

# Revisor Robert Krogsgaard

**ANDELSBOLIGFORENINGEN TJØRNEGAARDEN II.**

**ÅRSRAPPORT 2015.**

(21. regnskabsår)

SAMT

**DRIFTSBUDGET FOR 2016**

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Revisionspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2015	3
Driftsbudget 2016	3
Balance pr. 31. december 2015	4
Noter 1 – 8	5-8
Fælleshusregnskab 2015	9-10

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2015 for A/B TJØRNEGAARDEN II forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Roskilde, den 31. marts 2016

-----  
Bjørn Dahlberg

-----  
Ninna Dyhr Møller

-----  
Elsebeth Meyer

-----  
Camilla Heurlin

Vedtaget på generalforsamlingen, den 31. marts 2016.

Dirigent:

**REGNSKABSPÅTEGNING:**

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2015 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 regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Nykøbing Sjælland, den 14. februar 2016

---

Robert Krogsgaard  
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

Note nr.	Budget 2015 1/1 - 31/12	Faktisk 2015 1/1 - 31/12	Budget 2016 1/1 - 31/12
<b>Indtægter:</b>			
Nordea	925.144,00	925.136,00	850.128,00
Fællesudgifter	379.940,00	379.940,00	409.056,00
Hybridnet	148.000,00	134.875,00	-
Administrationsgebyr	-	-	12.000,00
Venteliste	2.000,00	5.400,00	2.000,00
Renteindtægter	1.000,00	135,47	1.000,00
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.456.084,00</b>	<b>1.445.486,47</b>	<b>1.274.184,00</b>
<b>Udgifter:</b>			
Porto og gebyrer	8.000,00	5.688,47	7.000,00
Telefon	5.000,00	4.600,00	5.000,00
Edb omkostninger	-	805,00	2.000,00
Kontorartikler	7.000,00	7.080,00	7.000,00
Kontingenter	4.800,00	4.712,50	4.800,00
Ansvarsforsikring	1.500,00	1.270,00	1.300,00
Revision	22.500,00	22.500,00	23.125,00
Rådgivere	8.000,00	625,00	14.000,00
Kursus/kursusmaterialer	1.000,00	-	1.000,00
Fester	10.000,00	17.182,35	15.000,00
Gaver	2.500,00	5.527,95	6.000,00
Møder/Generalforsamling	5.000,00	5.110,00	6.000,00
Ejendomsskat	117.869,00	118.415,36	118.415,00
Renovation	36.321,00	36.805,90	42.419,00
EI	13.000,00	12.583,78	13.000,00
Hybridnet	148.000,00	123.220,20	-
Ejendomsforsikring	25.000,00	24.419,71	25.000,00
Måler aflæsning	15.500,00	15.535,20	16.000,00
Fælles anlæg	15.000,00	11.685,30	15.000,00
Drift, fælleshus	2.000,00	1.730,93	2.000,00
Investering, fælleshus	-	18.333,00	-
Snerydning	20.000,00	20.855,25	25.000,00
Prioritetsrenter	706.000,00	705.674,20	650.000,00
Renteudgift	-	419,30	-
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.173.990,00</b>	<b>1.164.779,40</b>	<b>999.059,00</b>

Regnskabsmæssigt resultat i alt

<b>282.094,00</b>	<b>280.707,07</b>	<b>275.125,00</b>
-------------------	-------------------	-------------------

Som af bestyrelsen foreslås fordelt som følger:

Henlæggelse vedligehold

60.000,00	63.939,06	60.000,00
-----------	-----------	-----------

Overførsel til 2016

222.094,00	216.768,01	215.125,00
------------	------------	------------

<b>282.094,00</b>	<b>280.707,07</b>	<b>275.125,00</b>
-------------------	-------------------	-------------------

BALANCE P.R. 31. DECEMBER 2015.

