

RK Regnskab og Administration

ANDELSBOLIGFORENINGEN TJØRNEGAARDEN 2.

ÅRSRAPPORT 2024.
(30. regnskabsår)

SAMT

DRIFTSBUDGET FOR 2025

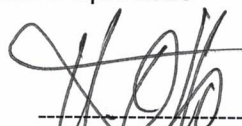
INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indholdsfortegnelse og bestyrelsens underskrifter	1
Revisionspåtegning	2
Resultatopgørelse 1. januar til 31. december 2024	3
Driftsbudget 2025	3
Balance pr. 31. december 2024	4
Noter 1 – 8	5-7
Fælleshusregnskab 2024	8-9

Nærværende årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2024 for A/B TJØRNEGAARDEN 2 forelægges herved til godkendelse på generalforsamlingen.

Bestyrelsens underskrifter:

Roskilde, den 8. april 2025


Henrik Otto


Elsebeth Meyer


Tim Hansen


Nanna Gammelgaard


Michele Pedersen
Petersen

Vedtaget på generalforsamlingen, den 8. april 2025

Dirigent:



REGNSKABSPÅTEGNING:

Jeg har udarbejdet årsrapporten 2024 for Andelsboligforeningen TJØRNEGAARDEN 2.

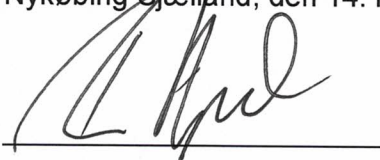
Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte regnskabsprincipper tilrettelagt og udført gennemgangen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler.

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 14. marts 2025

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

Robert Krogsgaard
revisor.

RESULTATOPGØRELSE.

	Note nr.	Budget 2024 1/1 - 31/12	Faktisk 2024 1/1 - 31/12	Budget 2025 1/1 - 31/12
Indtægter:				
Boligydelse:				
Nordea		610.000,00	610.032,00	610.032,00
Fællesudgifter		528.953,00	542.568,00	543.568,00
Boligydelse i alt		1.138.953,00	1.152.600,00	1.153.600,00
Administrationsgebyr		-	13.650,00	-
Interesseliste		15.000,00	6.800,00	7.000,00
Renteindtægt		-	-	-
Indtægter i alt		1.153.953,00	1.173.050,00	1.160.600,00
Udgifter:				
Telefon- og internetgodtgørelse		10.000,00	9.300,00	10.000,00
Porto og gebyrer		9.000,00	10.081,30	11.000,00
Edb omkostninger		6.000,00	6.030,00	7.000,00
Kontorartikler		3.500,00	3.203,75	3.500,00
Kontingenter		5.800,00	5.862,50	6.000,00
Ansvarsforsikring+ Arb. Skade		3.500,00	3.194,00	3.500,00
Revision		30.000,00	30.000,00	31.250,00
Rådgivere		7.500,00	15.375,00	7.500,00
Kursus/kursusmaterialer		1.000,00	1.875,00	2.000,00
Arrangementer		25.000,00	26.454,85	25.000,00
Gaver		1.500,00	4.002,00	4.000,00
Møder/Generalforsamling		4.000,00	6.633,60	7.000,00
Ejendomsskat		124.710,00	124.709,54	137.353,00
Rottebekæmpelse		1.066,00	1.066,59	618,00
Renovation		65.872,00	65.872,00	60.198,00
El		25.000,00	16.253,33	20.000,00
Ejendomsforsikring		37.000,00	42.184,93	44.000,00
Måler aflæsning		20.000,00	19.142,50	20.000,00
Fællesanlæg	5.	25.000,00	45.553,05	25.000,00
Drift, fælleshus		8.505,00	8.758,19	13.028,00
Inventar, fælleshus		-	12.721,02	-
Snerydning		25.000,00	21.101,82	25.000,00
Prioritetsrenter	7.	334.264,00	334.264,00	334.264,00
Udgifter i alt		773.217,00	813.638,97	797.211,00

Regnskabsmæssigt resultat i alt

380.736,00	359.411,03	363.389,00
------------	------------	------------

Som af bestyrelsen foreslås fordelt som følger:

Henlæggelse vedligehold
Overførsel til 2025

90.000,00	100.944,27	100.000,00
290.736,00	258.466,76	263.389,00
380.736,00	359.411,03	363.389,00

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

Aktiver:

