



## Andelsboligforeningen

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

## Årsrapport 2011/2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling

København den 19/3 2013

Dirigent:

### Administrator:

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

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger .....	Side 1
Bestyrelsens påtegning .....	Side 2
Revisors erklæring .....	Side 3
Anvendt regnskabspraksis .....	Side 4
Resultatopgørelse .....	Side 5
Balance:	
Aktiver .....	Side 6
Passiver .....	Side 7
Noter, 1 - 14 .....	Side 8 - 10
Note, 15 - Beregning af andelskronen .....	Side 10
Note, 16 - Nøgletal .....	Side 11

**Foreningsoplysninger****Forening**

Andelsboligforeningen Tjørnen  
Mozartsvej 18  
2450 København SV

**Bestyrelse**

Carsten Steuer (formand)  
Niels Andersen (næstformand)  
Johnny Christiansen  
Henning Jørgensen  
Børge W. Nielsen

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration  
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. -258.370 og en egenkapital på kr. 51.851.781, 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 2012, herunder andelskrones værdi.

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

København, den 7. januar 2013

**i bestyrelsen:**



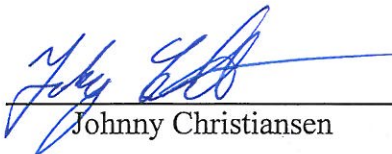
Carsten Steuer  
(formand)



Niels Andersen  
(næstformand)



Henning Jørgensen



Johnny Christiansen



Børge W. Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tjørnen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tjørnen for regnskabsåret 1. december 2011 - 30. november 2012, 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.

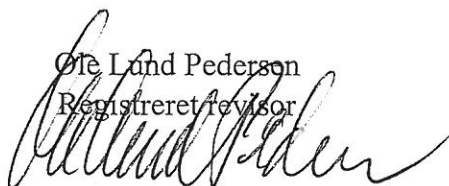
#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet trods ovennævnte forbehold giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter regnskabsåret 1. december 2011 - 30. november 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 14. januar 2013

LUNI Revision I/S

Øle 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 regnskabopstilling og regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Ejendommens værdi er ændret fra anskaffelsessum til ejendomsvurdering. Ligeledes er prioritetsgælden ændret fra pantebrevsrestgæld til kursværdi. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed.

### Resultatopgørelsen:

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. november 2012.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2012.

Årets resultat kr. -258.370 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. 17.828.523, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/11 2012, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 16.475.875, jf. note 14.

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

Resultatopgørelse 1. december 2011 - 30. november 2012

<b>Indtægter:</b>	Note	2011/12	2010/11
Boligafgift m.v. andelshavere .....		2.611.145	2.560.051
Varme, netto .....	1	80.813	13.683
Foreningsgebyrer .....		4.000	12.000
Tilbagebetalt lønsumsafgift tidligere år .....		42.565	0
Øvrige indtægter .....		0	10.347
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>2.738.523</b>	<b>2.596.081</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter og forsikring .....	2	298.242	287.487
Forbrugsafgifter .....	3	333.056	277.307
Renholdelse .....	4	204.051	210.477
Vedligeholdelse, løbende .....	5	375.468	413.745
Vedligeholdelse, genopretning og renovering .....	6	790.477	187.500
Administrationsomkostninger .....	7	143.554	138.201
Øvrige foreningsomkostninger .....	8	120.879	304.582
Afskrivninger.....	11	14.806	3.700
<b>Omkostninger i alt .....</b>		<b>2.280.533</b>	<b>1.822.999</b>
 Resultat før finansielle poster .....		 <b>457.990</b>	 <b>773.082</b>
<b>Finansielle poster:</b>			
Finansielle indtægter .....	9	6.095	15.549
Finansielle omkostninger .....	10	-722.455	-865.801
<b>Finansielle poster i alt .....</b>		<b>-716.360</b>	<b>-850.252</b>
 Årets resultat .....		 <b>-258.370</b>	 <b>-77.170</b>
 Betalte prioritetsafdrag .....	14	 389.442	 356.765
Regnskabsmæssig afskrivning .....		-14.806	-3.700
Overført restandel af årets resultat (likviditet) .....		-633.006	-275.895
<b>Disponeret i alt .....</b>		<b>-258.370</b>	<b>77.170</b>

