



## Andelsboligforeningen

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

## Årsrapport 2013/2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling

København den 19/3 2015

Dirigent:

### Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Telefon: 33 24 21 11

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger .....	Side 1
Bestyrelsens påtegning .....	Side 2
Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet.....	Side 3
Anvendt regnskabspraksis .....	Side 4
Resultatopgørelse .....	Side 5
Balance:	
Aktiver .....	Side 6
Passiver .....	Side 7
Noter, 1 - 13.....	Side 8 - 10
Note, 14 - Beregning af andelskronen .....	Side 10 - 11
Note, 15 - Nøgletal .....	Side 11
Note, 16 - §3 Bilag 1 nøgleoplysninger .....	Side 12 - 14

**Foreningsoplysninger****Forening**

Andelsboligforeningen Tjørnen - stiftet 1978  
Mozartsvej 18  
2450 København SV  
CVR nr. 89 41 81 19

**Bestyrelse**

Carsten Steuer (formand)  
Niels Andersen  
Johnny Christiansen  
Käte Petersen  
Ian Métral

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Telefon: 33 24 21 11

**Revisor**

LUNI Revision I/S  
Registreret revisorer  
Farum Hovedgade 44  
3520 Farum

### Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 652.608 og en egenkapital på kr. 56.184.974, 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 2014, herunder andelskrones værdi.

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

København, den 9. januar 2015

**i bestyrelsen:**



Carsten Steuer  
(formand)



Niels Andersen



Käte Petersen



Ian Métral

Johnny Christiansen

## Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tjørnen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tjørnen for regnskabsåret 1. december 2013 - 30. november 2014, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 16. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

#### **Forbehold**

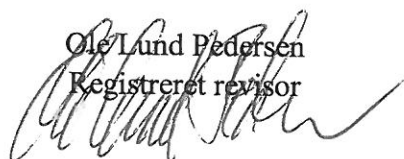
Ejendommen er optaget til den offentlige ejendomsvurdering, som kan afvige fra handelsværdien.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet trods ovennævnte forbehold giver et retvisende billede af foreningen aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2013 - 30. november 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 12. januar 2015  
LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen  
Registreret revisor



### Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen er opstillet under hensyn til andelsboligforeningens særlige behov.

Den anvendte regnskabsopstilling og regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Foreningens aktivitet er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave, beliggende Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29, 2450 København SV.

### Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. november 2014.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2014.

Årets resultat kr. 652.608 overføres til næste år.

### Balancen:

#### Aktiver:

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave ( Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29 ) er optaget til den offentlige ejendomsvurdering.

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 er medtaget til gældens kursværdi kr. 16.091.192, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/11 2014, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 15.269.269, jf. note 13.

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

Resultatopgørelse 1. december 2013 - 30. november 2014

<b>Indtægter:</b>	Note	2013/14	2012/13
Boligafgift .....		2.678.317	2.657.983
Varme, netto .....	1	-3.624	65.896
Foreningsgebyrer .....		20.000	10.000
Kælderleje.....		5.205	5.280
Indtægter i alt .....		<u>2.699.898</u>	<u>2.739.159</u>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter og forsikring .....	2	353.794	320.782
Forbrugsafgifter .....	3	339.079	332.484
Renholdelse .....	4	218.986	222.138
Vedligeholdelse, løbende .....	5	331.918	130.265
Vedligeholdelse, genopretning og renovering .....	6	0	96.610
Administrationsomkostninger .....	7	157.394	141.959
Øvrige foreningsomkostninger .....	8	44.061	28.650
Omkostninger i alt .....		<u>1.445.232</u>	<u>1.272.888</u>
Resultat før finansielle poster .....		<b>1.254.666</b>	<b>1.466.271</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter .....	9	3.964	3.695
Finansielle omkostninger .....	10	-606.022	-970.439
Finansielle poster i alt .....		<u>-602.058</u>	<u>-966.744</u>
Årets resultat .....		<u><b>652.608</b></u>	<u><b>499.527</b></u>
Betalte prioritetsafdrag .....	13	459.001	432.511
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		193.607	67.016
Disponeret i alt .....		<u><b>652.608</b></u>	<u><b>499.527</b></u>