## Aktiver:

Ejendommens værdi ( note 1 )		22.093.056,00
Anlægsarbejder		76.519,09
Vinduer ( note 1 )		1.108.368,00
Forudbetalte omkostninger		21.816,75
Tilgodehavende fælleshus		9.878,19
Tilgodehavende medlemmer vand 2015 ( note 6 )		2.658,79
Tilgodehavende Roskilde Forsyning		27.231,83
Nordea, drift		585.694,95
Nordea, plus		710,34
Nordea, swap		2.192,05
Nykredit Bank		57,56
Kasse		14,25
		<u>23.928.197,80</u>

## Passiver:

## Egenkapital:

Kapitalkonto ( note 2 )	4.474.000,00	
Resultatkonto ( note 3 )	(6.319.125,69)	
Afskrivning vinduer ( note 1 )	(123.156,50)	
Henlæggelse vedligehold ( note 4 )	325.000,00	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>(1.643.282,19)</b>	(1.643.282,19)

## Henlæggelser:

Henlæggelse vedligehold ( note 4 )	325.000,00	
<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>325.000,00</b>	325.000,00

## Gæld:

Nordea, 2% 30-årigt lån m/ 10 års afdragsfrihed til 1/4 2025.	25.193.000,00	
Gæld medlemmer, varme 2015 ( note 6 )	24.396,79	
Gæld TG 1	2.511,00	
Skyldige omkostninger	26.572,20	
<b>Gæld i alt</b>	<b>25.246.479,99</b>	25.246.479,99
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.928.197,80</b>

NOTER1. Ejendommen TJØRNEGAARDEN II

Matr. nr. 16 i Skyttemarken, Roskilde Jorder

Alm. vurdering pr. 01.10.2014		<u>27.500.000,00</u>
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	(123.156,50)	1.108.368,00
		<u>23.277.943,09</u>
Valuarvurdering pr. 31.12.2015		<u>54.000.000,00</u>

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
	<u>4.474.000,00</u>

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

	<u>Anskaffelse</u>	<u>Kontant</u>	<u>Valuar</u>
Egenkapital	(1.643.282,19)	4.517.628,00	31.017.628,00
Indskudskapital	4.474.000	4.474.000	4.474.000
<u>Andelskrone</u>	<u>0</u>	<u>1,009751453</u>	<u>6,932862763</u>

	<u>Indskud</u>	<u>Boligareal</u>	<u>Anskaffelse</u>	<u>Kontant</u>	<u>Valuar</u>
Andelsbolig type A	206.000	214.388	-	216.479	1.486.323
Andelsbolig type B	190.000	190.989	-	192.851	1.324.101
Andelsbolig type C	138.000	130.279	-	131.549	903.206
Andelsbolig type D	166.000	162.446	-	164.030	1.126.216

Egenkapital efter kontantprincippet.

Regnskabsmæssig egenkapital	(1.643.282,19)
Anskaffelsessum for ejendom	(23.277.943,09)
Kontantvurdering ejendom	27.500.000,00
Prioritetsrestgæld	25.193.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	(23.254.146,72)
Egenkapital pr. 31.12.2015	<u>4.517.628,00</u>

NOTEREgenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	(1.643.282,19)
Anskaffelsessum for ejendom	(23.277.943,09)
Valuarvurdering ejendom	54.000.000,00
Prioritetsrestgæld	25.193.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	(23.254.146,72)
<b>Egenkapital pr. 31.12.2015</b>	<b>31.017.628,00</b>

3. Overført resultat

Saldo 01.01.2015	(5.525.914,03)
Årets resultat	280.707,07
Årets henlæggelse til vedligehold	(63.939,06)
Kurstab omprioritering	(958.084,00)
Øvrige omkostninger omprioritering	(51.895,67)
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>(6.319.125,69)</b>

4. Henlæggelse til vedligehold.

Saldo 01.01.2015	646.000,00
Årets forbrug	(59.939,06)
Årets henlæggelse	63.939,06
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>650.000,00</b>

**Årets forbrug:**

Dansk Kabel TV	29.478,75
Reparationer boilerum	2.913,26
Slangekobling	59,90
Hængelåse	294,75
Stige	5.875,00
Udendørslamper	8.917,40
Udskiftet vekslers i nr. 47	12.400,00
	<b>59.939,06</b>

5. Fællesanlæg.

Spuling af dræn	2.181,28
Sækkevogn	248,00
Maling	864,74
Benzin og reservedele plæneklipper	783,87
Kabeltromle	1.195,90
Havedag	6.411,51
	<b>11.685,30</b>

NOTER6. Vand og varme.

Afregning af regulering af vand-og varmeforbrug vil ske i 2016. De enkelte mellemværender er opgjort på grundlag af andelshavernes forbrug i 2015 jf. måler.

7. Prioritetsgæld.

Nordea har ydet 1 lån med hovedstol på 25.193.000 kr.

Lånet er et 2% 30-årigt annuitetslån med 10- års afdragsfrihed til 1/4 2025.