**Balance 30. november 2012**

	<u>Note</u>	<u>30/11 2012</u>	<u>30/11 2011</u>
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave			
Kontantværdi 1/10 2010 kr. 67.000.000:			
Saldo primo .....		19.630.994	16.181.814
Byggeregnskab .....		0	3.449.180
		<u>19.630.994</u>	<u>19.630.994</u>
Opskrivning til offentlig vurdering 1/10-2010.....		47.369.006	47.369.006
		<u>67.000.000</u>	<u>67.000.000</u>
Driftsmidler .....	11	0	14.806
Anlægsaktiver i alt .....		<u><b>67.000.000</b></u>	<u><b>67.014.806</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Restancer - tvangssalg .....		0	80.498
Forudbetalte omkostninger .....		12.544	35.599
Andre tilgodehavender .....		0	500
Tilgodehavender i alt .....		<u>12.544</u>	<u>116.597</u>
Likvide beholdninger:.....	12	<u>3.036.370</u>	<u>3.461.967</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u><b>3.048.914</b></u>	<u><b>3.578.564</b></u>
Aktiver i alt .....		<u><b>70.048.914</b></u>	<u><b>70.593.370</b></u>

**Balance 30. november 2012**

	Note	30/11 2012	30/11 2011
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Andelsindskud.....		0	0
Opskrivning af ejendom.....		35.331.633	33.969.006
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi .....		-1.352.648	-990.014
Indeksring Nykredit Indeks lån .....		-15.719	-13.105
Overført resultat.....		5.619.942	5.891.417
Egenkapital til andelskroneberegning.....	15	39.583.208	38.857.304
Opskrivning hensat til imødegåelse af værdiforringelse mv...		12.037.373	13.400.000
Hensættelse til forbedringer 2001/02.....		231.200	231.200
Egenkapital i alt .....		<u>51.851.781</u>	<u>52.488.504</u>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld .....	14	17.828.523	17.839.612
Næste års afdrag .....		-382.260	-389.441
Langfristet gæld i alt .....		<u>17.446.263</u>	<u>17.450.171</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		382.260	389.441
Forudbetalinger boligafgift .....		6.278	11.316
Skyldige renter .....		124.417	136.390
Skyldige omkostninger .....	13	39.204	94.032
A-skat, Am-bidrag og ATP .....		5.119	5.119
Skyldig i forbindelse med tvangssalg .....		173.220	0
Mellemregning administrator .....		1.975	0
Skyldige feriepenge .....		18.397	18.397
Kortfristet gæld i alt .....		<u>750.870</u>	<u>654.695</u>
Gæld i alt .....		<u>18.197.133</u>	<u>18.104.866</u>
Passiver i alt .....		<u>70.048.914</u>	<u>70.593.370</u>

Noter

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
<b>1. Varme, netto</b>		
Opkrævet varme .....	619.056	555.226
Varmeudgifter .....	-538.243	-541.543
Netto, efterreguleres ikke .....	<u>80.813</u>	<u>13.683</u>
<b>2. Ejendomsskatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter og renovation .....	248.227	237.993
Forsikringer og abonnementer .....	50.015	49.494
	<u>298.242</u>	<u>287.487</u>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>		
Elforbrug .....	31.377	20.463
Renovation .....	115.619	115.619
Vand .....	186.060	141.225
	<u>333.056</u>	<u>277.307</u>
<b>4. Renholdelse</b>		
Vicevært .....	154.678	169.388
Trappevask m.v. ....	41.799	39.950
Skadedyrsbekæmpelse .....	3.039	1.139
Snebekæmpelse .....	4.535	0
	<u>204.051</u>	<u>210.477</u>
<b>5. Vedligeholdelse løbende</b>		
Blikkenslager .....	78.691	103.651
Murer .....	32.010	53.704
Elektriker .....	12.428	17.369
Tømrer og snedkerarbejde .....	22.838	70.774
Maler .....	7.477	4.058
Kloakservice .....	93.239	92.095
Materialer, værktøj, småanskaffelser mv. ....	14.134	21.518
Fælles Tjørnen .....	15.000	15.000
Låse, nøgler og dørtelefon mv. ....	14.888	4.433
Centralvarmesystem .....	59.763	31.143
Vejvedligeholdelse .....	25.000	0
	<u>375.468</u>	<u>413.745</u>
<b>6. Vedligeholdelse, genopretning og reovering</b>		
Murer vedrørende faldstammer .....	259.657	0
Blikkenslager vedrørende faldstammer .....	308.707	187.500
Blikkenslager vedrørende rottespær .....	154.374	0
Varmeanlæg - ny veksler .....	67.739	0
	<u>790.477</u>	<u>187.500</u>

