

Revisor Robert Krogsgaard

ANDELSBOLIGFORENINGEN TJØRNEGAARDEN II.

ÅRSRAPPORT 2014. (20. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2015

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Revisionspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2014	3
Driftsbudget 2015	3
Balance pr. 31. december 2014	4
Noter 1 – 8	5-8
Fælleshusregnskab 2014	9-10

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2014 for A/B TJØRNEGAARDEN I I forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Roskilde, den 25. marts 2015

Bjørn Dahlberg

Inger Burup Petersen

Ninna Dyhr Møller

Camilla Heurlin

Elsebeth Meyer

Vedtaget på generalforsamlingen, den 25. marts 2015.

Dirigent:

REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2014 for Andelsboligforeningen TJØRNEGAARDEN II.

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

Under gennemgangen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsrapporten anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har desuden foretaget en vurdering af, om årsrapportens informationer er fyldestgørende.

Gennemgangen har ikke givet anledning til forbehold.

Det er min opfattelse, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsafleggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Nykøbing Sjælland, den 4. marts 2015

Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2014 1/1 - 31/12	Faktisk 2014 1/1 - 31/12	Budget 2015 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Nordea	1.200.036,00	1.175.022,00	925.144,00
Fællesudgifter	373.656,00	373.656,00	379.940,00
Hybridnet	129.000,00	129.000,00	148.000,00
Administrationsgebyr	-	4.000,00	-
Venteliste	2.000,00	1.500,00	2.000,00
Renteindtægter	5.000,00	698,44	1.000,00
Indtægter i alt	1.709.692,00	1.683.876,44	1.456.084,00
Udgifter:			
Porto og gebyrer	8.000,00	6.949,10	8.000,00
Telefon	6.000,00	4.600,00	5.000,00
Edb omkostninger	-	9.622,50	-
Kontorartikler	6.000,00	7.000,00	7.000,00
Kontingenter	4.800,00	4.662,50	4.800,00
Ansvarsforsikring	1.600,00	1.465,00	1.500,00
Revision	21.250,00	21.250,00	22.500,00
Rådgivere	8.000,00	11.250,00	8.000,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Fester	10.000,00	7.365,95	10.000,00
Gaver	2.500,00	2.322,00	2.500,00
Møder/Generalforsamling	5.000,00	3.747,95	5.000,00
Ejendomsskat	118.415,00	118.415,36	117.869,00
Renovation	31.000,00	35.578,53	36.321,00
EI	13.000,00	12.568,00	13.000,00
Hybridnet	129.000,00	133.712,87	148.000,00
Ejendomsforsikring	24.000,00	24.427,26	25.000,00
Måler aflæsning	15.000,00	15.144,17	15.500,00
Fælles anlæg	15.000,00	8.352,96	15.000,00
Drift, fælleshus	2.000,00	(1.407,56)	2.000,00
Investering, fælleshus	-	-	-
Snerydning	20.000,00	11.101,19	20.000,00
Prioritetsrenter	245.000,00	525.958,53	706.000,00
Rentesikring	815.000,00	405.245,54	-
Afdrag, prioritetsgæld	-	-	-
Udgifter i alt	1.501.565,00	1.369.331,85	1.173.990,00

Regnskabsmæssigt resultat i alt

208.127,00**314.544,59****282.094,00**

Som af bestyrelsen foreslås fordelt som følger:

Henlæggelse vedligehold

60.000,00

60.200,75

60.000,00

Overførsel til 2015

147.127,00

254.343,84

222.094,00

207.127,00**314.544,59****282.094,00**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014.**Aktiver:**

Ejendommens værdi (note 1)		22.093.056,00
Anlægsarbejder		76.519,09
Vinduer		1.231.524,50
Forudbetalte omkostninger		20.996,35
Tilgodehavende fælleshus		14.121,32
Tilgodehavende medlemmer vand 2014 (note 6)		5.806,00
Tilgodehavende Roskilde Forsyning		26.246,11
Nordea, drift		366.226,56
Nordea, plus		710,27
Nordea, swap		2.192,05
Nykredit Bank		57,56
Kasse		14,25
		<u>23.837.470,06</u>

Passiver:**Egenkapital:**

Kapitalkonto (note 2)	4.474.000,00	
Resultatkonto (note 3)	(5.525.914,03)	
Afdrag prioritetsgæld (note 8)	-	
Henlæggelse vedligehold (note 4)	323.000,00	
Egenkapital i alt	<u>(728.914,03)</u>	(728.914,03)

Henlæggelser:

Henlæggelse vedligehold (note 4)	323.000,00	
Henlæggelser i alt	<u>323.000,00</u>	323.000,00

Gæld:

Nordea, 3% 30-årigt lån m/ 10 års afdragsfrihed	24.177.000,00	
Gæld medlemmer, varme 2014 (note 6)	16.546,28	
Gæld TG 1	11.101,19	
Gæld i forbindelse med salg	10.000,00	
Skyldige omkostninger	28.736,62	
Gæld i alt	<u>24.243.384,09</u>	24.243.384,09
Passiver i alt		<u>23.837.470,06</u>

NOTER1. Ejendommen TJØRNEGAARDEN II

Matr. nr. 16 i Skyttemarken, Roskilde Jorder

Alm. vurdering pr. 01.10.2014 **27.500.000,00**

Anskaffelsespris pr. 01.07.92:

Ejendom	21.435.519,00
Andels fælleshus (25/63)	657.537,00
Anlægsarbejder	76.519,09
Vinduer 2013 + 2014	1.231.524,50
	23.401.099,59

Valuarvurdering pr. 31.12.2013 **53.200.000,00**2. Andelshaverindskud/værdi

Indskud hidrørende fra 25 andele opgøres således:

5 andele á kr. 206.000	1.030.000,00
11 andele á kr. 190.000	2.090.000,00
5 andele á kr. 138.000	690.000,00
4 andele á kr. 166.000	664.000,00
	4.474.000,00

Andelens værdi opgjort på grundlag af ejendommens anskaffelsessum og kontantvurderingsprincippet og valuarvurdering opgøres således:

	<u>Anskaffelse</u>	<u>Kontant</u>	<u>Valuar</u>
Egenkapital	(728.914,03)	3.369.986,38	29.069.986,38
Indskudskapital	4.474.000	4.474.000	4.474.000
<u>Andelskrone</u>	0	0,753237903	6,497538306

	<u>Indskud</u>	<u>Boligareal</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Kontant</u>	<u>Valuar</u>
Andelsbolig type A	206.000	214.388	-	161.485	1.392.994
Andelsbolig type B	190.000	190.989	-	143.860	1.240.958
Andelsbolig type C	138.000	130.279	-	98.131	846.493
Andelsbolig type D	166.000	162.446	-	122.360	1.055.499

Egenkapital efter kontantprincippet.

Regnskabsmæssig egenkapital	(728.914,03)
Anskaffelsessum for ejendom	(23.401.099,59)
Kontantvurdering ejendom	27.500.000,00
Prioritetsrestgæld	24.177.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	(24.177.000,00)
Egenkapital pr. 31.12.2014	3.369.986,38

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	(728.914,03)
Anskaffelsessum for ejendom	(23.401.099,59)
Valuarvurdering ejendom	53.200.000,00
Prioritetsrestgæld	24.177.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	(24.177.000,00)
Egenkapital pr. 31.12.2014	29.069.986,38

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2014	(3.510.599,41)
Årets resultat	314.544,59
Årets henlæggelse til vedligehold	(60.200,75)
Renteswap Nykredit	(378.390,00)
Renteswap Nordea	(1.667.537,39)
Kurstab og omprioriteringsomkostninger	(223.731,07)
Saldo 31.12.2014	(5.525.914,03)

4. Henlæggelse til vedligehold.

Saldo 01.01.2014	617.000,00
Årets forbrug	(31.200,75)
Årets henlæggelse	60.200,75
Saldo 31.12.2014	646.000,00

Årets forbrug:

Udskiftning velux	24.637,50
Tagrende	510,75
Rep varmtvandsbeholder	4.435,00
Rep utæthed i nr 53	1.617,50
	31.200,75

5. Fællesanlæg.

Spuling af dræn	2.181,28
Reserve dele og benzin	2.266,41
Grenkørsel	836,56
Presenning	312,00
Havedag	2.756,71
	8.352,96

NOTER**6. Vand og varme.**

Afregning af regulering af vand-og varmeforbrug vil ske i 2015. De enkelte mellemværender er opgjort på grundlag af andelshavernes forbrug i 2014 jf. måler.

7. Prioritetsgæld.

Nordea har ydet 1 lån med hovedstol på 24.177.000 kr.

Lånet er et 3% 30-årigt annuitetslån med 10- års afdragsfrihed.

Nyt lån 2014	24.177.000,00
Afdrag 2014	-
Restgæld pr. 31.12.2014	<u>24.177.000,00</u>

Kursværdi pr. 31.12.2014**24.177.000,00**

Lånet s provenu er brugt til at indfri et lån fra Nordea på 12.375.000 kr. og et fra Nykredit på 9.254.000 kr. Herudover er betalt 2.045.927,39 for tilbagekøb af renteswap.

NOTER9. Nøgletal

Der er 25 andelsboliger med et samlet boligareal på 2.236 kvm jvf BBR
Der er ingen lejemaal alle boliger bebos af andelshavere.

