

Andelsboligforeningen

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

Årsrapport 2006/2007

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

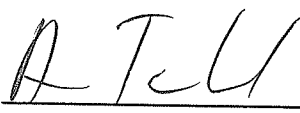
Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 504.458 og en egenkapital på kr. 5.068.012, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

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 2007, herunder andelskrones værdi.

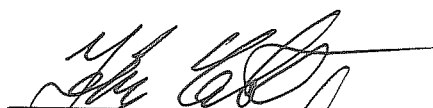
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 13. 3 2008


i bestyrelsen:



Anne Torlund
(formand)




Johnny O. Christiansen



Thomas H. Nielsen



Carsten Steuer



Henning Jørgensen

Således vedtaget på generalforsamlingen, den 13/3 2008

Dirigent:



Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsrapporten for Tjørnen A.m.b.a. for regnskabsåret 1. december 2006 - 30. november 2007, 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.

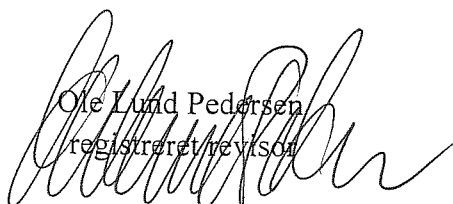
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2006 - 30. november 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 22. januar 2008

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 2007.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2007.

Årets resultat anvendt således:

	<u>2006/2007</u>	<u>2005/2006</u>
Henlæggelse til forbedringer	0	0
Overførsel til næste år	504.458	360.644
	<u>504.458</u>	<u>360.644</u>

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. 12.817.350 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 2007, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 12.856.131, jfr. note 4.

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

Resultatopgørelse 1. december 2006 - 30. november 2007

Indtægter:	Note	2006/07	2005/06
Boligafgift m.v. andelshavere		2.024.115	1.912.403
Varme		465.864	454.796
Antenne		5.851	6.177
Foreningsgebyrer og andre indtægter		6.609	11.702
Renteindtægter bank/giro		48.514	19.267
Indtægter i alt.....		2.550.953	2.404.345
Udgifter:			
Renter:			
Prioritetsrenter	5	634.019	568.923
Omprioritering.....		0	49.575
		634.019	618.498
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter		189.954	180.771
Vand		169.150	173.165
Renovation		67.030	68.132
El		25.367	17.834
Trappevask og renholdelse		35.615	32.981
Forsikringer og abonnemeter		42.204	32.751
EMO		5.349	0
Varme		405.225	418.397
		939.894	924.031
Omkostninger:			
Lønninger m.v. vicevært, netto	2	163.787	146.396
Telefon, porto, kontorartikler og gebyrer		7.134	8.570
Administration		66.000	66.000
Revision og regnskabsassistance		14.000	14.000
Møder og generalforsamling		6.384	8.079
Telefongodtgørelse, bestyrelse		10.000	9.000
Antenneafgifter, Copy-Dan		6.868	6.302
Diverse		5.125	644
Tilstandsrapport		25.225	0
		304.523	258.991
Vedligeholdelse:			
Malerarbejde		18.452	16.099
Kloak- og murerarbejde		10.723	7.088
Blikkenslager		27.291	125.880
Elektrikerarbejde		1.273	6.878
Tømrer- og snedkerarbejde		17.263	1.911
Havearbejde/renhold/nyanskaffelser m.v.		3.672	32.103
Fælles Tjørnen - gård- og antennerenovering		27.745	16.500
Andre (byggemarked m.v.)		8.590	876
Låse og nøgler m.v.		4.282	13.075
Centralvarme system		19.973	12.289
Behandling mod kakerlakker		14.250	0
Indeklimaundersøgelser		5.063	0
		158.577	232.699
Udgifter i alt		2.037.013	2.034.219
Resultat før afskrivninger		513.940	370.126
Afskrivninger	1	-9.482	-9.482
Årets resultat		504.458	360.644

