

**Andelsboligforeningen**

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

**Årsrapport 2009/2010**

**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 - 6 .....	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. -142.628 og en egenkapital på kr. 6.199.787, 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 2010, herunder andelskrones værdi.

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

København, den 11. januar 2011

**i bestyrelsen:**

Carsten Steuer  
(formand)

Johnny O. Christiansen

Tine Fricke

Niels Andersen

Morten Clemmensen

Således vedtaget på generalforsamlingen, den 15/3 2011

Dirigent:

## Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Tjørnen A.m.b.a. for regnskabsåret 1. december 2009 - 30. november 2010, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 6, siderne 1 - 8. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

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

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 årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2009 - 30. november 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 14. januar 2011

LUNI Revision I/S

Øle Lund Pedersen  
Registreret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet 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 2010.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2010.

Årets resultat kr. -149.316 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. 17.114.854 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 2010, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 17.579.600, jfr. note 4.

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

### Resultatopgørelse 1. december 2009 - 30. november 2010

Indtægter:	Note	2009/10	2008/09
Boligafgift m.v. andelshavere .....		2.507.730	2.417.368
Varme .....		465.864	465.864
Antenne retur .....		-530	6.360
Foreningsgebyrer og andre indtægter .....		2.000	6.046
Renteindtægter bank/giro .....		29.193	40.934
Øvrige indtægter .....		6.688	0
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>3.010.945</b>	<b>2.936.572</b>
<b>Udgifter:</b>			
Renter:			
Prioritetsrenter .....	5	839.520	667.909
Renteudgifter bank .....		0	201
Andre renteudgifter .....		0	586
		<b>839.520</b>	<b>668.696</b>
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter .....		222.421	207.873
Vand .....		212.652	166.474
Renovation .....		82.327	82.327
El .....		22.028	19.049
Trappevask og renholdelse .....		42.323	41.527
Forsikringer og abonnementer .....		61.450	64.041
Rottebekæmpelse .....		1.072	1.275
Varme .....		583.170	482.553
		<b>1.227.443</b>	<b>1.065.119</b>
Omkostninger:			
Lønninger m.v. vicevært .....	2	172.115	157.088
Porto, gebyrer og kontorartikler .....		6.905	7.606
Internet .....		4.592	4.828
Administration .....		74.500	72.300
Revision og regnskabsassistance .....		14.000	14.000
Advokat - bredbånd mv.....		24.344	0
Generalforsamling, møder og beboeraktiviteter .....		14.619	17.931
Telefongodtgørelse, bestyrelse .....		16.000	10.000
Antenneafgifter, fibernet .....		39.668	7.781
Leasing kopimaskine .....		7.468	5.967
Repræsentation .....		500	0
Diverse .....		1.553	2.326
		<b>376.264</b>	<b>299.827</b>
Vedligeholdelse:			
Glarmester .....		1.030	1.785
Murerarbejde .....		20.063	19.775
Blikkenslager - udskiftning af faldstammer m.v. ....		455.613	162.662
Elektrikerarbejde .....		15.242	5.951
Tømmer- og snedkerarbejde .....		10.799	3.003
Maler .....		9.484	0
Kloakservice .....		48.267	0
Materialer, værktøj, småanskaffelser mv. ....		19.133	20.871
Fælles Tjørnen .....		15.000	15.000
Låse, nøgler og dørtelefon m.v. ....		8.624	9.024
Centralvarme system .....		51.734	38.438
Postkasser .....		45.881	19.476
		<b>700.870</b>	<b>295.985</b>
<b>Udgifter i alt .....</b>		<b>3.144.097</b>	<b>2.329.627</b>
Resultat før afskrivninger .....		-133.152	606.945
Afskrivninger .....	1	-9.476	-9.482
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-142.628</b>	<b>597.463</b>

**Balance 30. november 2010**

	Note	30/11 2010	30/11 2009
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave			
Kontantværdi 1/10 2009 kr. 67.000.000:			
Saldo primo .....		16.181.814	16.181.814
Igangværende byggeregnskab incl. låneomk. ....		3.449.180	2.058.170
		<u>19.630.994</u>	<u>18.239.984</u>
Driftsmidler .....	1	18.506	27.982
Anlægsaktiver i alt .....		<u>19.649.500</u>	<u>18.267.966</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Restancer .....		58.107	19.998
Forudbetalte omkostninger .....		15.307	8.535
Andre tilgodehavender - Strøm Fælles Tjørnen .....		500	861
Tilgodehavender i alt .....		<u>73.914</u>	<u>29.394</u>
Likvide beholdninger:			
Kasse, varmemester .....		1.000	1.000
Kasse, forening .....		1.362	1.362
Nordea .....		739.003	1.890.864
Nordea - byggekonto .....		3.046.927	5.132.496
Danske Bank - giro .....		9.623	14.562
Likvide beholdninger i alt .....		<u>3.797.915</u>	<u>7.040.284</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>3.871.829</u>	<u>7.069.678</u>
Aktiver i alt .....		<u>23.521.329</u>	<u>25.337.644</u>

