

Revisor Robert Krogsgaard

ANDELSBOLIGFORENINGEN TJØRNEGAARDEN 2.

ÅRSRAPPORT 2021.

(27. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2022

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Revisionspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2021	3
Driftsbudget 2022	3
Balance pr. 31. december 2021	4
Noter 1 – 8	5-7
Fælleshusregnskab 2021	8-9

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2021 for A/B TJØRNEGAARDEN 2 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Roskilde, den 30. marts 2022



Henrik Otto



Elsebeth Meyer



Tim Hansen



Dan Andersen



Michele Petersen
Petersen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 30. marts 2022

Dirigent:



REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2021 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 22. februar 2022



Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2021 1/1 - 31/12	Faktisk 2021 1/1 - 31/12	Budget 2022 1/1 - 31/12
Indtægter:			
Boligydelse:			
Nordea	612.348,00	612.348,00	610.804,00
Fællesudgifter	507.684,00	507.684,00	530.943,00
Boligydelse i alt	1.120.032,00	1.120.032,00	1.141.747,00
Administrationsgebyr	-	6.750,00	-
Venteliste	-	13.700,00	14.000,00
Indtægter i alt	1.120.032,00	1.140.482,00	1.155.747,00
Udgifter:			
Telefon- og internetgodtgørelse	6.000,00	10.800,00	12.000,00
Porto og gebyrer	8.000,00	6.142,49	7.000,00
Edb omkostninger	3.000,00	6.818,00	7.000,00
Kontorartikler	7.000,00	6.696,00	5.000,00
Kontingenter	5.500,00	5.287,50	5.500,00
Ansvarsforsikring+ Arb. Skade	3.000,00	2.856,00	3.000,00
Revision	29.375,00	27.875,00	29.375,00
Rådgivere	6.875,00	13.125,00	6.875,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Arrangementer	10.000,00	-	25.000,00
Gaver	3.000,00	4.567,90	5.000,00
Møder/Generalforsamling	5.000,00	4.648,85	5.000,00
Ejendomsskat	122.221,00	122.220,82	122.193,00
Renovation	70.000,00	71.504,31	72.000,00
El	11.000,00	17.347,50	19.000,00
Ejendomsforsikring	32.000,00	32.003,52	32.500,00
Måler aflæsning	15.000,00	11.854,36	15.000,00
Fællesanlæg	5. 35.000,00	33.785,02	35.000,00
Drift, fælleshus	8.452,00	5.361,76	8.000,00
Snerydning	20.000,00	24.479,16	25.000,00
Renteudgifter	500,00	111,24	500,00
Prioritetsrenter	7. 358.064,00	358.064,00	358.064,00
Udgifter i alt	759.987,00	765.548,43	799.007,00

Regnskabsmæssigt resultat i alt

360.045,00**374.933,57****356.740,00**

Som af bestyrelsen foreslås fordelt som følger:

Henlæggelse vedligehold

90.000,00

93.220,95

90.000,00

Overførsel til 2022

270.045,00

281.712,62

266.740,00

360.045,00**374.933,57****356.740,00**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**Aktiver:**

Ejendommens værdi (note 1)		22.093.056,00
Anlægsarbejder		76.519,09
Vinduer (note 1)		369.456,00
Forudbetalte omkostninger		26.447,13
Tilgodehavende medlemmer, vand 2021 (note 6)		959,37
Tilgodehavende fælleshus		10.915,54
Nordea, drift		1.139.568,23
		<u>23.716.921,36</u>

Passiver:**Egenkapital:**

Kapitalkonto (note 2)	4.474.000,00	
Resultatkonto (note 3)	-5.829.948,10	
Afskrivning vinduer (note 1)	-862.068,50	
Henlæggelse vedligehold (note 4)	125.000,00	
Egenkapital i alt	<u>-2.093.016,60</u>	-2.093.016,60

Henlæggelser:

Henlæggelse vedligehold (note 4)	125.000,00	
Henlæggelser i alt	<u>125.000,00</u>	125.000,00

Gæld:

Nordea, 1% 30-årigt lån m/ 10 års afdragsfrihed til 1/1 2030.	25.576.000,00	
Gæld medlemmer, varme 2021 (note 6)	30.773,38	
Gæld TG 1	10.833,33	
Skyldige omkostninger	67.331,25	
Gæld i alt	<u>25.684.937,96</u>	25.684.937,96
Passiver i alt		<u>23.716.921,36</u>

NOTER1. Ejendommen TJØRNEGAARDEN II

Matr. nr. 16 i Skyttemarken, Roskilde Jorder

Off. vurdering pr. 01.10.2021 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 - 2021	-862.068,50	369.456,00
		<u>22.539.031,09</u>

Valuarvurdering pr. 31.12.2021 59.500.000,002. 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 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	(2.093.016,60)	4.240.871,99	36.240.871,99
Indskudskapital	4.474.000	4.474.000	4.474.000
Andelskrone	0	0,947892711	8,10032901

Der henvises til bilag 1 vedr andelsværdier pr. boligEgenkapital efter offentlig vurdering

Regnskabsmæssig egenkapital	-2.093.016,60
Anskaffelsessum for ejendom	-22.539.031,09
Kontantvurdering ejendom	27.500.000,00
Prioritetsrestgæld	25.576.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-24.203.080,32
Egenkapital pr. 31.12.2021	<u>4.240.871,99</u>

Egenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	-2.093.016,60
Anskaffelsessum for ejendom	-22.539.031,09
Valuarvurdering ejendom	59.500.000,00
Prioritetsrestgæld	25.576.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-24.203.080,32
Egenkapital pr. 31.12.2021	<u>36.240.871,99</u>