Nyt lån 2015	25.193.000,00
Afdrag 2015	-
<b>Restgæld pr. 31.12.2015</b>	<b><u>25.193.000,00</u></b>
<b>Kursværdi pr. 31.12.2015</b>	<b><u>23.254.146,72</u></b>

Lånets provenu er brugt til at indfri et 3% lån fra Nordea på 24.177.000 kr.



NOTER8. 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

	2013	2014	2014
<b>Vurderingsprincip:</b>			
Valuarvurdering	53.200.000	53.200.000	54.000.000
Pr kvm:	23.792	23.792	24.150
<b>Generalforsamlingsbestemte reserver:</b>	323.000	323.000	325.000
Pr kvm:	144	144	145

**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 2015 pr kvm:	756	696	557
Årets resultat 2015 pr. kvm.	141	141	126
Andelsværdi pr. kvm:	13.512	13.001	13.872
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	10.647	10.647	11.000
Teknisk andelsværdi pr. kvm	24.159	23.648	24.872
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	41	41	55
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejd.	-4	-4	-8
Årets afdrag pr. kvm	intet	intet	

Resultatopgørelse

	Budget <u>2015</u>	Faktisk <u>2015</u>	Budget <u>2016</u>
<b>Indtægter:</b>			
Lejeindtægt	45.000,00	43.850,00	45.000,00
Deposita/erstatning	1.000,00	1.255,00	1.000,00
Renteindtægt	-	29,69	-
<b>Indtægter i alt</b>	<b>46.000,00</b>	<b>45.134,69</b>	<b>46.000,00</b>
<b>Udgifter:</b>			
Ei	6.000,00	8.339,20	7.000,00
Varme	15.000,00	13.882,46	15.000,00
Vand	3.000,00	-	3.000,00
Renovation	2.500,00	4.596,62	2.500,00
Rengøring	2.500,00	3.764,14	4.000,00
Vedligehold	5.000,00	10.261,56	7.500,00
Porto og gebyrer	100,00	-	100,00
Kontorartikler	1.000,00	469,00	1.000,00
Småanskaffelser	3.500,00	2.500,84	3.500,00
Ejendomsforsikring	5.500,00	5.044,12	5.500,00
Internet	1.000,00	638,70	1.000,00
<b>Udgifter i alt</b>	<b>45.100,00</b>	<b>49.496,64</b>	<b>50.100,00</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>900,00</b>	<b>(4.361,95)</b>	<b>(4.100,00)</b>
Som fordeles således:			
A/B TJØRNEGAARDEN I	542,86	(2.631,02)	(2.473,02)
A/B TJØRNEGAARDEN II	357,14	(1.730,93)	(1.626,98)
	<b>900,00</b>	<b>(4.361,95)</b>	<b>(4.100,00)</b>

Balance pr. 31.12.2014

Aktiver

**Anlægsaktiver:**

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

**Omsætningsaktiver:**

Bankbeholdning	24.885,35	
Tilgodehavende Roskilde forsyning	911,12	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>25.796,47</b>	25.796,47
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.682.789,47</b>

Passiver

**Egenkapital:**

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

**Gæld:**

Gæld A/B TJØRNEGAARDEN I	2.951,03	
Gæld A/B TJØRNEGAARDEN II	9.878,19	
Gæld SEAS okt kv	1.467,25	
Depositum lejere	11.500,00	
<b>Gæld i alt</b>	<b>25.796,47</b>	25.796,47
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.682.789,47</b>

NOTER

1. Mellemregning

	<u>Faktisk</u>	<u>TJØRN I</u>	<u>TJØRN II</u>
Mellemregning pr. 01.01.2015	(19.703,37)	(5.582,05)	(14.121,32)
Driftsresultat	4.361,95	2.631,02	1.730,93
<b>Mellemregning i alt</b>	<b>(15.341,42)</b>	<b>(2.951,03)</b>	<b>(12.390,39)</b>
Betaling 2015	2.512,20	-	2.512,20
Udlæg 2015	-	-	-
<b>Mellemregning pr. 31.12.2015</b>	<b>(12.829,22)</b>	<b>(2.951,03)</b>	<b>(9.878,19)</b>
<b>Egenkapital:</b>			
Saldo 01.01.2015	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00
Årets resultat	(4.361,95)	(2.631,02)	(1.730,93)
Årets investering	-	-	-
Årets indskud	4.361,95	2.631,02	1.730,93
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>1.656.993,00</b>	<b>999.456,00</b>	<b>657.537,00</b>