

Revisor Robert Krogsgaard

ANDELSBOLIGFORENINGEN TJØRNEGAARDEN 2.

ÅRSRAPPORT 2019.

(25. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2020

REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2019 for Andelsboligforeningen TJØRNEGAARDEN 2.

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 regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Nykøbing Sjælland, den 5. februar 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Krogsgaard', is written over a horizontal line.

Robert Krogsgaard
revisor.

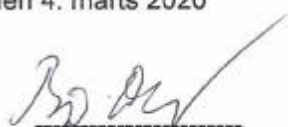
INDHOLDSFORTEGNELSE:

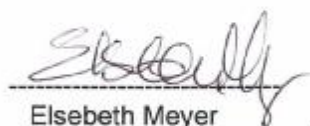
Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Revisionspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2019	3
Driftsbudget 2020	3
Balance pr. 31. december 2019	4
Noter 1 – 8	5-7
Fælleshusregnskab 2019	8-9

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2019 for A/B TJØRNEGAARDEN 2 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Roskilde, den 4. marts 2020


Bjørn Dahlberg


Elsebeth Meyer


Tim Hansen


Dan Andersen


Henrik Otto

Vedtaget på generalforsamlingen, den 4. marts 2020.

Dirigent:



RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2019 1/1 - 31/12	Faktisk 2019 1/1 - 31/12	Budget 2020 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Boligydelse:			
Nordea	850.004,00	850.004,00	672.498,00
Fællesudgifter	451.828,00	451.828,00	497.439,00
Boligydelse i alt	1.301.832,00	1.301.832,00	1.169.937,00
Administrationsgebyr	-	11.500,00	-
Venteliste	4.000,00	6.400,00	6.000,00
Renteindtægter	-	-	-
Indtægter i alt	1.305.832,00	1.319.732,00	1.175.937,00
Udgifter:			
Telefon	5.000,00	7.800,00	8.000,00
Porto og gebyrer	5.000,00	9.142,82	8.000,00
Edb omkostninger	1.000,00	750,00	1.000,00
Kontorartikler	7.000,00	4.959,05	6.000,00
Kontingenter	4.900,00	4.950,00	5.000,00
Ansvarsforsikring+ Arb. Skade	4.000,00	2.683,50	3.000,00
Revision	27.000,00	27.000,00	28.000,00
Rådgivere	15.000,00	12.350,00	5.000,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Fester	20.000,00	21.639,95	25.000,00
Gaver	3.000,00	745,00	3.000,00
Møder/Generalforsamling	5.000,00	3.869,05	5.000,00
Ejendomsskat	115.704,18	115.704,18	122.531,00
Renovation	65.000,00	64.235,23	70.000,00
El	15.000,00	14.128,98	15.000,00
Ejendomsforsikring	25.000,00	23.412,51	28.000,00
Måleraflysning	16.000,00	15.919,37	16.000,00
Fællesanlæg	30.000,00	31.424,86	35.000,00
Drift, fælleshus	2.222,22	-371,74	1.944,00
Snerydning	25.000,00	14.120,54	20.000,00
Renteudgifter	-	35,45	-
Prioritetsrenter	650.000,00	569.417,39	360.010,00
Udgifter i alt	1.041.826,40	943.916,14	766.485,00

Regnskabsmæssigt resultat i alt**264.005,60****375.815,86****409.452,00**

Som af bestyrelsen foreslås fordelt som følger:

Henlæggelse vedligehold

60.000,00

60.297,56

90.000,00

Overførsel til 2020

204.005,60

315.518,30

319.452,00

264.005,60**375.815,86****409.452,00**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**Aktiver:**

Ejendommens værdi (note 1)	22.093.056,00	
Anlægsarbejder	76.519,09	
Vinduer (note 1)	615.760,00	
Forudbetalte omkostninger	25.475,31	
Tilgodehavende FORS	16.197,24	
Tilgodehavende TG 1	1.464,32	
Tilgodehavende fælleshus	7.305,07	
Tilgodehavende medlemmer, vand 2019 (note 6)	332,66	
Nordea, omprioritering	13.121,22	
Nordea, drift	437.911,09	
	23.287.142,00	

