

# Revisor Robert Krogsgaard

**ANDELSBOLIGFORENINGEN TJØRNEGAARDEN 2.**

**ÅRSRAPPORT 2020.**  
(26. regnskabsår)

**SAMT**

**DRIFTSBUDGET FOR 2021**

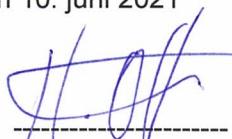
**INDHOLDSFORTEGNELSE:**

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Revisionspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2020	3
Driftsbudget 2021	3
Balance pr. 31. december 2020	4
Noter 1 – 8	5-7
Fælleshusregnskab 2020	8-9

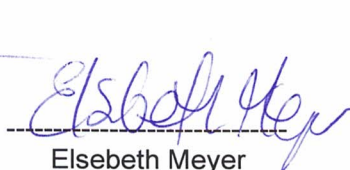
Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2020 for A/B TJØRNEGAARDEN 2 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Roskilde, den 10. juni 2021



Henrik Otto



Elsebeth Meyer



Tim Hansen



Dan Andersen



Michelle

Vedtaget på generalforsamlingen, den 10. juni 2021

Dirigent:



**REGNSKABSPÅTEGNING:**

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2020 for Andelsboligforeningen TJØRNEGAARDEN 2.

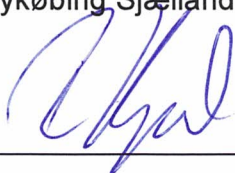
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

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 26. februar 2021



---

Robert Krogsgaard  
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2020 1/1 - 31/12	Faktisk 2020 1/1 - 31/12	Budget 2021 1/1 - 31/12
<b>Indtægter:</b>			
<b>Boligydelse:</b>			
Nordea	672.498,00	672.534,00	624.990,00
Fællesudgifter	497.439,00	497.433,00	491.934,00
<b>Boligydelse i alt</b>	<b>1.169.937,00</b>	<b>1.169.967,00</b>	<b>1.116.924,00</b>
Administrationsgebyr	-	27.000,00	-
Venteliste	6.000,00	6.800,00	-
Renteindtægter	-	-	-
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.175.937,00</b>	<b>1.203.767,00</b>	<b>1.116.924,00</b>
<b>Udgifter:</b>			
Telefon	8.000,00	5.300,00	6.000,00
Porto og gebyrer	8.000,00	7.642,21	8.000,00
Edb omkostninger	1.000,00	2.256,25	3.000,00
Kontorartikler	6.000,00	7.050,00	7.000,00
Kontingenter	5.000,00	5.137,50	5.500,00
Ansvarsforsikring+ Arb. Skade	3.000,00	2.664,00	3.000,00
Revision	28.000,00	28.000,00	29.375,00
Rådgivere	5.000,00	16.250,00	6.875,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Fester	25.000,00	8.221,05	10.000,00
Gaver	3.000,00	2.004,90	3.000,00
Møder/Generalforsamling	5.000,00	2.704,10	5.000,00
Ejendomsskat	122.531,00	122.468,32	122.221,00
Renovation	70.000,00	69.668,00	70.000,00
El	15.000,00	9.477,46	11.000,00
Ejendomsforsikring	28.000,00	31.338,41	32.000,00
Måler aflæsning	16.000,00	13.614,34	15.000,00
Fællesanlæg	<b>5.</b> 35.000,00	51.785,77	35.000,00
Drift, fælleshus	1.944,00	5.146,91	8.452,00
Snerydning	20.000,00	2.848,21	20.000,00
Renteudgifter	-	88,75	500,00
Prioritetsrenter	<b>7.</b> 360.010,00	360.010,00	358.064,00
<b>Udgifter i alt</b>	<b>766.485,00</b>	<b>753.676,18</b>	<b>759.987,00</b>

Regnskabsmæssigt resultat i alt

<b>409.452,00</b>	<b>450.090,82</b>	<b>356.937,00</b>
-------------------	-------------------	-------------------

Som af bestyrelsen foreslås fordelt som følger:

Henlæggelse vedligehold

90.000,00	100.337,85	90.000,00
-----------	------------	-----------

Overførsel til 2021

319.452,00	349.752,97	266.937,00
------------	------------	------------

<b>409.452,00</b>	<b>450.090,82</b>	<b>356.937,00</b>
-------------------	-------------------	-------------------

