

**Andelsboligforeningen**

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

**Årsrapport 2008/2009**

**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. 597.463 og en egenkapital på kr. 6.356.203, 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 2009, herunder andelskrones værdi.

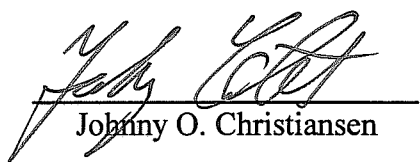
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 17/1 2010

i bestyrelsen:



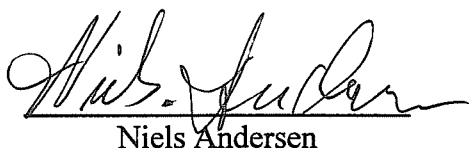
Carsten Steuer  
(formand)



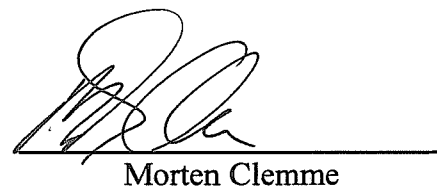
Johnny O. Christiansen



Tine Fricke



Niels Andersen



Morten Clemme

Således vedtaget på generalforsamlingen, den 24/3 2010

Dirigent:



## Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsregnskabet for Tjørnen A.m.b.a. for regnskabsåret 1. december 2008 - 30. november 2009, 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.

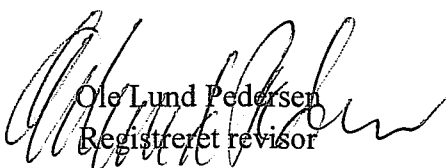
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2008 - 30. november 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 18. januar 2010

LUNI Revision I/S

  
Ole 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 2009.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2009.

Årets resultat kr. 597.463 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. 17.440.751 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 2009, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 17.622.826, jfr. note 4.

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

**Resultatopgørelse 1. december 2008 - 30. november 2009**

Indtægter:	Note	2008/09	2007/08
Boligafgift m.v. andelshavere .....		2.417.368	2.193.294
Varme .....		465.864	465.864
Antenne .....		6.360	6.148
Foreningsgebyrer og andre indtægter .....		6.046	28.290
Renteindtægter bank/giro .....		40.934	70.339
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>2.936.572</b>	<b>2.763.935</b>
<b>Udgifter:</b>			
<b>Renter:</b>			
Prioritetsrenter .....	5	667.909	632.600
Renteudgifter bank .....		201	95
Andre renteudgifter .....		586	0
		<b>668.696</b>	<b>632.695</b>
<b>Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:</b>			
Ejendomsskatter .....		207.873	198.540
Vand .....		166.474	185.501
Renovation .....		82.327	67.350
El .....		19.049	18.717
Trappevask og renholdelse .....		41.527	38.176
Forsikringer og abonnemeter .....		64.041	45.037
Rottebekæmpelse .....		1.275	1.125
Varme .....		482.553	422.420
		<b>1.065.119</b>	<b>976.866</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Lønninger m.v. vicevært .....	2	157.088	152.432
Porto og gebyrer .....		7.606	11.224
Internet .....		4.828	1.255
Administration .....		72.300	68.500
Revision og regnskabsassistance .....		14.000	14.000
Generalforsamling, møder og beboeraktiviteter .....		17.931	8.805
Telefongodtgørelse, bestyrelse .....		10.000	13.251
Antenneafgifter, Copy-Dan, Zulu .....		7.781	6.093
Leasing kopimaskine .....		5.967	0
Diverse .....		2.326	0
		<b>299.827</b>	<b>275.560</b>
<b>Vedligeholdelse:</b>			
Glarmester .....		1.785	0
Murerarbejde .....		19.775	27.797
Blikkenslager .....		162.662	27.109
Elektrikerarbejde .....		5.951	6.375
Tømrer- og snedkerarbejde .....		3.003	5.665
Materialer, værktøj, småanskaffelser mv. ....		20.871	8.580
Fælles Tjørnen .....		15.000	15.000
Andre ( byggemarked m.v. ) .....		0	7.576
Låse, nøgler og dørtelefon m.v. ....		9.024	22.752
Centralvarme system .....		38.438	19.224
Postkasser .....		19.476	0
		<b>295.985</b>	<b>140.078</b>
<b>Udgifter i alt .....</b>		<b>2.329.627</b>	<b>2.025.199</b>
<b>Resultat før afskrivninger .....</b>		<b>606.945</b>	<b>738.736</b>
Afskrivninger .....	1	-9.482	-9.482
<b>Årets resultat .....</b>		<b>597.463</b>	<b>729.254</b>

**Balance 30. november 2009**

	Note	30/11 2009	30/11 2008
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave			
Kontantværdi 1/10 2008 kr. 67.000.000:			
Saldo primo .....		16.181.814	16.181.814
Igangværende byggeregnskab incl. låneomk. ....		2.058.170	62.750
		<u>18.239.984</u>	<u>16.244.564</u>
Driftsmidler .....	1	27.982	37.464
Anlægsaktiver i alt .....		<u>18.267.966</u>	<u>16.282.028</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Restancer .....		19.998	28.452
Forudbetalte omkostninger .....		8.535	13.617
Andre tilgodehavender - Tjørnegården .....		861	4.832
Tilgodehavender i alt .....		<u>29.394</u>	<u>46.901</u>
Likvide beholdninger:			
Kasse, varmemester .....		1.000	2.000
Kasse, forening .....		1.362	1.362
Nordea .....		1.890.864	730.611
Nordea - byggekonto .....		5.132.496	0
Danske Bank - giro .....		14.562	16.785
Aftale konto .....		0	1.502.565
Likvide beholdninger i alt .....		<u>7.040.284</u>	<u>2.253.323</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>7.069.678</u>	<u>2.300.224</u>
Aktiver i alt .....		<u>25.337.644</u>	<u>18.582.252</u>