Ejendommens værdi (note 1)	22.093.056,00	
Anlægsarbejder	76.519,09	
Skraldeskur + P-plads	291.572,00	
Forudbetalte omkostninger	34.678,86	
Tilgodehavnede TG 1	17.126,31	
Tilgodehavende fælleshus	15.264,63	
Andre tilgodehavender	2.519,00	
Tilgodehavende medlemmer, vand 2024 (note 6)	7.996,23	
Tilgodehavende medlemmer, varme 2024 (note 6)	17.657,12	
Nordea, drift	336.465,98	
	<u>22.892.855,22</u>	

Passiver:

Egenkapital:

Kapitalkonto (note 2)	4.474.000,00	
Resultatkonto (note 3)	-5.775.926,40	
Afskrivning skraldeskur (note 1)	-72.897,04	
Henlæggelse vedligehold (note 4)	150.000,00	
Egenkapital i alt	<u>-1.224.823,44</u>	-1.224.823,44

Henlæggelser:

Henlæggelse vedligehold (note 4)	150.000,00	
Henlæggelser i alt	<u>150.000,00</u>	150.000,00

Gæld:

Nordea, 1% 30-årigt lån m/ 10 års afdragsfrihed til 1/1 2030.	23.876.000,00	
Mellemregning overdragelser	3.000,00	
Skyldige omkostninger	88.678,66	
Gæld i alt	<u>23.967.678,66</u>	23.967.678,66
Passiver i alt		<u>22.892.855,22</u>

NOTER1. Ejendommen TJØRNEGAARDEN II

Matr. nr. 16 i Skyttemarken, Roskilde Jorder

Off. vurdering pr. 01.10.2024: 27.500.000 x 1,22097 33.576.675,00

Anskaffelsespris pr. 01.07.92:

Ejendom		21.435.519,00
Andels fælleshus (25/63)		657.537,00
Anlægsarbejder		76.519,09
Skraldeskur + P-plads 2024	364.469,04	
Afskrivning 2024	-72.897,04	291.572,00
		<u>22.461.147,09</u>

Valuarvurdering pr. 31.12.2023 62.000.000,002. 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	(1.224.823,44)	14.940.478,47	43.363.803,47
Indskudskapital	4.474.000	4.474.000	4.474.000
<u>Andelskrone</u>	0	3,339400641	9,692401312

Der henvises til bilag 1 vedr andelsværdier pr. bolig

Egenkapital efter offentlig vurdering

Regnskabsmæssig egenkapital	-1.224.823,44
Anskaffelsessum for ejendom	-22.461.147,09
Kontantvurdering ejendom	33.576.675,00
Prioritetsrestgæld	23.876.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-18.826.226,00
Egenkapital pr. 31.12.2024	<u>14.940.478,47</u>

Egenkapital efter valuarvurdering.

Regnskabsmæssig egenkapital	-1.224.823,44
Anskaffelsessum for ejendom	-22.461.147,09
Valuarvurdering ejendom	62.000.000,00
Prioritetsrestgæld	23.876.000,00
Prioritetsgæld til kursværdi	-18.826.226,00
Egenkapital pr. 31.12.2024	<u>43.363.803,47</u>

NOTER3. Overført resultat

Saldo 01.01.2024	-4.802.868,66
Årets resultat	359.411,03
Årets henlæggelse til vedligehold	-100.944,27
Afskrivninger vinduer	-1.231.524,50
Saldo 31.12.2024	<u>-5.775.926,40</u>

4. Henlæggelse til vedligehold.

Saldo 01.01.2024	350.000,00
Årets forbrug	-150.944,27
Årets henlæggelse	100.944,27
Saldo 31.12.2024	<u>300.000,00</u>

Årets forbrug:

Salt	6.490,67
Vvs nr 53	6.702,50
Rep af fuger	77.941,18
BWT Service	9.356,25
Vejbelysning	750,00
Greb terrassedør	223,75
Utæt fordør 53	1.703,13
HPFI Bolilerrum	12.076,88
Varmtvandsbeholder, 27+69	35.699,91
	<u>150.944,27</u>

5. Fællesanlæg.

Kant og hækklipper	1.459,00
Leje EGO	8.134,50
Havedage incl container	10.497,94
Benzin, batteri m.m.	1.394,28
Insektspray	178,95
Spuling hovedledning m.m.	22.303,38
Lyskæder	1.585,00
	<u>45.553,05</u>