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**Aktiver:**

Ejendommens værdi ( note 1 )		22.093.056,00
Anlægsarbejder		76.519,09
Vinduer ( note 1 )		492.608,00
Forudbetalte omkostninger		26.171,21
Tilgodehavende andelshaver		3.250,00
Tilgodehavende FORS		14.566,12
Tilgodehavende fælleshus		6.920,16
Nordea, drift		871.231,72
		<u>23.584.322,30</u>

**Passiver:****Egenkapital:**

Kapitalkonto ( note 2 )	4.474.000,00	
Resultatkonto ( note 3 )	-6.111.660,72	
Afskrivning vinduer ( note 1 )	-738.916,50	
Henlæggelse vedligehold ( note 4 )	100.000,00	
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-2.276.577,22</b></u>	-2.276.577,22

**Henlæggelser:**

Henlæggelse vedligehold ( note 4 )	100.000,00	
<b>Henlæggelser i alt</b>	<u><b>100.000,00</b></u>	100.000,00

**Gæld:**

Nordea, 1% 30-årigt lån m/ 10 års afdragsfrihed til 1/1 2030.	25.576.000,00	
Gæld medlemmer, vand 2020 ( note 6 )	5.268,81	
Gæld medlemmer, varme 2019 ( note 6 )	22.620,31	
Gæld i forbindelse med overdragelse	11.987,50	
Gæld TG 1	8.125,40	
Skyldige omkostninger	136.897,50	
<b>Gæld i alt</b>	<u><b>25.760.899,52</b></u>	25.760.899,52
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>23.584.322,30</b></u>

NOTER1. Ejendommen TJØRNEGAARDEN II

Matr. nr. 16 i Skyttemarken, Roskilde Jorder

Off. vurdering pr. 01.10.2019 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 - 2020	-738.916,50	492.608,00
		<u>22.662.183,09</u>

Valuarvurdering pr. 31.12.2020 58.775.000,002. 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
	<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	(2.276.577,22)	2.561.239,69	33.836.239,69
Indskudskapital	4.474.000	4.474.000	4.474.000
<b>Andelskrone</b>	<b>0</b>	<b>0,572471992</b>	<b>7,562860905</b>

Der henvises til bilag 1 vedr andelsværdier pr. bolig

Egenkapital efter offentlig vurdering

Regnskabsmæssig egenkapital	-2.276.577,22
Anskaffelsessum for ejendom	-22.662.183,09
Kontantvurdering ejendom	27.500.000,00
Prioritetsrestgæld	25.576.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-25.576.000,00
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<u><b>2.561.239,69</b></u>

Egenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	-2.276.577,22
Anskaffelsessum for ejendom	-22.662.183,09
Valuarvurdering ejendom	58.775.000,00
Prioritetsrestgæld	25.576.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-25.576.000,00
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<u><b>33.836.239,69</b></u>

NOTER3. Overført resultat

Saldo 01.01.2020	-6.461.413,69
Årets resultat	450.090,82
Årets henlæggelse til vedligehold	-100.337,85
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>-6.111.660,72</b>

4. Henlæggelse til vedligehold.

Saldo 01.01.2020	247.000,00
Årets forbrug	-147.337,85
Årets henlæggelse	100.337,85
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>200.000,00</b>

**Årets forbrug:**

Belægning P-Plads	107.187,50
Energimærkning 21-45	15.500,00
Skabsriste - udluftning	1.727,85
Slamsuger 53	1.900,00
Saltpoletter	8.892,50
Service BWT anlæg	7.692,50
Thorsen VVS, nr. 31	4.437,50
	<b>147.337,85</b>

5. Fællesanlæg.

Legehus + sandkasse	13.939,35
Kloakarbejde + spul	4.971,25
Renovering lamper	4.891,27
Maling træværk skralderum	3.234,13
Græsslåmaskine service + benzin	1.790,48
Mosfjerner maskine	1.172,00
Hækplanter + vintermåtte + græs	9.579,90
Lås fællesskur + forlængerledning	164,95
Flagstang	641,92
Container	5.333,13
Havedag	6.067,39
	<b>51.785,77</b>