Fordelingstal:

Opgørelse af andelsværdi: Boligareal
Opgørelse af boligafgift: Boligareal

Hæftelse:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.
Herudover hæfter andelshaverne personligt og prorata for kassekredit i pengeinstitut

	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Vurderingsprincip:		
Valuarvurdering	<u>53.200.000</u>	<u>53.200.000</u>
Pr kvm:	<u>23.792</u>	<u>23.792</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver:	<u>323.000</u>	<u>323.000</u>
Pr kvm:	<u>144</u>	<u>144</u>
Offentlig støtte:		
Foreningen har pr. 31.12.2013 modtaget støtte fra stat og kommune. Beløbets størrelse er endnu ikke modtaget fra Statens Administration		
Beløbet kan kræves tilbagebetalt ved foreningens opløsning jvf § 160 K i lov om almene boliger og andre bofællesskaber.		
Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser eller hjemfaldspligt.		
Boligafgift december 2014 pr kvm:	<u>63</u>	<u>58</u>
Årets resultat 2014 pr. kvm.	<u>141</u>	<u>141</u>
Andelsværdi pr. kvm:	<u>13.512</u>	<u>13.001</u>
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	<u>10.647</u>	<u>10.647</u>
Teknisk andelsværdi pr. kvm	<u>24.159</u>	<u>23.648</u>
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	<u>41</u>	<u>41</u>
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>-4</u>	<u>-4</u>
Årets afdrag pr. kvm	intet	intet

Resultatoppgørelse

	Budget <u>2014</u>	Faktisk <u>2014</u>	Budget <u>2015</u>
Indtægter:			
Lejeindtægt	50.000,00	43.050,00	45.000,00
Deposita/erstatning	1.000,00	855,00	1.000,00
Renteindtægt	-	24,12	-
Indtægter i alt	51.000,00	43.929,12	46.000,00
Udgifter:			
Ei	5.500,00	5.851,54	6.000,00
Varme	15.000,00	14.044,35	15.000,00
Vand	3.000,00	2.512,20	3.000,00
Renovation	2.500,00	2.189,86	2.500,00
Rengøring	5.000,00	1.503,10	2.500,00
Vedligehold	5.000,00	4.499,25	5.000,00
Porto og gebyrer	100,00	1,00	100,00
Kontorartikler	1.000,00	1.048,00	1.000,00
Småanskaffelser	4.000,00	3.060,34	3.500,00
Ejendomsforsikring	4.600,00	5.045,43	5.500,00
Internet	1.000,00	627,00	1.000,00
Udgifter i alt	46.700,00	40.382,07	45.100,00
Årets resultat	4.300,00	3.547,05	900,00
Som fordeles således:			
A/B TJØRNEGAARDEN I	2.593,65	2.139,49	542,86
A/B TJØRNEGAARDEN II	1.706,35	1.407,56	357,14
	4.300,00	3.547,05	900,00

Balance pr. 31.12.2014

Aktiver

Anlægsaktiver:

Fælleshus	1.656.993,00	
Anlægsaktiver i alt	1.656.993,00	1.656.993,00

Omsætningsaktiver:

Bankbeholdning	27.769,54	
Tilgodehavende Roskilde forsyning	1.933,83	
Omsætningsaktiver i alt	29.703,37	29.703,37
Aktiver i alt		1.686.696,37

Passiver

Egenkapital:

A/B TJØRNEGAARDEN I	999.456,00	
A/B TJØRNEGAARDEN II	657.537,00	
Egenkapital i alt	1.656.993,00	1.656.993,00

Gæld:

Gæld A/B TJØRNEGAARDEN I	5.582,05	
Gæld A/B TJØRNEGAARDEN II	14.121,32	
Depositum lejere	10.000,00	
Gæld i alt	29.703,37	29.703,37
Passiver i alt		1.686.696,37

NOTER

1. Mellemregning

	<u>Faktisk</u>	<u>TJØRN I</u>	<u>TJØRN II</u>
Mellemregning pr. 01.01.2014	(15.800,92)	(3.442,56)	(12.358,36)
Driftsresultat	(3.547,05)	(2.139,49)	(1.407,56)
Mellemregning i alt	(19.347,97)	(5.582,05)	(13.765,92)
Betaling 2014	2.666,80	-	2.666,80
Udlæg 2014	(3.022,20)	-	(3.022,20)
Mellemregning pr. 31.12.2014	(19.703,37)	(5.582,05)	(14.121,32)

Egenkapital:

Saldo 01.01.2014	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00
Årets resultat	3.547,05	2.139,49	1.407,56
Årets investering	-	-	-
Årets indskud	(3.547,05)	(2.139,49)	(1.407,56)
Saldo 31.12.2014	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00