

**Andelsboligforeningen**

Tjørnen A.m.b.a.

Ejendommen matr. nr. 299 Kongens Enghave

**Årsrapport 2007/2008**

**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. 729.254 og en egenkapital på kr. 5.779.400, 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 2008, herunder andelskrones værdi.

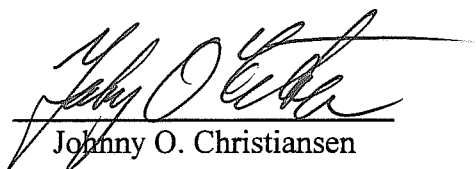
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 19/3 -2009

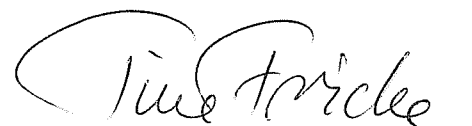
i bestyrelsen:



Carsten Steuer  
(formand)



Johnny O. Christiansen



Tine Fricke



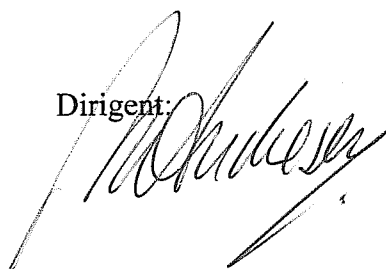
Niels Andersen



Morten Clemme

Således vedtaget på generalforsamlingen, den 19/3-2009

Dirigent:



## Den uafhængige revisors påtegning

Vi har revideret årsrapporten for Tjørnen A.m.b.a. for regnskabsåret 1. december 2007 - 30. november 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 5 , siderne 1 - 8. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 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 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 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.

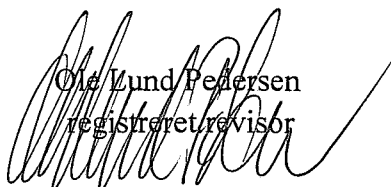
### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2007 - 30. november 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farum, den 22. januar 2009

LUNI Revision I/S

Ole Lund Pedersen  
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 2008.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. november 2008.

Årets resultat kr. 729.254 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. 12.527.492 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 2008, skulle der betales et beløb svarende til gældens kursværdi kr. 12.373.295, jfr. note 4.

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

## Resultatopgørelse l. december 2007 - 30. november 2008

Indtægter:	Note	2007/08	2006/07
Boligafgift m.v. andelshavere .....		2.193.294	2.024.115
Varme .....		465.864	465.864
Antenne .....		6.148	5.851
Foreningsgebyrer og erstatning tidl. år .....		28.290	6.609
Renteindtægter bank/giro .....		70.339	48.514
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>2.763.935</b>	<b>2.550.953</b>
<b>Udgifter:</b>			
<b>Renter:</b>			
Prioritetsrenter .....	5	632.600	634.019
Renteudgifter bank .....		95	0
Omprioritering.....		0	0
		<b>632.695</b>	<b>634.019</b>
<b>Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer:</b>			
Ejendomsskatter .....		198.540	189.954
Vand .....		185.501	169.150
Renovation .....		67.350	67.030
El .....		18.717	25.367
Trappevask og renholdelse .....		38.176	35.615
Forsikringer og abonnemeter .....		45.037	42.204
EMO .....		0	5.349
Rottebekæmpelse .....		1.125	0
Varme .....		422.420	405.225
		<b>976.866</b>	<b>939.894</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Lønninger m.v. vicevært, netto .....	2	152.432	163.787
Porto, kontorartikler og gebyrer .....		11.224	7.134
Internet .....		1.255	0
Administration .....		68.500	66.000
Revision og regnskabsassistance .....		14.000	14.000
Møder og generalforsamling .....		8.805	6.384
Telefongodtgørelse, bestyrelse .....		13.251	10.000
Antenneafgifter, Copy-Dan .....		6.093	6.868
Diverse .....		0	5.125
Tilstandsrapport .....		0	25.225
		<b>275.560</b>	<b>304.523</b>
<b>Vedligeholdelse:</b>			
Malerarbejde .....		0	18.452
Kloak- og murerarbejde .....		27.797	10.723
Blikkenslager .....		27.109	27.291
Elektrikerarbejde .....		6.375	1.273
Tømrer- og snedkerarbejde .....		5.665	17.263
Havearbejde/renhold/nyanskaffelser m.v. ....		8.580	3.672
Fælles Tjørnen .....		15.000	27.745
Andre ( byggemarked m.v. ) .....		7.576	8.590
Låse, nøgler og dørtelefon m.v. ....		22.752	4.282
Centralvarme system .....		19.224	19.973
Behandling mod kakerlakker .....		0	14.250
Indeklimaundersøgelser .....		0	5.063
		<b>140.078</b>	<b>158.577</b>
<b>Udgifter i alt .....</b>		<b>2.025.199</b>	<b>2.037.013</b>
<b>Resultat før afskrivninger .....</b>		<b>738.736</b>	<b>513.940</b>
Afskrivninger .....	1	-9.482	-9.482
<b>Årets resultat .....</b>		<b>729.254</b>	<b>504.458</b>

