



Andelsboligforeningen

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

Årsrapport 2014/2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling

København den 16/3 2016

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)

Kristian Ryborg Mortensen

Johnny Christiansen

Käte Petersen

Ian Métral

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

Telefon: 33 24 21 11

CVR nr. 35 67 79 68

Revisor

LUNI Revision I/S

Registreret revisorer

Farum Hovedgade 44

3520 Farum

CVR nr. 17 81 13 71

Bestyrelsens påtegning


Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 560.812 og en egenkapital på kr. 56.665.890, 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 2015, herunder andelskrones værdi.

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

København, den 3. februar 2016

i bestyrelsen:



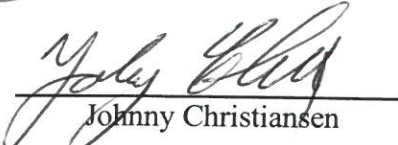
Carsten Steuer
(formand)



Kristian Ryborg Mortensen



Käte Petersen



Johnny Christiansen



Ian Métral

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tjørnen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tjørnen for regnskabsåret 1. december 2014 - 30. november 2015, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 16. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

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 væsentligt fra handelsværdie


Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet trods ovennævnte forbehold giver et retvisende billede af foreningen aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2014 - 30. november 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Farum, den 3. februar 2016

LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 6 stk. 2+8, foreningens vedtægter samt vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger fra Erhvervsstyrelsen.

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 2015.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2015.

Årets resultat kr. 560.812 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. 15.717.575, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/11 2015, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 14.872.669, jf. note 13.

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

Resultatopgørelse 1. december 2014 - 30. november 2015

Indtægter:	Note	2014/15	2014/13
Boligafgift		2.696.607	2.678.317
Varme, netto	1	191.495	-3.624
Foreningsgebyrer		14.000	20.000
Kælderleje.....		5.280	5.205
Indtægter i alt		2.907.382	2.699.898
Omkostninger:			
Ejendomsskatter og forsikring	2	341.651	353.794
Forbrugsafgifter	3	306.487	339.079
Renholdelse	4	221.453	218.986
Vedligeholdelse, løbende	5	389.707	331.918
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	312.015	0
Administrationsomkostninger	7	154.570	157.394
Øvrige foreningsomkostninger	8	24.383	44.061
Omkostninger i alt		1.750.266	1.445.232
Resultat før finansielle poster		1.157.116	1.254.666
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	9	1.702	3.964
Finansielle omkostninger	10	-598.006	-606.022
Finansielle poster i alt		-596.304	-602.058
Årets resultat		560.812	652.608
Betalte prioritetsafdrag	13	481.692	459.001
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		79.120	193.607
Disponeret i alt		560.812	652.608

Balance 30. november 2015

	Note	30/11 2015	30/11 2014
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave			
Kontantværdi 1/10 2012 kr. 69.000.000:			
Anskaffelsessum.....		19.630.994	19.630.994
Opskrivning til offentlig vurdering 1/10-2014.....		49.369.006	49.369.006
		<u>69.000.000</u>	<u>69.000.000</u>
 Anlægsaktiver i alt		 <u>69.000.000</u>	 <u>69.000.000</u>
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger		75.551	27.287
Øvrige tilgodehavende.....		5.407	0
Tilgodehavender i alt		<u>80.958</u>	<u>27.287</u>
 Likvide beholdninger:.....	11	 <u>3.983.389</u>	 <u>3.424.958</u>
 Omsætningsaktiver i alt		 <u>4.064.347</u>	 <u>3.452.245</u>
 Aktiver i alt		 <u>73.064.347</u>	 <u>72.452.245</u>

Balance 30. november 2015

	Note	30/11 2015	30/11 2014
Passiver:			
Egenkapital:			
Overførsel til næste år:			
Saldo primo.....		6.584.768	5.957.794
Årets kursregulering af gæld.....		-79.896	-25.634
Årets resultat.....		560.812	652.608
		<u>7.065.684</u>	<u>6.584.768</u>
Opskrivning af ejendom:			
Opskrivning af ejendom til offentlig vurdering.....		49.369.006	49.369.006
Heraf overført til andre reserver.....		-16.608.698	-16.127.782
Egenkapital til andelskroneberegning.....	14	39.825.992	39.825.992
Andre reserver:			
Opskrivning hensat til imødegåelse af værdiforringelse mv..		16.608.698	16.127.782
Hensættelse til forbedringer 2001/02.....		231.200	231.200
Egenkapital i alt		<u>56.665.890</u>	<u>56.184.974</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld.....	13	15.717.575	16.091.192
Næste års afdrag		-512.597	-474.869
Langfristet gæld i alt		<u>15.204.978</u>	<u>15.616.323</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		512.597	474.869
Forudbetalinger boligafgift		22.688	19.785
Skyldige renter		91.276	100.445
Skyldige omkostninger	12	15.825	15.000
A-skat, Am-bidrag og ATP		4.830	20.950
Igangværende handler.....		529.144	0
Mellemregning administrator		0	344
Skyldige feriepenge		16.289	18.725
Øvrige udlæg		830	830
Kortfristet gæld i alt		<u>1.193.479</u>	<u>650.948</u>
Gæld i alt		<u>16.398.457</u>	<u>16.267.271</u>
Passiver i alt		<u>73.064.347</u>	<u>72.452.245</u>