6. Vand og varme.

Afregning af regulering af vand-og varmemeforbrug vil ske i 2025. De enkelte mellemværender er opgjort på grundlag af andelshavernes forbrug i 2024 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. 01.01.2024	23.876.000,00
Afdrag 2024	-
Restgæld pr. 31.12.2024	<u>23.876.000,00</u>

Kursværdi pr. 31.12.2024	<u>18.826.226,00</u>
--------------------------	----------------------

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 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

	2022	2023	2024
Vurderingsprincip:			
Valuarvurdering	60.250	62.000.000	62.000.000
Pr kvm:	26.945	26.945	27.728
Generalforsamlingsbestemte reserver:	160.000	175.000	150.000
Pr kvm:	72	78	67

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 2024 pr kvm:	515	515	515
Årets resultat 2024 pr. kvm.	175	177	161
Andelsværdi pr. kvm:	19.443	19.868	19.393
Gæld-omsætningsaktiver pr. kvm	10.699	10.456	10.526
Teknisk andelsværdi pr. kvm	30.142	30.324	29.919
Vedligehold incl henlæggelse pr. kvm	53	64	113
Friværdi i % af regnskabsmæssig værdi af ejd.	-10	-8	-7
Årets afdrag pr. kvm	447	0	-

A/B TJØRNEGAARDEN 2.

Bilag 1 til Årsrapport 2024

Andelsværdi			Boligydelse									
Hus nr.	Kvm	Forde- lingstal	Off. Vurd. 2024	Valuar 2024	Valuar 2023	Fald	Nordea fra 1/5 2025	Fælles fra 1/5 2025	I alt fra 1/5 2025	Nuv boligydelse	Stigning fra 1/5 2025	
21	96	4,29	640.947	1.860.307	1.905.823	-45.516	2.182	1.867	4.049	4.049	-	
23	80	3,58	534.869	1.552.424	1.590.407	-37.983	1.816	1.724	3.540	3.540	-	
25	80	3,58	534.869	1.552.424	1.590.407	-37.983	1.816	1.724	3.540	3.540	-	
27	96	4,29	640.947	1.860.307	1.905.823	-45.516	2.182	1.867	4.049	4.049	-	
29	66	2,95	440.744	1.279.232	1.310.531	-31.299	1.502	1.599	3.101	3.101	-	
31	64	2,86	427.298	1.240.205	1.270.549	-30.344	1.451	1.579	3.030	3.030	-	
33	66	2,95	440.744	1.279.232	1.310.531	-31.299	1.502	1.599	3.101	3.101	-	
35	108	4,83	721.625	2.094.472	2.145.717	-51.245	2.458	1.975	4.433	4.433	-	
37	94	4,21	628.994	1.825.616	1.870.283	-44.667	2.137	1.850	3.987	3.987	-	
39	96	4,29	640.947	1.860.307	1.905.823	-45.516	2.182	1.867	4.049	4.049	-	
41	96	4,29	640.947	1.860.307	1.905.823	-45.516	2.182	1.867	4.049	4.049	-	
43	94	4,21	628.994	1.825.616	1.870.283	-44.667	2.137	1.850	3.987	3.987	-	
45	96	4,29	640.947	1.860.307	1.905.823	-45.516	2.182	1.867	4.049	4.049	-	
47	82	3,66	546.822	1.587.115	1.625.947	-38.832	1.862	1.740	3.602	3.602	-	
49	80	3,58	534.869	1.552.424	1.590.407	-37.983	1.816	1.724	3.540	3.540	-	
51	96	4,29	640.947	1.860.307	1.905.823	-45.516	2.182	1.867	4.049	4.049	-	
53	66	2,95	440.744	1.279.232	1.310.531	-31.299	1.502	1.599	3.101	3.101	-	
55	66	2,95	440.744	1.279.232	1.310.531	-31.299	1.502	1.599	3.101	3.101	-	
57	108	4,83	721.625	2.094.472	2.145.717	-51.245	2.458	1.975	4.433	4.433	-	
59	94	4,21	628.994	1.825.616	1.870.283	-44.667	2.137	1.850	3.987	3.987	-	
61	94	4,21	628.994	1.825.616	1.870.283	-44.667	2.137	1.850	3.987	3.987	-	
63	108	4,83	721.625	2.094.472	2.145.717	-51.245	2.458	1.975	4.433	4.433	-	
65	108	4,83	721.625	2.094.472	2.145.717	-51.245	2.458	1.975	4.433	4.433	-	
67	94	4,21	628.994	1.825.616	1.870.283	-44.667	2.137	1.850	3.987	3.987	-	
69	108	4,83	721.625	2.094.472	2.145.717	-51.245	2.458	1.975	4.433	4.433	-	
			2236	100,00	14.940.478	43.363.803	44.424.776	-1.060.972	50.836	45.214	96.050	-