**Balance 30. november 2010**

	Note	30/11 2010	30/11 2009
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Saldo primo .....		6.125.003	5.548.200
Indeksring Nykredit indexlån .....		-13.788	-20.660
Årets resultat .....		-142.628	597.463
		<u>5.968.587</u>	<u>6.125.003</u>
Henlæggelse til forbedringer .....		231.200	231.200
		<u>231.200</u>	<u>231.200</u>
Egenkapital i alt .....	3	<u><b>6.199.787</b></u>	<u><b>6.356.203</b></u>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld:			
Nykredit 7,14 % .....		961.176	988.612
Nykredit Index 2,5 % .....		670.003	680.123
Nykredit 5,00 % .....		7.474.555	7.710.064
Nykredit 5,21 % .....		920.640	940.167
Nykredit 5,26 % .....		1.872.480	1.905.785
Nordea 4,00 % .....		5.216.000	5.216.000
Kursværdi alle lån kr. 17.579.600 .....	4	17.114.854	17.440.751
Næste års afdrag .....		-356.765	-339.682
Langfristet gæld i alt .....		<u><b>16.758.089</b></u>	<u><b>17.101.069</b></u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		356.765	339.682
Forudbetalinger boligafgift .....		19.819	18.896
Skyldige renter .....		145.216	143.159
Skyldige omkostninger .....	6	17.000	860.138
A-skat, Am-bidrag og ATP .....		5.659	5.259
Overdragelser .....		0	4.182
Salg andel 71 .....		0	487.709
Mellemregning administrator .....		340	1.367
Skyldige feriepenge .....		18.654	17.474
Skyldig pension .....		0	2.506
Kortfristet gæld i alt .....		<u><b>563.453</b></u>	<u><b>1.880.372</b></u>
Gæld i alt .....		<u><b>17.321.542</b></u>	<u><b>18.981.441</b></u>
Passiver i alt .....		<u><b>23.521.329</b></u>	<u><b>25.337.644</b></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	33.300	3.700	18.506
Kopimaskine .....	2002/03	13.750	12.033	1.717	0
Traktor .....	2002/03	32.500	28.441	4.059	0
		<u>274.583</u>	<u>246.601</u>	<u>9.476</u>	<u>18.506</u>

**2. Lønninger m.v. vicevært**

Løn .....	159.260
Feriepengeregulering .....	1.180
Sociale bidrag .....	1.670
Lønsumsafgift .....	8.563
Telefon vicevært .....	1.442
	<u>172.115</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 2010 .....	6.199.787
Indexlån Nykredit til byfornyelse, restgæld .....	670.003
Forskel i ejendomsværdi :	
Ejendomsvurdering 1/10 2009 .....	67.000.000
- bogført værdi .....	-19.630.994
- belånt byfornyelse .....	<u>-670.003</u>
	46.699.003
Forskel i prioritetsgæld:	
Prioritetsgæld til restgæld ekskl.. indekslån .....	16.444.851
Prioritetsgæld til kursværdi ekskl.. indekslån .....	<u>-16.787.652</u>
	-342.801
Hensat til vedligeholdelse og anden reserve - 20 % af ejendomsvurdering .....	-13.400.000
Maksimal formue til beregning af andelskrone .....	<u>39.825.992</u>
Andelskronen 39.825.992 : 3.928 .....	<u>10.139</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Sidste års andelskrone 10.597.

Noter**4. Prioritetsgæld**

	<u>Kursværdi</u>	<u>Forfald u/ 1 år</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit 7,14 % ( delvis rentetilskud) .....	970.347	29.448	961.176
Nykredit Index 2,5% ( helt ydelsestilskud ) .....	791.948	24.154	670.003
Nykredit 5,00 % .....	7.474.555	247.506	7.474.555
Nykredit 5,21 % .....	939.144	20.565	920.640
Nykredit 5,26 % .....	1.923.155	35.092	1.872.480
Nordea 4,00 % .....	5.480.451	0	5.216.000
	<u>17.579.600</u>	<u>356.765</u>	<u>17.114.854</u>

**5. Prioritetsrenter**

Nykredit 5 lån .....	678.743
Nordea 1 lån .....	237.328
Afdragstilskud .....	-23.908
Rentetilskud .....	-52.643
	<u>839.520</u>

**6. Skyldige omkostninger**

Fællestjørnen 1/9-30/11 2008 ( 2007-2008 ) .....	3.000
Skyldig revisor 2009-2010 .....	14.000
	<u>17.000</u>