Passiver:**Egenkapital:**

Kapitalkonto (note 2)	4.474.000,00	
Resultatkonto (note 3)	-6.461.413,69	
Afskrivning vinduer (note 1)	-615.764,50	
Henlæggelse vedligehold (note 4)	123.500,00	
Egenkapital i alt	-2.479.678,19	-2.479.678,19

Henlæggelser:

Henlæggelse vedligehold (note 4)	123.500,00	
Henlæggelser i alt	123.500,00	123.500,00

Gæld:

Nordea, 1% 30-årigt lån m/ 10 års afdragsfrihed til 1/1 2030.	25.576.000,00	
Gæld medlemmer, varme 2019 (note 6)	23.602,85	
Gæld i forbindelse med overdragelse	6.000,00	
Skyldige omkostninger	37.717,34	
Gæld i alt	25.643.320,19	25.643.320,19
Passiver i alt		23.287.142,00

NOTER1. Ejendommen TJØRNEGAARDEN II

Matr. nr. 16 i Skyttemarken, Roskilde Jorder

Off. vurdering pr. 01.10.2018 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	
Afskrivning 2015+2016+2017+2018+2019	-615.764,50	615.760,00
		<u>22.785.335,09</u>

Valuarvurdering pr. 31.12.2019 58.000.000,002. Andelshaverinds kud/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 a kr. 138.000	690.000,00
4 andele a kr. 166.000	664.000,00
	<u>4.474.000,00</u>

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

	<u>Anskaffelse</u>	<u>Off. Vurd.</u>	<u>Valuar</u>
Egenkapital	(2.479.678,19)	2.826.559,60	33.326.559,60
Indskudskapital	4.474.000	4.474.000	4.474.000
<u>Andelskrone</u>	0	0,631774609	7,448940456

Der henvises til bilag 1 vedr andelsværdier pr. bolig

Egenkapital efter offentlig vurdering

Regnskabsmæssig egenkapital	-2.479.678,19
Anskaffelsessum for ejendom	-22.785.335,09
Kontantvurdering ejendom	27.500.000,00
Prioritetsrestgæld	25.576.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-24.984.427,12
Egenkapital pr. 31.12.2019	<u>2.826.559,60</u>

Egenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	-2.479.678,19
Anskaffelsessum for ejendom	-22.785.335,09
Valuarvurdering ejendom	58.000.000,00
Prioritetsrestgæld	25.576.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-24.984.427,12
Egenkapital pr. 31.12.2019	<u>33.326.559,60</u>

NOTER3. Overført resultat

Saldo 01.01.2019	-5.726.252,35
Årets resultat	375.815,86
Årets henlæggelse til vedligehold	-60.297,56
Kurstab ved omprioritering	-868.586,00
Låneomkostninger	-182.093,64
Saldo 31.12.2019	-6.461.413,69

4. Henlæggelse til vedligehold.

Saldo 01.01.2019	510.000,00
Årets forbrug	-323.297,56
Årets henlæggelse	60.297,56
Saldo 31.12.2019	247.000,00

Årets forbrug:

Blødgøringsanlæg	78.750,00
Ovenlysvinduer	208.926,00
Algerens tag	21.875,00
Salt kalkanlæg	9.160,31
Rep varmeanlæg	4.586,25
	323.297,56

5. Fællesanlæg.

Spul af dræn	12.400,00
Benzin og reservedele plæneklipper	2.891,47
Køb trailer	6.787,08
Div redskaber	224,85
Skab boilerrum	2.039,50
Nøgle boilerrum	172,50
Elpære + lyskæde	956,00
Container	2.263,88
Havedag	3.689,58
	31.424,86

6. Vand og varme.

Afregning af regulering af vand-og varmeforbrug vil ske i 2019. De enkelte mellemværender er opgjort på grundlag af andelshavernes forbrug i 2018 jf. måler.