Balance 30. november 2007

	Note	30/11 2007	30/11 2006
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave			
Kontantværdi 1/10 2006 kr. 75.000.000:			
Saldo primo		14.722.221	14.722.221
Faldstammer		1.340.218	1.169.488
Strengventiler		119.375	119.375
		<u>16.181.814</u>	<u>16.011.084</u>
Driftsmidler	1	46.946	56.428
Anlægsaktiver i alt		<u>16.228.760</u>	<u>16.067.512</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Diverse tilgodehavender hos andelshavere		39.172	9.825
Mellemregning Seierøehus		0	38.948
Mellemregning administrator		0	3.644
Forudbetalt Fællestjørnen		0	12.500
Eksklusion		19.139	0
Andre tilgodehavender		5.267	0
Tilgodehavender i alt		<u>63.578</u>	<u>64.917</u>
Likvide beholdninger:			
Kasse, varmemester		0	1.000
Kasse, forening		1.362	3.048
Nordea		554.154	223.676
BG Bank		12.614	8.354
Aftale konto		1.200.000	1.500.000
Likvide beholdninger i alt		<u>1.768.130</u>	<u>1.736.078</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.831.708</u>	<u>1.800.995</u>
Aktiver i alt		<u>18.060.468</u>	<u>17.868.507</u>

Balance 30. november 2007

	Note	30/11 2007	30/11 2006
Passiver:			
Egenkapital:			
Saldo primo		4.345.604	3.999.447
Indeksring Nykredit indexlån		-13.250	-14.487
Årets resultat		504.458	360.644
		<u>4.836.812</u>	<u>4.345.604</u>
Henlæggelse til forbedringer		231.200	231.200
		<u>231.200</u>	<u>231.200</u>
Egenkapital i alt	3	<u>5.068.012</u>	<u>4.576.804</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld:			
Nykredit 7,14 %		1.037.990	1.060.178
Nykredit Index 2,5 %		688.268	697.813
Nykredit 5,00 %		8.147.384	8.350.277
Nykredit 5,21 %		976.317	993.036
Nykredit 5,26 %		1.967.391	1.995.861
Kursværdi alle lån kr. 12.856.131	4	12.817.350	13.097.165
Næste års afdrag		-307.721	-293.101
Langfristet gæld i alt		<u>12.509.629</u>	<u>12.804.064</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		307.721	293.101
Forudbetalinger		17.754	10.036
Skyldige renter		100.298	102.532
Skyldige omkostninger		27.382	27.440
A-skat og ATP		5.235	7.063
Overdragelser		2.182	182
Mellemregning administrator		2.508	0
Skyldige feriepenge		17.241	44.779
Skyldig pension		2.506	2.506
Kortfristet gæld i alt		<u>482.827</u>	<u>487.639</u>
Gæld i alt		<u>12.992.456</u>	<u>13.291.703</u>
Passiver i alt		<u>18.060.468</u>	<u>17.868.507</u>

Noter**1. Driftsmidler**

<u>Art:</u>	<u>Købsår</u>	<u>Kostpris</u>	<u>Afskrivning primo</u>	<u>Årets afskrivning</u>	<u>Saldo</u>
Fælles anlæg	1996/97	12.138	12.138	0	0
Vandbeholder	1990/91	160.689	160.689	0	0
Varmeveksler	2000/01	55.506	22.200	3.700	29.606
Kopimaskine	2002/03	13.750	6.876	1.719	5.155
Traktor	2002/03	32.500	16.252	4.063	12.185
		<u>274.583</u>	<u>218.155</u>	<u>9.482</u>	<u>46.946</u>

2. Lønninger m.v. vicevært

Løn	137.927
Viceværttelefon	1.202
Feriepengeregulering	17.241
Sociale bidrag	930
Lønsumsafgift	6.487
	<u>163.787</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 2006	5.068.012
Indexlån Nykredit til byfornyelse, restgæld	688.268
Forskel i ejendomsværdi :	
Ejendomsvurdering 1/10 2006	75.000.000
- bogført værdi	-16.181.814
- belånt byfornyelse	<u>-688.268</u>
	58.129.918
Forskel i prioritetsgæld:	
Prioritetsgæld til restgæld excl. indeksslån	12.129.082
Prioritetsgæld til kursværdi excl. indeksslån	<u>-12.111.036</u>
	18.046
Hensat til vedligeholdelse og anden reserve	-15.000.000
Maksimal formue til beregning af andelskrone	<u>48.904.244</u>
Andelskronen 48.904.244 : 3.928	<u>12.450</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)	1.049.206	23.815	1.037.990
Nykredit Index 2,5% (helt ydelsestilskud)	745.095	23.074	688.268
Nykredit 5,00 %	8.147.384	213.228	8.147.384
Nykredit 5,21 %	970.966	17.607	976.317
Nykredit 5,26 %	1.943.480	29.997	1.967.391
	<u>12.856.131</u>	<u>307.721</u>	<u>12.817.350</u>

5. Prioritetsrenter

Nykredit 5 lån	713.145
Afdragstilskud	-22.795
Rentetilskud	-56.331
	<u>634.019</u>