

Andelsboligforeningen

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

Årsrapport 2005/2006

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, 1-5	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. 360.644 og en egenkapital på kr. 4.576.804, 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 2006, herunder andelskrones værdi.


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

København, den 26.03 2007

i bestyrelsen:



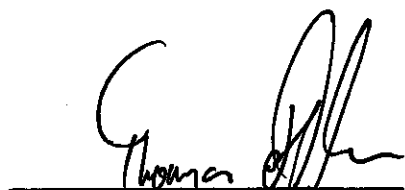
Anne Torlund
(formand)



Johnny O. Christiansen



Carsten Steuer



Thomas H. Nielsen



Henning Jørgensen

Således vedtaget på generalforsamlingen, den 26.03 2007

Dirigent:



Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsrapporten for Tjørnen A.m.b.a. for regnskabsåret 1. december 2005 - 30. november 2006, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1-5, siderne 1-8. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årregnskabsloven. 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

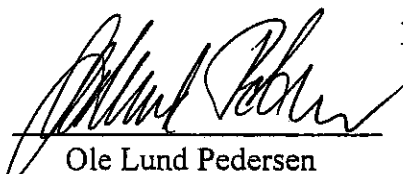
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

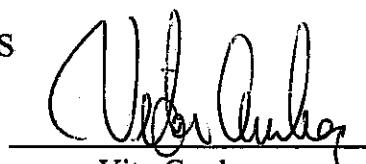
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2006 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2005 - 30. november 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 25. januar 2007


Ole Lund Pedersen
registreret revisor

LUNI Revision I/S


Vita Gunborg
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 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 2006.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2006.

Årets resultat anvendt således:

	<u>2005/2006</u>	<u>2004/2005</u>
Henlæggelse til forbedringer	0	0
Overførsel til næste år	360.644	-15.037
	<u>360.644</u>	<u>-15.037</u>

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. 13.097.165 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 2006, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 13.333.698, jfr. note 4.

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

Resultatopgørelse 1. december 2005 - 30. november 2006

Indtægter:	Note	2005/06	2004/05
Boligaft m.v. andelshavere		1.912.403	1.849.240
Varme		454.796	432.660
Antenne		6.177	7.814
Foreningsgebyrer og andre indtægter		11.702	8.343
Renteindtægter bank/giro		19.267	4.404
Indtægter i alt.....		2.404.345	2.302.461
Udgifter:			
Renter:			
Prioritetsrenter	5	568.923	545.927
Omprioritering.....		49.575	0
		618.498	545.927
Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:			
Ejendomsskatter		180.771	171.346
Vand		173.165	167.908
Renovation		68.132	67.731
El		17.834	17.282
Trappevask og renholdelse		32.981	10.725
Forsikringer og abonnementer		32.751	31.132
ELO		0	7.897
Varme		418.397	450.947
		924.031	924.968
Omkostninger:			
Lønninger m.v. vicevært, netto	2	146.396	201.313
Telefon, porto, kopimaskine og gebyrer		8.570	11.976
Administration		66.000	66.000
Revision og regnskabsassistance		14.000	14.000
Møder og generalforsamling		8.079	11.251
Telefongodtgørelse, bestyrelse		9.000	10.000
Antenneafgifter, Copy-Dan		6.302	7.468
Diverse		644	4.061
Advokat / låneomkostninger		0	14.125
		258.991	340.194
Vedligeholdelse:			
Malerarbejde		16.099	6.725
Kloak- og murerarbejde		7.088	33.429
Blikkenslager		125.880	245.917
Glarmester		0	5.300
Elektrikerarbejde		6.878	8.189
Tømrer- og snedkerarbejde		1.911	5.300
Havearbejde/renhold/nyanskaffelser m.v.		32.103	19.602
Fælles Tjørnen - gård- og antennerenovering		16.500	15.000
Andre (byggemarked m.v.)		876	18.607
Låse og nøgler m.v.		13.075	4.900
Centralvarme system		12.289	26.097
Alu forstærkning på trapper		0	97.150
		232.699	486.216
Udgifter i alt		2.034.219	2.297.305
Resultat før afskrivninger		370.126	5.156
Afskrivninger	1	-9.482	-20.193
Årets resultat		360.644	-15.037

