



Andelsboligforeningen

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

Årsrapport 2012/2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling

København den 12/3 2014

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration
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
Note, 15 - Nøgletal	Side 11
Note, 16 - §3 Bilag 1 nøgleoplysninger	Side 12

Foreningsoplysninger**Forening**

Andelsboligforeningen Tjørnen - stiftet 1978
Mozartsvej 18
2450 København SV

Bestyrelse

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

Administrator

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

Revisor

LUNI Revision
Registreret revisorer
Farum Hovedgade 44
3520 Farum

Bestyrelsens påtegning

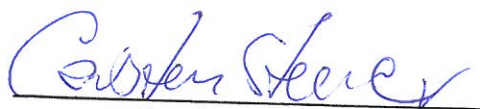
Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før henlæggelser til forbedringer og afdrag på prioritetsgæld på kr. 499.527 og en egenkapital på kr. 55.558.000, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

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 2013, herunder andelskrones værdi.

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

København, den 24. januar 2014

i bestyrelsen:



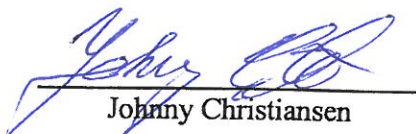
Carsten Steuer
(formand)



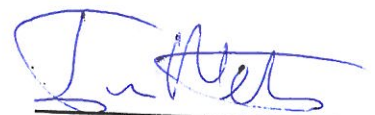
Niels Andersen
(næstformand)



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 2012 - 30. november 2013, 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.

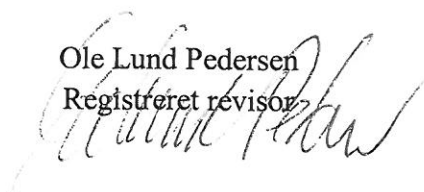
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet trods ovennævnte forbehold giver et retvisende billede af foreningen: aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2012 - 30. november 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 27. januar 2014

LUNI Revision

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 regnskabopstilling og 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 2013.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2013.

Årets resultat kr. 499.527 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. 16.524.560, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/11 2013, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden som skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 15.728.271, jf. note 13.

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

Resultatopgørelse 1. december 2012 - 30. november 2013

Indtægter:	Note	2012/13	2011/12
Boligafgift m.v. andelshavere		2.663.263	2.611.145
Varme, netto	1	65.896	80.813
Foreningsgebyrer		10.000	4.000
Tilbagebetalt lønsumsafgift tidligere år		0	42.565
Indtægter i alt		2.739.159	2.738.523
Omkostninger:			
Ejendomsskatter og forsikring	2	320.782	298.242
Forbrugsafgifter	3	332.484	333.056
Renholdelse	4	222.138	204.051
Vedligeholdelse, løbende	5	130.265	375.468
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	96.610	790.477
Administrationsomkostninger	7	141.959	143.554
Øvrige foreningsomkostninger	8	28.650	120.879
Afskrivninger.....		0	14.806
Omkostninger i alt		1.272.888	2.280.533
Resultat før finansielle poster		1.466.271	457.990
Finansielle poster:			
Finansielle indtægter	9	3.695	6.095
Finansielle omkostninger	10	-970.439	-722.455
Finansielle poster i alt		-966.744	-716.360
Årets resultat		499.527	-258.370
Betalte prioritetsafdrag	13	432.511	389.442
Regnskabsmæssig afskrivning		0	-14.806
Overført restandel af årets resultat (likviditet)		67.016	-633.006
Disponeret i alt		499.527	-258.370

Balance 30. november 2013

	<u>Note</u>	<u>30/11 2013</u>	<u>30/11 2012</u>
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
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	47.369.006
		<u>49.369.006</u>	<u>47.369.006</u>
		69.000.000	67.000.000
		<u>69.000.000</u>	<u>67.000.000</u>
 Anlægsaktiver i alt		 <u>69.000.000</u>	 <u>67.000.000</u>
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Forudbetalte omkostninger		15.681	12.544
Tilgodehavender i alt		<u>15.681</u>	<u>12.544</u>
 Likvide beholdninger:.....	11	 <u>3.398.241</u>	 <u>3.036.370</u>
 Omsætningsaktiver i alt		 <u>3.413.922</u>	 <u>3.048.914</u>
 Aktiver i alt		 <u>72.413.922</u>	 <u>70.048.914</u>