Resultatopgørelse

	Budget <u>2024</u>	Faktisk <u>2024</u>	Budget <u>2025</u>
Indtægter:			
Lejeindtægt	30.000,00	35.600,00	30.000,00
Deposita/erstatning	2.000,00	-	-
Indtægter i alt	32.000,00	35.600,00	30.000,00
Udgifter:			
Ejendomsskat	-	-	4.342,01
Rottebekæmpelse	-	77,39	119,12
Ejendomsforsikring	7.000,00	6.743,86	7.000,00
El	5.000,00	3.806,81	4.000,00
Varme	14.000,00	15.010,73	15.500,00
Vand	1.000,00	1.305,23	1.500,00
Renovation	8.467,00	8.467,00	9.244,00
Rengøring	1.000,00	767,10	1.000,00
Vedligehold	2.000,00	2.568,75	3.000,00
Leje brandmateriel	5.000,00	4.783,00	5.000,00
Porto og gebyrer	200,00	408,99	500,00
Kontorartikler	-	-	-
Småanskaffelser	-	3.249,00	2.000,00
Mødeudgift	-	-	-
Bogføring	4.800,00	5.625,00	5.625,00
Internet	1.980,00	1.650,00	-
Forening Let	2.985,00	3.206,25	4.000,00
Renteudgift	-	1,53	-
Udgifter i alt	46.432,00	57.670,64	62.830,13
Årets resultat	-14.432,00	-22.070,64	-32.830,13
Som fordeles således:			
A/B TJØRNEGAARDEN 1	-12.927,24	-13.312,45	-19.802,30
A/B TJØRNEGAARDEN 2	-8.504,76	-8.758,19	-13.027,83
	-21.432,00	-22.070,64	-32.830,13

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

Anlægsaktiver:		
Fælleshus	1.656.993,00	
Anlægsaktiver i alt	<u>1.656.993,00</u>	1.656.993,00
Omsætningsaktiver:		
Bankbeholdning	9.157,34	
Tilgodehavende A/B TJØRNEGAARDEN 1	4.264,83	
Tilgodehavende FORS	2.115,27	
Omsætningsaktiver i alt	<u>15.537,44</u>	15.537,44
Aktiver i alt		<u>1.672.530,44</u>

Passiver

Egenkapital:		
A/B TJØRNEGAARDEN 1	999.456,00	
A/B TJØRNEGAARDEN 2	657.537,00	
Egenkapital i alt	<u>1.656.993,00</u>	1.656.993,00
Gæld:		
Gæld A/B TJØRNEGAARDEN 2	15.264,63	
Gæld andel	272,81	
Gæld i alt	<u>15.537,44</u>	15.537,44
Passiver i alt		<u>1.672.530,44</u>

NOTER

1. Mellelægning

	<u>Faktisk</u>	<u>TJØRN 1</u>	<u>TJØRN 2</u>
Mellelægning pr. 01.01.2024	-179,71	12.266,11	-12.445,82
Driftsresultat	22.070,64	13.312,45	8.758,19
Mellelægning i alt	<u>21.890,93</u>	<u>25.578,56</u>	<u>-3.687,63</u>
Betaling 2024	-27.265,73	-21.313,73	-5.952,00
Udlæg 2024	-5.625,00	0,00	-5.625,00
Mellelægning pr. 31.12.2024	<u>-10.999,80</u>	<u>4.264,83</u>	<u>-15.264,63</u>
Egenkapital:			
Saldo 01.01.2024	1.656.993,00	999.456,00	657.537,00
Årets resultat	-22.070,64	-13.312,45	-8.758,19
Årets investering	-	-	-
Årets indskud	22.070,64	13.312,45	8.758,19
Saldo 31.12.2024	<u>1.656.993,00</u>	<u>999.456,00</u>	<u>657.537,00</u>