NOTER3. Overført resultat

Saldo 01.01.2021	-6.111.660,72
Årets resultat	374.933,57
Årets henlæggelse til vedligehold	-93.220,95
Saldo 31.12.2021	-5.829.948,10

4. Henlæggelse til vedligehold.

Saldo 01.01.2021	200.000,00
Årets forbrug	-43.220,95
Årets henlæggelse	93.220,95
Saldo 31.12.2021	250.000,00

Årets forbrug:

BWT - salt+service	18.517,95
VVS boilerum	3.038,75
Rep døre og vinduer	14.652,55
Rens rottespærrer	4.375,00
Thorsen VVS, nr. 49 + 53	2.636,70
	43.220,95

5. Fællesanlæg.

Fodboldmål	8.819,65
Kloakarbejde + spul	5.530,00
Græsslåmaskine service + benzin	4.629,72
Diverse materialer	7.754,65
Container	3.773,95
Havedag	3.277,05
	33.785,02

6. Vand og varme.

Afregning af regulering af vand-og varmeforbrug vil ske i 2022. De enkelte mellemværender er opgjort på grundlag af andelshavernes forbrug i 2021 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. 01.01.2021	25.576.000,00
Afdrag 2021	-
Restgæld pr. 31.12.2021	25.576.000,00

Kursværdi pr. 31.12.2021	24.203.080,32
---------------------------------	----------------------

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

	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Vurderingsprincip:			
Valuarvurdering	58.000.000	58.775.000	59.500.000
Pr kvm:	25.939	26.286	26.610
Generalforsamlingsbestemte reserver:	123.500	100.000	125.000
Pr kvm:	55	45	56

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 2021 pr kvm:	558	501	501
Årets resultat 2021 pr. kvm.	168	201	168
Andelsværdi pr. kvm:	14.905	15.132	16.208
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	11.244	11.109	10.960
Teknisk andelsværdi pr. kvm	26.149	26.241	27.168
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	172	111	61
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejd.	-13	-14	-14
Årets afdrag pr. kvm	intet	intet	intet

Resultatopgørelse

	Budget <u>2021</u>	Faktisk <u>2021</u>	Budget <u>2022</u>
Indtægter:			
Lejeindtægt	25.000,00	28.800,00	40.000,00
Aflysninger	-	2.400,00	-
Deposita/erstatning	2.000,00	390,00	2.000,00
Indtægter i alt	<u>27.000,00</u>	<u>31.590,00</u>	<u>42.000,00</u>
Udgifter:			
Ei	4.000,00	3.895,94	4.500,00
Varme	14.000,00	12.228,66	14.000,00
Vand	3.000,00	958,35	2.000,00
Renovation	8.000,00	7.958,00	8.000,00
Rengøring	2.000,00	693,00	2.000,00
Vedligehold	4.000,00	3.623,61	4.000,00
Leje brandmateriel	3.200,00	4.951,65	5.000,00
Porto og gebyrer	100,00	170,00	200,00
Kontorartikler	1.000,00	-	1.000,00
Småanskaffelser	2.000,00	69,75	2.000,00
Mødeudgift	300,00	-	300,00
Bogføring	-	4.000,00	4.000,00
Ejendomsforsikring	5.600,00	5.677,04	6.000,00
Internet	900,00	753,25	800,00
Renteudgift	200,00	122,39	200,00
Udgifter i alt	<u>48.300,00</u>	<u>45.101,64</u>	<u>54.000,00</u>
Årets resultat	<u>-21.300,00</u>	<u>-13.511,64</u>	<u>-12.000,00</u>
Som fordeles således:			
A/B TJØRNEGAARDEN 1	-12.847,62	-8.149,88	-7.238,09
A/B TJØRNEGAARDEN 2	-8.452,38	-5.361,76	-4.761,91
	<u>-21.300,00</u>	<u>-13.511,64</u>	<u>-12.000,00</u>

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

Anlægsaktiver:

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

Omsætningsaktiver:

Bankbeholdning	17.852,70	
Tilgodehavende A/B TJØRNEGAARDEN 1	1.576,15	
Tilgodehavende FORS	1.726,10	
Omsætningsaktiver i alt	21.154,95	21.154,95
Aktiver i alt		1.678.147,95

Passiver

Egenkapital:

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

Gæld:

Gæld A/B TJØRNEGAARDEN 2	10.915,54	
Gæld SEAS okt kvrt	1.139,41	
Depositum lejere	9.100,00	
Gæld i alt	21.154,95	21.154,95
Passiver i alt		1.678.147,95

NOTER

1. Mellemlregning

	<u>Faktisk</u>	<u>TJØRN 1</u>	<u>TJØRN 2</u>
Mellemlregning pr. 01.01.2021	-5.351,03	1.569,13	-6.920,16
Driftsresultat	13.511,64	8.149,88	5.361,76
Mellemlregning i alt	8.160,61	9.719,01	-1.558,40
Betaling 2021	-13.500,00	-8.142,86	-5.357,14
Udlæg 2021	-4.000,00	0,00	-4.000,00
Mellemlregning pr. 31.12.2021	-9.339,39	1.576,15	-10.915,54
Egenkapital:			
Saldo 01.01.2021	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00
Årets resultat	-13.511,64	-8.149,88	-5.361,76
Årets investering	-	-	-
Årets indskud	13.511,64	8.149,88	5.361,76
Saldo 31.12.2021	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00