7. Prioritetsgæld.

Nordea har ydet 1 lån med hovedstol på 25.576.000 kr.

Lånet er et 1% 30-årigt annuitetslån med 10- års afdragsfrihed til 1/1 2030.

Lån optaget i 2019	25.576.000,00
Afdrag 2019	-
Restgæld pr. 31.12.2019	25.576.000,00

Kursværdi pr. 31.12.2019	24.984.427,12
---------------------------------	----------------------

NOTER**8. 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 iflg BBR
Opgørelse af boligafgift: Boligareal iflg BBR: Prioriteter, ejd.skat, ejd. forsikr og vedligehold
Resten af fællesudgifterne deles ligeligt.

Hæftelse:

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

	2017	2018	2019
Vurderingsprincip:			
Valuarvurdering	54.000.000	55.350.000	58.000.000
Pr kvm:	24.150	24.754	25.939
Generalforsamlingsbestemte reserver:	285.500	255.000	123.500
Pr kvm:	128	114	55

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 2019 pr kvm:	566	566	558
Årets resultat 2019 pr. kvm.	132	105	168
Andelsværdi pr. kvm:	13.175	13.842	14.905
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	10.848	10.798	11.244
Teknisk andelsværdi pr. kvm	24.023	24.640	26.149
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	53	82	172
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejd.	-10	-10	-13
Årets afdrag pr. kvm	intet	intet	intet

Resultatoppgørelse

	<u>Budget</u> <u>2019</u>	<u>Faktisk</u> <u>2019</u>	<u>Budget</u> <u>2020</u>
Indtægter:			
Lejeindtægt	50.000,00	49.800,00	50.000,00
Deposita/erstatning	2.000,00	2.235,00	2.000,00
Indtægter i alt	52.000,00	52.035,00	52.000,00
Udgifter:			
Ei	7.500,00	5.415,37	6.000,00
Varme	14.000,00	12.864,67	13.000,00
Vand	3.500,00	2.907,98	3.000,00
Renovation	5.000,00	7.914,05	9.000,00
Rengøring	1.500,00	1.755,53	2.000,00
Vedligehold	7.000,00	7.894,55	8.000,00
Leje brandmateriel	3.500,00	3.090,24	3.100,00
Porto og gebyrer	100,00	27,00	100,00
Kontorartikler	1.000,00	-	1.000,00
Småanskaffelser	8.000,00	2.812,50	5.000,00
Mødeudgift	-	231,60	300,00
Ejendomsforsikring	5.500,00	5.371,73	5.500,00
Internet	1.000,00	813,00	900,00
Udgifter i alt	57.600,00	51.098,22	56.900,00
Årets resultat	(5.600,00)	936,78	(4.900,00)
Som fordeles således:			
A/B TJØRNEGAARDEN I	(3.377,78)	565,04	(2.955,56)
A/B TJØRNEGAARDEN II	(2.222,22)	371,74	(1.944,44)
	(5.600,00)	936,78	(4.900,00)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

Anlægsaktiver:

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

Omsætningsaktiver:

Bankbeholdning	18.074,90	
Tilgodehavende TG 1	983,93	
Tilgodehavende FORS	444,86	
Omsætningsaktiver i alt	19.503,69	19.503,69
Aktiver i alt		1.676.496,69

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 II	7.305,07	
Gæld SEAS okt kvrt	1.298,62	
Depositum lejere	10.900,00	
Gæld i alt	19.503,69	19.503,69
Passiver i alt		1.676.496,69

NOTER

1. Mellemregning

	<u>Faktisk</u>	<u>TJØRN I</u>	<u>TJØRN II</u>
Mellemregning pr. 01.01.2019	(4.353,82)	10.705,16	(15.058,98)
Driftsresultat	(936,78)	(565,04)	(371,74)
Mellemregning i alt	(5.290,60)	10.140,12	(15.430,72)
Betaling 2019	(1.030,54)	(9.156,19)	8.125,65
Udlæg 2019	-	-	-
Mellemregning pr. 31.12.2019	(6.321,14)	983,93	(7.305,07)
Egenkapital:			
Saldo 01.01.2019	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00
Årets resultat	936,78	565,04	371,74
Årets investering	-	-	-
Årets indskud	(936,78)	(565,04)	(371,74)
Saldo 31.12.2019	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00

A/B TJØRNEGAARDEN 2.