Noter

	2014/15	2014/13
1. Varme, netto		
Opkrævet varme	619.056	619.056
Varmeudgifter	-427.561	-622.680
Netto, efterreguleres ikke	191.495	-3.624
2. Ejendomsskatter og forsikringer		
Ejendomsskatter	275.370	282.333
Forsikringer og abonnementer	66.281	71.461
	341.651	353.794
3. Forbrugsafgifter		
Elforbrug	30.145	19.261
Renovation	135.265	144.327
Vand	141.077	175.491
	306.487	339.079
4. Renholdelse		
Vicevært	147.696	161.877
Trappevask m.v.	49.114	49.099
Skadedyrsbekæmpelse	4.318	2.397
Snebekæmpelse	20.325	5.613
	221.453	218.986
5. Vedligeholdelse løbende		
Glarmester.....	3.899	0
Blikkenslager	43.328	132.887
Murer	69.214	0
Elektriker	7.260	21.969
Tømrer og snedkerarbejde	134.787	33.154
Maler	5.000	0
Kloakservice	3.507	1.737
Materialer, værktøj, småanskaffelser mv.	22.828	30.430
Fælles Tjørnen	15.000	15.000
Låse, nøgler og dørtelefon mv.	3.897	4.013
Centralvarmesystem	80.987	92.728
	389.707	331.918
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Udskiftning af faldstammer og vandrør.....	312.015	0
	312.015	0

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2014/13</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar inkl. administration vaskeri	98.171	98.400
Revision og regnskabsassistance	16.450	16.350
Kontor- og telefongodtgørelse bestyrelse	18.500	17.222
Leasing kopimaskine	7.906	9.863
Telefon/internet/web/digital postkasse.....	5.916	3.053
Porto, gebyrer og kontorartikler	7.627	12.506
	<u>154.570</u>	<u>157.394</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamlingsmøder og beboeraktiviteter	16.350	16.417
Repræsentation	1.597	600
Varmeanlæg, teknik og forbrugstjek, energistyring	5.406	11.278
Indeklima undersøgelse	0	5.625
Licens	0	961
Nøgletalsskema	1.030	3.000
Indgået forlig med andelshavere	0	6.180
	<u>24.383</u>	<u>44.061</u>
9. Finansielle indtægter		
Nordea bank 0246-452350 driftskonto	1.702	3.964
	<u>1.702</u>	<u>3.964</u>
10. Finansielle udgifter		
Prioritetsgæld, note 13.....	601.170	634.954
Låneomkostninger, omprioritering	25.433	0
Rentetilskud	-28.597	-28.932
	<u>598.006</u>	<u>606.022</u>
11. Likvide beholdninger		
Kasse, forening	0	0
Nordea, driftskonto	3.983.389	3.424.958
Likvide beholdninger i alt	<u>3.983.389</u>	<u>3.424.958</u>

Noter**12. Skyldige omkostninger**

Skyldig revisor	15.825	15.000
Skyldige omkostninger i alt	<u>15.825</u>	<u>15.000</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	61.811	39.084	796.309	790.697
delvis rentetilskud				
Nordea obligationslån 2019 4%, opr. Kr. 5.216.000	237.328	0	5.849.744	5.216.000
Nordea kontantlån indfriet 3,0871% , opr. Kr. 9.959.000.....	187.741	325.580	0	0
Nordea kontantlån 2031 2,605824%, opr. Kr. 8.983.000	114.290	117.028	9.071.522	8.865.972
	<u>601.170</u>	<u>481.692</u>	<u>15.717.575</u>	<u>14.872.669</u>

Herunder er lyst pantebrev til Nykredit kontant indeksslån 2050, 2,5% opr. kr.735.300, kursværdi kr. 806.655 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 2015	<u>39.825.992</u>
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.

NoterFordeling af andelsværdier på lejlighedstyper

Type	areal m ²	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 ² andel
Offentlig ejendomsvurdering - opført 1937.....	69.000.000	17.607
Anskaffelsessum (kostpris)	19.630.994	5.009
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.334.110	3.147
Foreslået andelsværdi	39.825.992	10.162

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

		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	701.722	25	179
Øvrige omkostninger	1.048.544	38	268
Finansielle poster, netto	596.304	21	152
Afdrag	481.692	17	123
		<u>100</u>	

Noter

16 §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	65	3.919
B6	I alt	65	3.919

	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>				

		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	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/11 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	69.000.000	17.607

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/11 2015 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.839.898	4.297

	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 tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) 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 ²
H1	Boligafgift	224.717	x 12	/ 3.928	688

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		30/11 2013 Kr. pr. m ²	30/11 2014 Kr. pr. m ²	30/11 2015 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	127	167	143

Noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.162	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.147	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.310	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		30/11 2013 Kr. pr. m ²	30/11 2014 Kr. pr. m ²	30/11 2015 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	85	99
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	25	0	80
M3	Vedligeholdelse i alt	58	85	179

	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 2013 Kr. pr. m ²	30/11 2014 Kr. pr. m ²	30/11 2015 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	110	117	123