6. Vand og varme.

Afregning af regulering af vand-og varmeforbrug vil ske i 2021. De enkelte mellemværender er opgjort på grundlag af andelshavernes forbrug i 2020 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.	
Saldo pr. 01.01.2020	25.576.000,00
Afdrag 2020	-
<b>Restgæld pr. 31.12.2020</b>	<b>25.576.000,00</b>
<b>Kursværdi pr. 31.12.2020</b>	<b>25.576.000,00</b>

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

	2018	2019	2020
<b>Vurderingsprincip:</b>			
Valuarvurdering	55.350.000	58.000.000	58.775.000
Pr kvm:	24.754	25.939	26.286
<b>Generalforsamlingsbestemte reserver:</b>	255.000	123.500	100.000
Pr kvm:	114	55	45

**Offentlig støtte:**

Foreningen har pr. modtaget støtte fra stat og kommune på i alt 1.761.902,91.

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 2020 pr kvm:	566	558	501
Årets resultat 2020 pr. kvm.	105	168	201
Andelsværdi pr. kvm:	13.842	14.905	15.132
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	10.798	11.244	11.109
Teknisk andelsværdi pr. kvm	24.640	26.149	26.241
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	82	172	111
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejd.	-10	-13	-14
Årets afdrag pr. kvm	intet	intet	intet



Resultatopgørelse

	<b>Budget</b> <b><u>2020</u></b>	<b>Faktisk</b> <b><u>2020</u></b>	<b>Budget</b> <b><u>2021</u></b>
<b>Indtægter:</b>			
Lejeindtægt	50.000,00	21.825,00	25.000,00
Deposita/erstatning	2.000,00	3.200,00	2.000,00
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>52.000,00</u></b>	<b><u>25.025,00</u></b>	<b><u>27.000,00</u></b>
<b>Udgifter:</b>			
EI	6.000,00	3.512,64	4.000,00
Varme	13.000,00	13.677,18	14.000,00
Vand	3.000,00	2.479,24	3.000,00
Renovation	9.000,00	7.773,00	8.000,00
Rengøring	2.000,00	107,00	2.000,00
Vedligehold	8.000,00	493,75	4.000,00
Leje brandmateriel	3.100,00	3.134,09	3.200,00
Porto og gebyrer	100,00	36,00	100,00
Kontorartikler	1.000,00	271,96	1.000,00
Småanskaffelser	5.000,00	-	2.000,00
Mødeudgift	300,00	51,95	300,00
Ejendomsforsikring	5.500,00	5.542,58	5.600,00
Internet	900,00	813,00	900,00
Renteudgift	-	102,82	200,00
<b>Udgifter i alt</b>	<b><u>56.900,00</u></b>	<b><u>37.995,21</u></b>	<b><u>48.300,00</u></b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-4.900,00</u></b>	<b><u>-12.970,21</u></b>	<b><u>-21.300,00</u></b>
Som fordeles således:			
A/B TJØRNEGAARDEN 1	-2.955,56	-7.823,30	-12.847,62
A/B TJØRNEGAARDEN 2	-1.944,44	-5.146,91	-8.452,38
	<b><u>-4.900,00</u></b>	<b><u>-12.970,21</u></b>	<b><u>-21.300,00</u></b>

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

**Anlægsaktiver:**

Fælleshus	1.656.993,00	
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.656.993,00</b>	1.656.993,00

**Omsætningsaktiver:**

Bankbeholdning	15.110,60	
Tilgodehavende A/B TJØRNEGAARDEN 1	1.569,13	
Tilgodehavende FORS	500,98	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>17.180,71</b>	17.180,71
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.674.173,71</b>

Passiver

**Egenkapital:**

A/B TJØRNEGAARDEN 1	999.456,00	
A/B TJØRNEGAARDEN 2	657.537,00	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.656.993,00</b>	1.656.993,00

**Gæld:**

Gæld A/B TJØRNEGAARDEN 2	6.920,16	
Gæld SEAS okt kvrt	860,55	
Depositum lejere	9.400,00	
<b>Gæld i alt</b>	<b>17.180,71</b>	17.180,71
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.674.173,71</b>