**Balance 30. november 2009**

	Note	30/11 2009	30/11 2008
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Saldo primo .....		5.548.200	4.836.812
Indeksering Nykredit indexlån .....		-20.660	-17.866
Årets resultat .....		597.463	729.254
		<u>6.125.003</u>	<u>5.548.200</u>
Henlæggelse til forbedringer .....		231.200	231.200
		<u>231.200</u>	<u>231.200</u>
Egenkapital i alt .....	3	<u>6.356.203</u>	<u>5.779.400</u>
<b>Langfristet gæld:</b>			
<b>Prioritetsgæld:</b>			
Nykredit 7,14 % .....		988.612	1.014.174
Nykredit Index 2,5 % .....		680.123	683.059
Nykredit 5,00 % .....		7.710.064	7.934.156
Nykredit 5,21 % .....		940.167	958.710
Nykredit 5,26 % .....		1.905.785	1.937.393
Nordea 4,00 % .....		5.216.000	0
Kursværdi alle lån kr. 17.622.826 .....	4	17.440.751	12.527.492
Næste års afdrag .....		-339.682	-323.398
		<u>-339.682</u>	<u>-323.398</u>
Langfristet gæld i alt .....		<u>17.101.069</u>	<u>12.204.094</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		339.682	323.398
Forudbetalinger boligafgift .....		18.896	15.807
Skyldige renter .....		143.159	111.326
Skyldige omkostninger .....	6	860.138	110.709
A-skat og Am-bidrag .....		5.259	5.181
Overdragelser .....		4.182	4.182
Salg andel 71 .....		487.709	0
Mellemregning administrator .....		1.367	7.002
Skyldige feriepenge .....		17.474	18.647
Skyldig pension .....		2.506	2.506
		<u>1.880.372</u>	<u>598.758</u>
Kortfristet gæld i alt .....		<u>1.880.372</u>	<u>598.758</u>
Gæld i alt .....		<u>18.981.441</u>	<u>12.802.852</u>
Passiver i alt .....		<u>25.337.644</u>	<u>18.582.252</u>

Noter**1. Driftsmidler**

Art:	Købsår	Kostpris	Afskrivning primo	Årets afskrivning	Saldo
Fælles anlæg .....	1996/97	12.138	12.138	0	0
Vandbeholder .....	1990/91	160.689	160.689	0	0
Varmeveksler .....	2000/01	55.506	29.600	3.700	22.206
Kopimaskine .....	2002/03	13.750	10.314	1.719	1.717
Traktor .....	2002/03	32.500	24.378	4.063	4.059
		<u>274.583</u>	<u>237.119</u>	<u>9.482</u>	<u>27.982</u>

**2. Lønninger m.v. vicevært**

Løn .....	148.431
Feriepengeregulering .....	-1.173
Sociale bidrag .....	77
Lønsumsafgift .....	7.865
Arbejdstøj .....	1.050
Telefon vicevært .....	838
	<u>157.088</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 2009 .....	6.356.203
Indexlån Nykredit til byfornyelse, restgæld .....	680.123
Forskel i ejendomsværdi :	
Ejendomsvurdering 1/10 2008 .....	67.000.000
- bogført værdi .....	-18.239.984
- belånt byfornyelse .....	<u>-680.123</u>
	48.079.893
Forskel i prioritetsgæld:	
Prioritetsgæld til restgæld ekskl. indeklån .....	16.760.628
Prioritetsgæld til kursværdi ekskl. indeklån .....	<u>-16.851.452</u>
Hensat til vedligeholdelse og anden reserve - 20 % af ejendomsvurdering .....	<u>-13.400.000</u>
Maksimal formue til beregning af andelskrone .....	<u>41.625.395</u>
Andelskronen 41.625.395 : 3.928 .....	<u>10.597</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Sidste års andelskrone 12.665.

Noter**4. Prioritetsgæld**

	<u>Kursværdi</u>	<u>Forfald u/ 1 år</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit 7,14 % ( delvis rentetilskud) .....	998.477	27.436	988.612
Nykredit Index 2,5% ( helt ydelsestilskud ) .....	771.374	23.907	680.123
Nykredit 5,00 % .....	7.710.064	235.508	7.710.064
Nykredit 5,21 % .....	959.678	19.527	940.167
Nykredit 5,26 % .....	1.958.835	33.304	1.905.785
Nordea 4,00 % .....	5.224.398	0	5.216.000
	<u>17.622.826</u>	<u>339.682</u>	<u>17.440.751</u>

**5. Prioritetsrenter**

Nykredit 5 lån .....	681.122
Nordea 1 lån .....	64.018
Afdragstilskud .....	-23.595
Rentetilskud .....	-53.636
	<u>667.909</u>

**6. Skyldige omkostninger**

Telefongodtgørelse retur Steuer ( 2006-2007 ) .....	1.000
Fællestjørnen 010908-301108 ( 2007-2008 ) .....	3.000
Energimærke 2009 .....	1.134
Zulu 011109-311209 .....	430
Diverse værktøj .....	324
Peter Maler .....	825.355
Dong Energy .....	4.895
Afsat telefongodtgørelse .....	10.000
Skyldig revisor 2008-2009 .....	14.000
	<u>860.138</u>