Noter

	2011/12	2010/11
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar inkl. administration vaskeri .....	94.625	91.573
Revision og regnskabsassistance .....	17.000	14.500
Kontor- og telefongodtgørelse bestyrelse .....	16.000	16.000
Leasing kopimaskine .....	8.005	7.631
Telefon/Internet .....	1.290	1.056
Porto, gebyrer og kontorartikler .....	6.634	7.441
	<u>143.554</u>	<u>138.201</u>
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Generalforsamlingsmøder og beboeraktiviteter .....	13.231	16.567
Antenneafgifter, fibernet .....	91.008	270.162
Repræsentation .....	2.099	1.000
Varmeanlæg, teknik og forbrugstjek, energistyring .....	7.354	14.466
Licens .....	927	907
Diverse .....	6.260	1.480
	<u>120.879</u>	<u>304.582</u>
<b>9. Finansielle indtægter</b>		
Nordea bank 0246-452350 driftskonto .....	1.302	3.200
Nordea bank 8974-887615 byggekonto .....	4.793	12.304
Danske bank 9117806 (girokonto udgået) .....	0	45
	<u>6.095</u>	<u>15.549</u>
<b>10. Finansielle udgifter</b>		
Prioritetsgæld, note 14 .....	796.728	855.214
Låneomkostninger .....	0	86.331
Afdragstilskud .....	-24.411	-24.154
Rentetilskud .....	-50.729	-51.590
Nordea bank 0246-452350 driftskonto .....	867	0
	<u>722.455</u>	<u>865.801</u>

**11. Driftsmidler**

Art:	Købsår	Kostpris	Afskrivning primo	Årets afskrivning	Saldo
Vandbeholder .....	1990/91	160.689	160.689	0	0
Varmeveksler .....	2000/01	55.506	40.700	14.806	0
Traktor .....	2002/03	32.500	32.500	0	0
		<u>248.695</u>	<u>233.889</u>	<u>14.806</u>	<u>0</u>

Noter**12. Likvide beholdninger**

Kasse, varmemester .....	0	1.000
Kasse, forening .....	670	1.362
Nordea, driftskonto .....	3.035.700	400.374
Nordea, byggekonto .....	0	3.059.231
Likvide beholdninger i alt .....	<u>3.036.370</u>	<u>3.461.967</u>

**13. Skyldige omkostninger**

Saniva VVS .....	21.234	0
Bjørn E. Byggemarked .....	970	0
Haxholm, trappe + brønd .....	0	63.532
Bestyrelse godtgørelse .....	0	16.000
Skyldig revisor .....	17.000	14.500
Skyldige omkostninger i alt .....	<u>39.204</u>	<u>94.032</u>

**14. Prioritetsrenter og -gæld**

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit kont.byforny. 2029 7,1396%, opr. Kr. 1.199.700 .....	60.006	31.608	907.877	900.119
delvis rentetilskud				
Nykredit kont. Indeks lån 2050 2,5%, opr. Kr. 735.300 .....	21.068	24.411	893.045	650.261
helt ydelsestilskud				
Nordea obligationslån 2019 4%, opr. Kr. 5.216.000 .....	237.328	0	5.998.400	5.216.000
Nordea kontantlån 2031 4,3994% , opr. Kr. 5.775.000 .....	478.326	333.423	10.029.201	9.709.495
	<u>796.728</u>	<u>389.442</u>	<u>17.828.523</u>	<u>16.475.875</u>

**15. 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 2012 .....	39.583.208
Indekslån Nykredit til byfornyelse, kursværdi .....	893.045
Belånt byfornyelse, restgæld.....	<u>-650.261</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.

Noter

<u>Fordeling af andelsværdier på lejlighedstyper</u>	Antal	Andelsværdi	Andelsværdi
Type areal m <sup>2</sup>	andele	pr. type	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.

**16. Nøgletal**

	Grundlag	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel
Offentlig ejendomsvurdering .....	67.000.000	17.057
Anskaffelsessum ( kostpris ) .....	19.630.994	4.998
Gældsforpligtelser fratrykket omsætningsaktiver .....	15.148.219	3.856
Foreslået andelsværdi .....	39.825.992	10.139
		<u>Kr./m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 .....	3.928	665
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>I pct.</u>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	1.165.945	34
Øvrige omkostninger .....	1.114.588	33
Finansielle poster, netto .....	716.360	21
Afdrag .....	389.442	12
		<u>100</u>