**Balance 30. november 2014**

	Note	30/11 2014	30/11 2013
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave			
Kontantværdi 1/10 2012 kr. 69.000.000:			
Saldo primo .....		19.630.994	19.630.994
		<u>19.630.994</u>	<u>19.630.994</u>
Opskrivning til offentlig vurdering 1/10-2012.....		49.369.006	49.369.006
		<u>49.369.006</u>	<u>49.369.006</u>
		<u>69.000.000</u>	<u>69.000.000</u>
 Anlægsaktiver i alt .....		 <b><u>69.000.000</u></b>	 <b><u>69.000.000</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger .....		27.287	15.681
Tilgodehavender i alt .....		<u>27.287</u>	<u>15.681</u>
 Likvide beholdninger:.....	11	 <u>3.424.958</u>	 <u>3.398.241</u>
 Omsætningsaktiver i alt .....		 <b><u>3.452.245</u></b>	 <b><u>3.413.922</u></b>
 Aktiver i alt .....		 <b><u>72.452.245</u></b>	 <b><u>72.413.922</u></b>

**Balance 30. november 2014**

	Note	30/11 2014	30/11 2013
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Saldo primo.....		39.825.992	39.583.208
Årets opskrivning af ejendom.....		0	2.000.000
Årets hensættelse af opskrivning.....		-626.974	-3.541.871
- kursregulering af gæld.....		-25.634	392.083
Udtaget indeksslån/indeksregulering.....		0	893.045
Årets resultat.....		652.608	499.527
Egenkapital til andelskroneberegning.....	14	39.825.992	39.825.992
Opskrivning hensat til imødegåelse af værdiforringelse mv..		16.127.782	15.500.808
Hensættelse til forbedringer 2001/02.....		231.200	231.200
Egenkapital i alt .....		<b>56.184.974</b>	<b>55.558.000</b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld .....	13	16.091.192	16.524.560
Næste års afdrag .....		-474.869	-459.001
Langfristet gæld i alt .....		<b>15.616.323</b>	<b>16.065.559</b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		474.869	459.001
Forudbetalinger boligafgift .....		19.785	9.288
Skyldige renter .....		100.445	102.923
Skyldige omkostninger .....	12	15.000	14.900
A-skat, Am-bidrag og ATP .....		20.950	11.801
Skyldig i forbindelse med tvangssalg .....		0	173.220
Mellemregning administrator .....		344	1.603
Skyldige feriepenge .....		18.725	17.627
Øvrige udlæg .....		830	0
Kortfristet gæld i alt .....		<b>650.948</b>	<b>790.363</b>
Gæld i alt .....		<b>16.267.271</b>	<b>16.855.922</b>
Passiver i alt .....		<b>72.452.245</b>	<b>72.413.922</b>

Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
<b>1. Varme, netto</b>		
Opkrævet varme .....	619.056	619.056
Varmeudgifter .....	-622.680	-553.160
Netto, efterreguleres ikke .....	-3.624	65.896
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2. Ejendomsskatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter .....	282.333	265.601
Forsikringer og abonnementer .....	71.461	55.181
	<u>353.794</u>	<u>320.782</u>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>		
Elforbrug .....	19.261	25.980
Renovation .....	144.327	130.081
Vand .....	175.491	176.423
	<u>339.079</u>	<u>332.484</u>
<b>4. Renholdelse</b>		
Vicevært .....	161.877	151.705
Trappevask m.v. ....	49.099	44.564
Skadedyrsbekæmpelse .....	2.397	3.106
Snebekæmpelse .....	5.613	22.763
	<u>218.986</u>	<u>222.138</u>
<b>5. Vedligeholdelse løbende</b>		
Glarmester.....	0	1.051
Blikkenslager .....	132.887	12.641
Murer .....	0	40.230
Elektriker .....	21.969	7.757
Tømrer og snedkerarbejde .....	33.154	0
Maler .....	0	1.432
Kloakservice .....	1.737	0
Materialer, værktøj, småanskaffelser mv. ....	30.430	12.330
Fælles Tjørnen .....	15.000	25.000
Låse, nøgler og dørtelefon mv. ....	4.013	12.770
Centralvarmesystem .....	92.728	17.054
	<u>331.918</u>	<u>130.265</u>
<b>6. Vedligeholdelse, genopretning og reovering</b>		
Isolering.....	0	41.284
Reovering kviste.....	0	55.326
	<u>0</u>	<u>96.610</u>

Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar inkl. administration vaskeri .....	98.400	95.500
Revision og regnskabsassistance .....	16.350	14.900
Kontor- og telefongodtgørelse bestyrelse .....	17.222	16.000
Leasing kopimaskine .....	9.863	7.849
Telefon/Internet .....	3.053	864
Porto, gebyrer og kontorartikler .....	12.506	6.846
	<u>157.394</u>	<u>141.959</u>
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Generalforsamlingsmøder og beboeraktiviteter .....	16.417	15.250
Repræsentation .....	600	500
Varmeanlæg, teknik og forbrugstjek, energistyring .....	11.278	11.155
Indeklima undersøgelse .....	5.625	0
Licens .....	961	952
Nøgletalsskema .....	3.000	0
Indgået forlig med andelshavere .....	6.180	0
Diverse .....	0	793
	<u>44.061</u>	<u>28.650</u>
<b>9. Finansielle indtægter</b>		
Nordea bank 0246-452350 driftskonto .....	3.964	3.695
	<u>3.964</u>	<u>3.695</u>
<b>10. Finansielle udgifter</b>		
Prioritetsgæld, note 13.....	634.954	665.750
Låneomkostninger, omprioritering inkl. kurstab.....	0	333.916
Afdragstilskud.....	0	0
Rentetilskud .....	-28.932	-29.227
Nordea bank 0246-452350 driftskonto .....	0	0
	<u>606.022</u>	<u>970.439</u>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Kasse, forening .....	0	670
Nordea, driftskonto .....	3.424.958	3.397.571
Likvide beholdninger i alt .....	<u>3.424.958</u>	<u>3.398.241</u>

Noter**12. Skyldige omkostninger**

Skyldig revisor .....		15.000	14.900
Skyldige omkostninger i alt .....		<u>15.000</u>	<u>14.900</u>

**13. Prioritetsrenter og -gæld**

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit kont.byfornyelse 2029 7,1396%, opr. Kr. 1.199.700 .....	64.481	36.413	836.107	829.780
delvis rentetilskud				
Nordea obligationslån 2019 4%, opr. Kr. 5.216.000 .....	237.328	0	5.970.077	5.216.000
Nordea kontantlån 2031 3,0871% , opr. Kr. 9.959.000.....	333.145	422.588	9.285.008	9.223.489
	<u>634.954</u>	<u>459.001</u>	<u>16.091.192</u>	<u>15.269.269</u>

Herunder er lyst pantebrev til Nykredit kontant indekslån 2050, 2,5% opr. kr.735.300, kursværdi kr. 801.208 med helt ydelsestilskud.

**14. Opgørelse af andelsværdien**

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

Egenkapital til andelskroneberegning 30/11 2014 .....	39.825.992
Maksimal formue til beregning af andelskrone .....	<u>39.825.992</u>
Andelskronen 39.825.992 : 3.928 .....	<u>10.139</u>

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen godkendelse af andelskrone på kr. 10.139.

Sidste års andelskrone 10.139.

Noter

<u>Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper</u>				
Type	areal m <sup>2</sup>	Antal andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
43		12	435.977	5.231.724
44		2	446.116	892.232
46		2	466.394	932.788
51		29	517.089	14.995.581
69		2	699.591	1.399.182
72		3	730.008	2.190.024
87		2	882.093	1.764.186
90		1	912.510	912.510
91		1	922.649	922.649
92		4	932.788	3.731.152
94		4	953.066	3.812.264
97		1	983.483	983.483
101		1	1.024.039	1.024.039
102		1	1.034.178	1.034.178
		<u>65</u>		<u>39.825.992</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

## 15. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering - opført 1937.....	69.000.000	17.566
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	19.630.994	4.998
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	12.815.026	3.262
Foreslået andelsværdi .....	39.825.992	10.139

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

		I pct.	Kr./m <sup>2</sup>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	331.918	13	85
Øvrige omkostninger .....	1.113.314	45	283
Finansielle poster, netto .....	602.058	24	153
Afdrag .....	459.001	18	117
		<u>100</u>	

Noter

## 16 §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	65	3.928
B6	I alt	65	3.928

	Sæt kryds	Areal BBR	Areal anden kilde	Oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	Foreningens registrerede areal, som er 3.919 m <sup>2</sup>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1978
D2	Ejendommens opførelsesår	1937

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/11 2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	69.000.000	17.566

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/11 2014  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.358.982	4.165

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	24

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der indgivet en tilbagekøbsklausul (tjenestepagt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	223.193	x 12	/ 3.928	682

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		30/11 2012 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/11 2013 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/11 2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-66	127	166

Noter

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.139	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.262	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.401	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		30/11 2012 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/11 2013 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/11 2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	96	33	85
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	201	25	0
M3	Vedligeholdelse i alt	297	58	85

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		30/11 2012 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/11 2013 Kr. pr. m <sup>2</sup>	30/11 2014 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	99	110	117