Balance 30. november 2006

	Note	30/11 2006	30/11 2005
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave			
Kontantværdi 1/10 2006 kr. 75.000.000:			
Saldo primo		14.722.221	14.722.221
Faldstammer		1.169.488	0
Strengventiler		119.375	0
		<u>16.011.084</u>	<u>14.722.221</u>
Driftsmidler	1	56.428	65.910
Anlægsaktiver i alt		<u>16.067.512</u>	<u>14.788.131</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Diverse tilgodehavender hos andelshavere		9.825	5.789
Mellemregning Seierøhus		38.948	34.013
Mellemregning administrator		3.644	3.200
Forudbetalt Fællestjørnen		12.500	0
		<u>64.917</u>	<u>43.002</u>
Likvide beholdninger:			
Kasse, varmemester		1.000	1.000
Kasse, forening		3.048	1.773
Nordea		223.676	973.582
BG Bank		8.354	19.346
Aftale konto		1.500.000	0
		<u>1.736.078</u>	<u>995.701</u>
Omsætningsaktiver i alt		1.800.995	1.038.703
Aktiver i alt		<u>17.868.507</u>	<u>15.826.834</u>

Balance 30. november 2006

	Note	30/11 2006	30/11 2005
Passiver:			
Egenkapital:			
Saldo primo		3.999.447	4.023.608
Indeksring Nykredit indexlån		-14.487	-9.124
Årets resultat		360.644	-15.037
		<u>4.345.604</u>	<u>3.999.447</u>
Henlæggelse til forbedringer		231.200	231.200
Egenkapital i alt	3	<u>4.576.804</u>	<u>4.230.647</u>
Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld:			
Nykredit 7,14 %		1.060.178	1.080.851
Nykredit Index 2,5 %		697.813	705.856
Nykredit 5,00 %		8.350.277	8.543.334
Nykredit 5,21 %		993.036	1.008.911
Nykredit 5,26 %		1.995.861	0
Kursværdi alle lån kr. 13.333.698	4	13.097.165	11.338.952
Næste års afdrag		-293.101	-252.134
Langfristet gæld i alt		<u>12.804.064</u>	<u>11.086.818</u>
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		293.101	252.134
Forudbetalinger		10.036	7.494
Skyldige renter		102.532	86.898
Skyldige omkostninger		27.440	126.561
A-skat og ATP		7.063	6.728
Overdragelser		182	0
Skyldige feriepenge		44.779	29.554
Skyldig pension		2.506	0
Kortfristet gæld i alt		<u>487.639</u>	<u>509.369</u>
Gæld i alt		<u>13.291.703</u>	<u>11.596.187</u>
Passiver i alt		<u>17.868.507</u>	<u>15.826.834</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	18.500	3.700	33.306
Kopimaskine	2002/03	13.750	5.157	1.719	6.874
Traktor	2002/03	32.500	12.189	4.063	16.248
		<u>274.583</u>	<u>208.673</u>	<u>9.482</u>	<u>56.428</u>

2. Lønninger m.v. vicevært

Løn Anders Olsen.....	263.366
Viceværttelefon	2.750
Feriepengeregulering	44.779
Feriepengeregulering sidste år	-29.554
Pension Anders Olsen.....	21.069
Sociale bidrag	2.133
Lønsumsafgift	17.004
Andel betalt af Seierøhus	-175.151
	<u>146.396</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 2006	4.576.804
Indexlån Nykredit til byfornyelse, restgæld	697.813
Forskel i ejendomsværdi :	
Ejendomsvurdering 1/10 2006	75.000.000
- bogført værdi	-16.011.084
- belånt byfornyelse	<u>-697.813</u>
	58.291.103
Forskel i prioritetsgæld:	
Prioritetsgæld til restgæld excl. indeksslån.....	12.399.352
Prioritetsgæld til kursværdi excl. indeksslån.....	<u>-12.473.095</u>
	-73.743
Hensat til vedligeholdelse og anden reserve	<u>-15.000.000</u>
Maksimal formue til beregning af andelskrone	<u>48.491.977</u>
Andelskronen 48.329.187 : 3.928	<u>12.345</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

Noter**4. Prioritetsgæld**

	<u>Kursværdi</u>	<u>Forfald u/ 1 år</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit 7,14 % (delvis rentetilskud)	1.072.049	22.188	1.060.178
Nykredit Index 2,5% (helt ydelsestilskud)	860.603	22.834	697.813
Nykredit 5,00 %	8.350.277	202.892	8.350.277
Nykredit 5,21 %	1.015.498	16.718	993.036
Nykredit 5,26 %	2.035.271	28.469	1.995.861
	<u>13.333.698</u>	<u>293.101</u>	<u>13.097.165</u>

5. Prioritetsrenter

Nykredit 5 lån	648.755
Afdragstilskud	-22.530
Rentetilskud	-57.302
	<u>568.923</u>