Balance 30. november 2013

	Note	30/11 2013	30/11 2012
Passiver:			
Egenkapital:			
Saldo primo.....		39.583.208	38.857.304
Årets opskrivning af ejendom.....		2.000.000	0
Årets hensættelse af opskrivning.....		-3.541.871	1.362.627
- kursregulering af gæld.....		392.083	-362.634
Udtaget indeksslån/indeksregulering.....		893.045	-15.719
Årets resultat.....		499.527	-258.370
Egenkapital til andelskroneberegning.....	14	39.825.992	39.583.208
Opskrivning hensat til imødegåelse af værdiforringelse mv.		15.500.808	12.037.373
Hensættelse til forbedringer 2001/02.....		231.200	231.200
Egenkapital i alt		55.558.000	51.851.781
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld	13	16.524.560	17.828.523
Næste års afdrag		-459.001	-382.260
Langfristet gæld i alt		16.065.559	17.446.263
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		459.001	382.260
Forudbetalinger boligafgift		9.288	6.278
Skyldige renter		102.923	124.417
Skyldige omkostninger	12	14.900	39.204
A-skat, Am-bidrag og ATP		11.801	5.119
Skyldig i forbindelse med tvangssalg		173.220	173.220
Mellemregning administrator		1.603	1.975
Skyldige feriepenge		17.627	18.397
Kortfristet gæld i alt		790.363	750.870
Gæld i alt		16.855.922	18.197.133
Passiver i alt		72.413.922	70.048.914

Noter

	2012/13	2011/12
1. Varme, netto		
Opkrævet varme	619.056	619.056
Varmeudgifter	-553.160	-538.243
Netto, efterreguleres ikke	<u>65.896</u>	<u>80.813</u>
2. Ejendomsskatter og forsikringer		
Ejendomsskatter og renovation	265.601	248.227
Forsikringer og abonnementer	55.181	50.015
	<u>320.782</u>	<u>298.242</u>
3. Forbrugsafgifter		
Elforbrug	25.980	31.377
Renovation	130.081	115.619
Vand	176.423	186.060
	<u>332.484</u>	<u>333.056</u>
4. Renholdelse		
Vicevært	151.705	154.678
Trappevask m.v.	44.564	41.799
Skadedyrsbekæmpelse	3.106	3.039
Snebekæmpelse	22.763	4.535
	<u>222.138</u>	<u>204.051</u>
5. Vedligeholdelse løbende		
Glarmester.....	1.051	0
Blikkenslager	12.641	78.691
Murer	40.230	32.010
Elektriker	7.757	12.428
Tømrer og snedkerarbejde	0	22.838
Maler	1.432	7.477
Kloakservice	0	93.239
Materialer, værktøj, småanskaffelser mv.	12.330	14.134
Fælles Tjørnen	25.000	15.000
Låse, nøgler og dørtelefon mv.	12.770	14.888
Centralvarmesystem	17.054	59.763
Vejvedligeholdelse	0	25.000
	<u>130.265</u>	<u>375.468</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning og reovering		
Murer vedrørende faldstammer	0	259.657
Blikkenslager vedrørende faldstammer	0	308.707
Blikkenslager vedrørende rottespær	0	154.374
Varmeanlæg - ny veksler	0	67.739
Isolering.....	41.284	0
Reovering kviste.....	55.326	0
	<u>96.610</u>	<u>790.477</u>

