | 513.940 |
| Afskrivninger | 1 | -9.482 | -9.482 |
| Årets resultat | | 729.254 | 504.458 |

Balance 30. november 2008

| | Note | 30/11 2008 | 30/11 2007 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver: | | | |
| Anlægsaktiver: | | | |
| Materielle anlægsaktiver: | | | |
| Ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave Kontantværdi 1/10 2006 kr. 75.000.000: | | | |
| Saldo primo | | 16.181.814 | 14.722.221 |
| Faldstammer | | 0 | 1.340.218 |
| Strengventiler | | 0 | 119.375 |
| Byggesag (Peter Jahn) | | 62.750 | 0 |
| | | <u>16.244.564</u> | <u>16.181.814</u> |
| Driftsmidler | 1 | <u>37.464</u> | <u>46.946</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>16.282.028</u> | <u>16.228.760</u> |
| Omsætningsaktiver: | | | |
| Tilgodehavender: | | | |
| Diverse tilgodehavender hos andelshavere | | 0 | 39.172 |
| Forudbetalte omkostninger | | 13.617 | 0 |
| Eksklusion nr. 33 | | 28.452 | 19.139 |
| Andre tilgodehavender | | 4.832 | 5.267 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>46.901</u> | <u>63.578</u> |
| Likvide beholdninger: | | | |
| Kasse, varmemester | | 2.000 | 0 |
| Kasse, forening | | 1.362 | 1.362 |
| Nordea | | 730.611 | 554.154 |
| Danske Bank - giro | | 16.785 | 12.614 |
| Aftale konto | | 1.502.565 | 1.200.000 |
| Likvide beholdninger i alt | | <u>2.253.323</u> | <u>1.768.130</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>2.300.224</u> | <u>1.831.708</u> |
| Aktiver i alt | | <u>18.582.252</u> | <u>18.060.468</u> |

Balance 30. november 2008

| | Note | 30/11 2008 | 30/11 2007 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver: | | | |
| Egenkapital: | | | |
| Saldo primo | | 4.836.812 | 4.345.604 |
| Indeksering Nykredit indexlån | | -17.866 | -13.250 |
| Årets resultat | | 729.254 | 504.458 |
| | | <u>5.548.200</u> | <u>4.836.812</u> |
| Henlæggelse til forbedringer | | 231.200 | 231.200 |
| | | <u>231.200</u> | <u>231.200</u> |
| Egenkapital i alt | 3 | <u>5.779.400</u> | <u>5.068.012</u> |
| | | | ; |
| Langfristet gæld: | | | |
| Prioritetsgæld: | | | |
| Nykredit 7,14 % | | 1.014.174 | 1.037.990 |
| Nykredit Index 2,5 % | | 683.059 | 688.268 |
| Nykredit 5,00 % | | 7.934.156 | 8.147.384 |
| Nykredit 5,21 % | | 958.710 | 976.317 |
| Nykredit 5,26 % | | 1.937.393 | 1.967.391 |
| Kursværdi alle lån kr. 12.373.295 | 4 | 12.527.492 | 12.817.350 |
| Næste års afdrag | | -323.398 | -307.721 |
| Langfristet gæld i alt | | <u>12.204.094</u> | <u>12.509.629</u> |
| Kortfristet gæld: | | | |
| Næste års afdrag | | 323.398 | 307.721 |
| Forudbetalinger boligafgift | | 15.807 | 17.754 |
| Skyldige renter | | 111.326 | 100.298 |
| Skyldige omkostninger | | 110.709 | 27.382 |
| A-skat og ATP | | 5.181 | 5.235 |
| Overdragelser | | 4.182 | 2.182 |
| Mellemregning administrator | | 7.002 | 2.508 |
| Skyldige feriepenge | | 18.647 | 17.241 |
| Skyldig pension | | 2.506 | 2.506 |
| Kortfristet gæld i alt | | <u>598.758</u> | <u>482.827</u> |
| Gæld i alt | | <u>12.802.852</u> | <u>12.992.456</u> |
| Passiver i alt | | <u>18.582.252</u> | <u>18.060.468</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 | 25.900 | 3.700 | 25.906 |
| Kopimaskine | 2002/03 | 13.750 | 8.595 | 1.719 | 3.436 |
| Traktor | 2002/03 | 32.500 | 20.315 | 4.063 | 8.122 |
| | | <u>274.583</u> | <u>227.637</u> | <u>9.482</u> | <u>37.464</u> |

2. Lønninger m.v. vicevært

| | | | | | |
|----------------------------|--|--|--|--|----------------|
| Løn | | | | | 143.359 |
| Feriepengeregulering | | | | | 1.406 |
| Sociale bidrag | | | | | 1.216 |
| Lønsumsafgift | | | | | 6.451 |
| | | | | | <u>152.432</u> |

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 2008 | | 5.779.400 |
| Indexlån Nykredit til byfornyelse, restgæld | | 683.059 |
| Forskel i ejendomsværdi : | | |
| Ejendomsvurdering 1/10 2006 | 75.000.000 | |
| - bogført værdi | -16.244.564 | |
| - belånt byfornyelse | <u>-683.059</u> | 58.072.377 |
| Forskel i prioritetsgæld: | | |
| Prioritetsgæld til restgæld ekskl.. indekslån | 11.844.433 | |
| Prioritetsgæld til kursværdi ekskl.. indekslån | <u>-11.631.636</u> | 212.797 |
| Hensat til vedligeholdelse og anden reserve - 20 % af ejendomsvurdering | | <u>-15.000.000</u> |
| Maksimal formue til beregning af andelskrone | | <u>49.747.633</u> |
| Andelskronen 49.747.633 : 3.928 | | <u>12.665</u> |

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Noter**4. Prioritetsgæld**

| | <u>Kursværdi</u> | <u>Forfald u/ 1 år</u> | <u>Restgæld</u> |
|---|-------------------|----------------------------|-------------------|
| Nykredit 7,14 % (delvis rentetilskud) | 1.024.721 | 25.562 | 1.014.174 |
| Nykredit Index 2,5% (helt ydelsestilskud) | 741.659 | 23.595 | 683.059 |
| Nykredit 5,00 % | 7.814.350 | 224.091 | 7.934.156 |
| Nykredit 5,21 % | 927.318 | 18.542 | 958.710 |
| Nykredit 5,26 % | 1.865.247 | 31.608 | 1.937.393 |
| | <u>12.373.295</u> | <u>323.398</u> | <u>12.527.492</u> |

5. Prioritetsrenter

| | |
|----------------------|----------------|
| Nykredit 5 lån | 710.742 |
| Afdragstilskud | -23.075 |
| Rentetilskud | -55.067 |
| | <u>632.600</u> |