**Balance 30. november 2008**

	Note	30/11 2008	30/11 2007
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 299 af Kongens Enghave			
Kontantværdi 1/10 2006 kr. 75.000.000:			
Saldo primo .....		16.181.814	14.722.221
Faldstammer .....		0	1.340.218
Strengventiler .....		0	119.375
Byggesag (Peter Jahn) .....		62.750	0
		<u>16.244.564</u>	<u>16.181.814</u>
Driftsmidler .....	1	<u>37.464</u>	<u>46.946</u>
Anlægsaktiver i alt .....		<u>16.282.028</u>	<u>16.228.760</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Diverse tilgodehavender hos andelshavere .....		0	39.172
Forudbetalte omkostninger .....		13.617	0
Eksklusion nr. 33 .....		28.452	19.139
Andre tilgodehavender .....		4.832	5.267
Tilgodehavender i alt .....		<u>46.901</u>	<u>63.578</u>
Likvide beholdninger:			
Kasse, varmemester .....		2.000	0
Kasse, forening .....		1.362	1.362
Nordea .....		730.611	554.154
Danske Bank - giro .....		16.785	12.614
Aftale konto .....		1.502.565	1.200.000
Likvide beholdninger i alt .....		<u>2.253.323</u>	<u>1.768.130</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>2.300.224</u>	<u>1.831.708</u>
Aktiver i alt .....		<u>18.582.252</u>	<u>18.060.468</u>

**Balance 30. november 2008**

	Note	30/11 2008	30/11 2007
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Saldo primo .....		4.836.812	4.345.604
Indeksering Nykredit indexlån .....		-17.866	-13.250
Årets resultat .....		729.254	504.458
		<u>5.548.200</u>	<u>4.836.812</u>
Henlæggelse til forbedringer .....		231.200	231.200
		<u>231.200</u>	<u>231.200</u>
Egenkapital i alt .....	3	<u>5.779.400</u>	<u>5.068.012</u>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Prioritetsgæld:			
Nykredit 7,14 % .....		1.014.174	1.037.990
Nykredit Index 2,5 % .....		683.059	688.268
Nykredit 5,00 % .....		7.934.156	8.147.384
Nykredit 5,21 % .....		958.710	976.317
Nykredit 5,26 % .....		1.937.393	1.967.391
Kursværdi alle lån kr. 12.373.295 .....	4	12.527.492	12.817.350
Næste års afdrag .....		-323.398	-307.721
Langfristet gæld i alt .....		<u>12.204.094</u>	<u>12.509.629</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		323.398	307.721
Forudbetalinger boligafgift .....		15.807	17.754
Skyldige renter .....		111.326	100.298
Skyldige omkostninger .....		110.709	27.382
A-skat og ATP .....		5.181	5.235
Overdragelser .....		4.182	2.182
Mellemregning administrator .....		7.002	2.508
Skyldige feriepenge .....		18.647	17.241
Skyldig pension .....		2.506	2.506
Kortfristet gæld i alt .....		<u>598.758</u>	<u>482.827</u>
Gæld i alt .....		<u>12.802.852</u>	<u>12.992.456</u>
Passiver i alt .....		<u>18.582.252</u>	<u>18.060.468</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	25.900	3.700	25.906
Kopimaskine .....	2002/03	13.750	8.595	1.719	3.436
Traktor .....	2002/03	32.500	20.315	4.063	8.122
		<u>274.583</u>	<u>227.637</u>	<u>9.482</u>	<u>37.464</u>

**2. Lønninger m.v. vicevært**

Løn .....					143.359
Feriepengeregulering .....					1.406
Sociale bidrag .....					1.216
Lønsumsafgift .....					6.451
					<u>152.432</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 2008 .....		5.779.400
Indexlån Nykredit til byfornyelse, restgæld .....		683.059
Forskel i ejendomsværdi :		
Ejendomsvurdering 1/10 2006 .....	75.000.000	
- bogført værdi .....	-16.244.564	
- belånt byfornyelse .....	<u>-683.059</u>	58.072.377
Forskel i prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld til restgæld ekskl.. indeksslån .....	11.844.433	
Prioritetsgæld til kursværdi ekskl.. indeksslån .....	<u>-11.631.636</u>	212.797
Hensat til vedligeholdelse og anden reserve - 20 % af ejendomsvurdering .....		<u>-15.000.000</u>
Maksimal formue til beregning af andelskrone .....		<u>49.747.633</u>
Andelskronen 49.747.633 : 3.928 .....		<u>12.665</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) .....	1.024.721	25.562	1.014.174
Nykredit Index 2,5% ( helt ydelsestilskud ) .....	741.659	23.595	683.059
Nykredit 5,00 % .....	7.814.350	224.091	7.934.156
Nykredit 5,21 % .....	927.318	18.542	958.710
Nykredit 5,26 % .....	1.865.247	31.608	1.937.393
	<u>12.373.295</u>	<u>323.398</u>	<u>12.527.492</u>

**5. Prioritetsrenter**

Nykredit 5 lån .....	710.742
Afdragstilskud .....	-23.075
Rentetilskud .....	-55.067
	<u>632.600</u>