NOTER

1. Mellemregning

	<u>Faktisk</u>	<u>TJØRN 1</u>	<u>TJØRN 2</u>
Mellemregning pr. 01.01.2020	-6.321,14	983,93	-7.305,07
Driftsresultat	-12.970,21	-7.823,30	-5.146,91
<b>Mellemregning i alt</b>	<b>-19.291,35</b>	<b>-6.839,37</b>	<b>-12.451,98</b>
Betaling 2020	13.940,32	8.408,50	5.531,82
Udlæg 2020	0,00	0,00	-
<b>Mellemregning pr. 31.12.2020</b>	<b>-5.351,03</b>	<b>1.569,13</b>	<b>-6.920,16</b>
<b>Egenkapital:</b>			
Saldo 01.01.2020	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00
Årets resultat	-12.970,21	-7.823,30	-5.146,91
Årets investering	-	-	-
Årets indskud	12.970,21	7.823,30	5.146,91
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>1.656.993,00</b>	<b>999.456,00</b>	<b>657.537,00</b>

**A/B TJØRNEGAARDEN 2.**

**Bilag 1 til Årsrapport 2020**

Hus nr.	Kvm	Forde-lingstal	Andelsværdi			Boligydelse						
			Off. Vurd. 2020	Valuar 2020	Valuar 2019	Stigning	Nordea fra 1/7 2021	Fælles fra 1/7 2021	I alt fra 1/7 2021	Nuv boligydelse	Fald fra 1/7 2021	
21	96	4,29	121.259	1.451.575	1.429.709	21.866	2.282	1.645	3.927	3.940	-13	
23	80	3,58	101.191	1.211.337	1.193.091	18.246	1.896	1.504	3.400	3.438	-38	
25	80	3,58	101.191	1.211.337	1.193.091	18.246	1.896	1.504	3.400	3.438	-38	
27	96	4,29	121.259	1.451.575	1.429.709	21.866	2.282	1.645	3.927	3.940	-13	
29	66	2,95	83.384	998.169	983.134	15.035	1.572	1.383	2.955	2.970	-15	
31	64	2,86	80.840	967.716	953.140	14.576	1.514	1.362	2.876	2.918	-42	
33	66	2,95	83.384	998.169	983.134	15.035	1.572	1.383	2.955	2.970	-15	
35	108	4,83	136.523	1.634.290	1.609.673	24.617	2.571	1.750	4.321	4.327	-6	
37	94	4,21	118.998	1.424.506	1.403.048	21.458	2.230	1.627	3.857	3.893	-36	
39	96	4,29	121.259	1.451.575	1.429.709	21.866	2.282	1.645	3.927	3.940	-13	
41	96	4,29	121.259	1.451.575	1.429.709	21.866	2.282	1.645	3.927	3.940	-13	
43	94	4,21	118.998	1.424.506	1.403.048	21.458	2.230	1.627	3.857	3.893	-36	
45	96	4,29	121.259	1.451.575	1.429.709	21.866	2.282	1.645	3.927	3.940	-13	
47	82	3,66	103.452	1.238.406	1.219.752	18.654	1.949	1.521	3.470	3.484	-14	
49	80	3,58	101.191	1.211.337	1.193.091	18.246	1.896	1.504	3.400	3.438	-38	
51	96	4,29	121.259	1.451.575	1.429.709	21.866	2.282	1.645	3.927	3.940	-13	
53	66	2,95	83.384	998.169	983.134	15.035	1.572	1.383	2.955	2.970	-15	
55	66	2,95	83.384	998.169	983.134	15.035	1.572	1.383	2.955	2.970	-15	
57	108	4,83	136.523	1.634.290	1.609.673	24.617	2.571	1.750	4.321	4.327	-6	
59	94	4,21	118.998	1.424.506	1.403.048	21.458	2.230	1.627	3.857	3.893	-36	
61	94	4,21	118.998	1.424.506	1.403.048	21.458	2.230	1.627	3.857	3.893	-36	
63	108	4,83	136.523	1.634.290	1.609.673	24.617	2.571	1.750	4.321	4.327	-6	
65	108	4,83	136.523	1.634.290	1.609.673	24.617	2.571	1.750	4.321	4.327	-6	
67	94	4,21	118.998	1.424.506	1.403.048	21.458	2.230	1.627	3.857	3.893	-36	
69	108	4,83	136.523	1.634.290	1.609.673	24.617	2.571	1.750	4.321	4.327	-6	
	<b>2236</b>	<b>100,00</b>	<b>2.826.560</b>	<b>33.836.239</b>	<b>33.326.560</b>	<b>509.679</b>	<b>53.136</b>	<b>39.682</b>	<b>92.818</b>	<b>93.336</b>	<b>-518</b>	