Bilag 1 til Årsrapport 2019.

Hus nr.	Kvm	Forde-lingstal	Andelsværdi			Boligydelse						
			Off. Vurd. 2019	Valuar 2019	Valuar 2018	Stigning	Nordea fra 1/4 2020	Fælles fra 1/4 2020	I alt fra 1/4 2020	Nuv boligydelse	Fald fra 1/4 2020	
21	96	4,29	121.259	1.429.709	1.327.826	101.883	2.187	1.753	3.940	4.664	-724	
23	80	3,58	101.191	1.193.091	1.108.068	85.023	1.833	1.605	3.438	4.008	-570	
25	80	3,58	101.191	1.193.091	1.108.068	85.023	1.833	1.605	3.438	4.008	-570	
27	96	4,29	121.259	1.429.709	1.327.826	101.883	2.187	1.753	3.940	4.664	-724	
29	66	2,95	83.384	983.134	913.074	70.060	1.501	1.469	2.970	3.494	-524	
31	64	2,86	80.840	953.140	885.217	67.923	1.465	1.453	2.918	3.375	-457	
33	66	2,95	83.384	983.134	913.074	70.060	1.501	1.469	2.970	3.494	-524	
35	108	4,83	136.523	1.609.673	1.494.965	114.708	2.460	1.867	4.327	5.144	-817	
37	94	4,21	118.998	1.403.048	1.303.064	99.984	2.155	1.738	3.893	4.558	-665	
39	96	4,29	121.259	1.429.709	1.327.826	101.883	2.187	1.753	3.940	4.664	-724	
41	96	4,29	121.259	1.429.709	1.327.826	101.883	2.187	1.753	3.940	4.664	-724	
43	94	4,21	118.998	1.403.048	1.303.064	99.984	2.155	1.738	3.893	4.558	-665	
45	96	4,29	121.259	1.429.709	1.327.826	101.883	2.187	1.753	3.940	4.664	-724	
47	82	3,66	103.452	1.219.752	1.132.830	86.922	1.864	1.620	3.484	4.112	-628	
49	80	3,58	101.191	1.193.091	1.108.068	85.023	1.833	1.605	3.438	4.008	-570	
51	96	4,29	121.259	1.429.709	1.327.826	101.883	2.187	1.753	3.940	4.664	-724	
53	66	2,95	83.384	983.134	913.074	70.060	1.501	1.469	2.970	3.494	-524	
55	66	2,95	83.384	983.134	913.074	70.060	1.501	1.469	2.970	3.494	-524	
57	108	4,83	136.523	1.609.673	1.494.965	114.708	2.460	1.867	4.327	5.144	-817	
59	94	4,21	118.998	1.403.048	1.303.064	99.984	2.155	1.738	3.893	4.558	-665	
61	94	4,21	118.998	1.403.048	1.303.064	99.984	2.155	1.738	3.893	4.558	-665	
63	108	4,83	136.523	1.609.673	1.494.965	114.708	2.460	1.867	4.327	5.144	-817	
65	108	4,83	136.523	1.609.673	1.494.965	114.708	2.460	1.867	4.327	5.144	-817	
67	94	4,21	118.998	1.403.048	1.303.064	99.984	2.155	1.738	3.893	4.558	-665	
69	108	4,83	136.523	1.609.673	1.494.965	114.708	2.460	1.867	4.327	5.144	-817	
	2236	100,00	2.826.560	33.326.560	30.951.648	2.374.912	51.029	42.307	93.336	109.981	-16.645	