Noter

	2012/13	2011/12
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar inkl. administration vaskeri	95.500	94.625
Revision og regnskabsassistance	14.900	17.000
Kontor- og telefongodtgørelse bestyrelse	16.000	16.000
Leasing kopimaskine	7.849	8.005
Telefon/Internet	864	1.290
Porto, gebyrer og kontorartikler	6.846	6.634
	<u>141.959</u>	<u>143.554</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger		
Generalforsamlingsmøder og beboeraktiviteter	15.250	13.231
Antenneafgifter, fibernet	0	91.008
Repræsentation	500	2.099
Varmeanlæg, teknik og forbrugstjek, energistyring	11.155	7.354
Licens	952	927
Diverse	793	6.260
	<u>28.650</u>	<u>120.879</u>
9. Finansielle indtægter		
Nordea bank 0246-452350 driftskonto	3.695	1.302
Nordea bank 8974-887615 byggekonto	0	4.793
	<u>3.695</u>	<u>6.095</u>
10. Finansielle udgifter		
Prioritetsgæld, note 13.....	665.750	796.728
Låneomkostninger, omprioritering inkl. kurstab.....	333.916	0
Afdragstilskud.....	0	-24.411
Rentetilskud	-29.227	-50.729
Nordea bank 0246-452350 driftskonto	0	867
	<u>970.439</u>	<u>722.455</u>
11. Likvide beholdninger		
Kasse, forening	670	670
Nordea, driftskonto	3.397.571	3.035.700
Likvide beholdninger i alt	<u>3.398.241</u>	<u>3.036.370</u>

Noter**12. Skyldige omkostninger**

Saniva VVS	0	21.234
Bjørn E. Byggemarked	0	970
Skyldig revisor	14.900	17.000
Skyldige omkostninger i alt	<u>14.900</u>	<u>39.204</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	66.969	33.926	873.237	866.194
delvis rentetilskud				
Nordea obligationslån 2019 4%, opr. Kr. 5.216.000	237.328	0	5.937.425	5.216.000
Nordea kontantlån 2031 4,3994% , opr. Kr. 10.206.000.....	39.665	85.660	0	0
Nordea kontantlån 2031 3,0871% , opr. Kr. 9.959.000.....	321.788	312.925	9.713.898	9.646.077
	<u>665.750</u>	<u>432.511</u>	<u>16.524.560</u>	<u>15.728.271</u>

Heruder er lyst pantebrev til Nykredit kontant indeksslån 2050, 2,5% opr. kr.735.300, kursværdi kr. 801.504 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 2013	<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.

Noter

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

15. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering - opført 1937.....	69.000.000	17.566
Anskaffelsessum (kostpris)	19.630.994	4.998
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	15.148.219	3.856
Foreslået andelsværdi	39.825.992	10.139

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

		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	226.875	8	58
Øvrige omkostninger	1.046.013	39	266
Finansielle poster, netto	942.132	35	240
Afdrag	457.051	17	116
		<u>100</u>	

Vedligeholdelsesplan af 11/12 2007 for 2008 - 2017

Noter

16. §3 bilag 1 nøgleoplysninger

B Arealer				
Andelsboliger.....		Antal	BBR m2	
		65	3.928	
C Fordelingstal				
Andelsværdien beregnes efter m2				
Boligafgiften beregnes efter m2				
D Foreningens stiftelse.....		1.978		
Ejendommens opførelsesår.....				1.937
E Andelshaveren hæfter kun for sin betaling for andelen.				
F Vurderingsprincip og reserver		Offentlig vur.	kr. pr. m2	
Andelsværdien.....		ja		
Ejendommens værdi og m2 værdi.....		69.000.000	17.566	
Generalforsamlingsbestemte reserver.....		15.732.008	4.005	
Reserver i % af ejendomsværdi.....		23		
G Tilskud mv.				
Tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.....		ingen		
Frigørelse for visse tilskud.....		ingen		
Hjemfaldspligt.....		ingen		
H Boligafgift kr. pr. m2 pr. år.....				678
J Overskud pr. m2 sidste 3 år.....	Forrige år..	Sidste år	Dette år	
	-20	-66	127	
K Teknisk andelsværdi pr. m2				6.717
M Vedligeholdelse løbende pr. m2.....	105	96	33	
M Vedligeholdelse genopretning og reovering pr. m2...	48	201	25	
	153	297	58	
P Friværdi.....				58%
R Årets afdrag pr. m2	91	99	110	