

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Indholdsfortegnelse

Side**Påtegninger**

Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Foreningsoplysninger	5
----------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Tranbjerg J, den 24. februar 2017

Bestyrelse


Kåre Lund
formand


Tina Kristensen
kasserer


Susanne Friis


Anne Hoveling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. marts 2017.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget resultatbudgettet for 1. januar - 31. december 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 24. februar 2017

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Tranegårdsparken Trankær Vænge 124-172 8310 Tranbjerg J
	CVR-nr.: 32 13 37 97 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 4.244.125 Andelshavere: 25
Ejendommen	Matrikelnr: 3 FS, Østerby, Tranbjerg
Bestyrelse	Kåre Lund Tina Kristensen Susanne Friis Anne Hoveling
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Bankforbindelser	Djurslands Bank Danske Bank
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 30. marts 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og indbetalinger vedrørende fællesdrift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og låneomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontant beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdi, der svarer til lånets kursværdi på balancetidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
1 Boligafgift	1.552.202	1.552.200	1.545.152
2 Øvrige indtægter	1.000	0	2.202
Indtægter i alt	1.553.202	1.552.200	1.547.354
3 Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer	-207.581	-208.088	-197.989
4 Forbrugsafgifter	-7.902	-5.600	-6.074
5 Vedligeholdelse, løbende	-626.115	-428.500	-269.869
6 Administrationsomkostninger	-63.501	-31.000	-27.786
7 Øvrige foreningsomkostninger	-17.163	-17.200	-16.753
Omkostninger i alt	-922.262	-690.388	-518.471
Resultat før finansielle poster	630.940	861.812	1.028.883
8 Finansielle omkostninger	-755.971	-645.898	-597.168
Finansielle poster netto	-755.971	-645.898	-597.168
Årets resultat	-125.031	215.914	431.715
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Energimærke opsparing over 7 år"	0	5.000	5.000
Overført fra "Energimærke opsparing over 7 år"	-30.000	0	0
Overført til "Andre reserver"	-30.000	5.000	5.000
Betalte prioritetsafdrag	593.771	595.996	590.628
Indeksregulering af indeksslån	-61.853	0	-82.309
Overført restandel af årets resultat	-626.949	-385.082	-81.604
Overført til "Overført resultat"	-95.031	210.914	426.715
I alt	-125.031	215.914	431.715

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	<u>37.250.000</u>	<u>37.250.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.250.000</u>	<u>37.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.250.000</u>	<u>37.250.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Restance nr. 160	66.907	0
10	Periodeafgrænsningsposter	<u>18.885</u>	<u>18.072</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>85.792</u>	<u>18.072</u>
11	Likvide beholdninger	<u>5.472.523</u>	<u>262</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.558.315</u>	<u>18.334</u>
	Aktiver i alt	<u>42.808.315</u>	<u>37.268.334</u>

Balance 31. december
Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	4.244.125	4.244.125
12 Reserve for opskrivning af ejendom	14.438.989	14.438.989
13 Henlæggelse til genopretning	294.432	294.432
14 Kursregulering langfristet gæld	-6.954.939	-6.463.776
15 Overført resultat	5.823.663	5.918.694
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>17.846.270</u>	<u>18.432.464</u>
16 Reserveret til energimærke opsparing over 7 år	0	30.000
Andre reserver	0	30.000
Egenkapital i alt	<u>17.846.270</u>	<u>18.462.464</u>
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til realkreditinstitutter	24.909.518	17.905.273
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.909.518</u>	<u>17.905.273</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	90.784
Mellemregning med andelshavere	0	773.808
18 Anden gæld	25.343	23.750
19 Periodeafgrænsningsposter	27.184	12.255
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>52.527</u>	<u>900.597</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.962.045</u>	<u>18.805.870</u>
Passiver i alt	<u>42.808.315</u>	<u>37.268.334</u>
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi		
23 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
1. Boligafgift			
Boligafgift	1.147.202	1.147.200	1.143.902
Bidrag til fællesdrift	405.000	405.000	401.250
	1.552.202	1.552.200	1.545.152
2. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	48.411	48.411	45.618
Gebyrer ved salg af andele	1.000	0	2.000
Salg af flagstangssokkel	0	0	200
Betalt antenneafgift	-48.411	-48.411	-45.616
	1.000	0	2.202
3. Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer			
Ejendomsskatter	140.588	140.588	131.884
Forsikringer	29.493	30.000	28.605
Grundejerforening	37.500	37.500	37.500
	207.581	208.088	197.989
4. Forbrugsafgifter			
Elforbrug stibelysning	7.902	5.600	6.074
	7.902	5.600	6.074
5. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer	482.201	0	247.443
VVS	27.825	0	14.442
Låseservice	800	0	0
Diverse vedligeholdelse	112.783	0	5.971
Snerydning	2.506	3.500	2.013
Vedligeholdelse samlet	0	425.000	0
	626.115	428.500	269.869

Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
6. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.875	15.000	13.750
Rådgivningshonorar vedrørende låneomlægning	25.625	0	0
Gebyrer m.v.	5.133	3.000	3.248
Kontorartikler	1.250	1.000	1.105
Telefon- og kørselsgodtgørelse	4.250	4.000	1.530
Generalforsamling og andre møder	5.185	3.500	3.293
Repræsentation	2.971	3.000	4.475
Kursusudgifter	2.185	500	385
Edb-udgifter incl. drift af hjemmeside	2.027	1.000	0
	63.501	31.000	27.786
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	2.400	2.400	2.040
Valuarvurdering	10.000	10.000	10.000
ABF kontingent	4.763	4.800	4.713
	17.163	17.200	16.753
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	703.393	706.786	579.145
Ydelsesstøtte	-59.385	-60.888	-77.955
Indeksregulering af indeksslån	61.853	0	82.309
Renter, pengeinstitutter	4.550	0	13.669
Låneomkostninger	45.560	0	0
	755.971	645.898	597.168

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	22.811.011	22.811.011
Anskaffelsessum 31. december 2016	<u>22.811.011</u>	<u>22.811.011</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	14.438.989	14.346.989
Årets opskrivning	0	92.000
Opskrivninger 31. december 2016	<u>14.438.989</u>	<u>14.438.989</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>37.250.000</u>	<u>37.250.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2016 i henhold til vurdering af 18. januar 2016 af ejendomsmægler og valuar Jesper H. Andersen, DanBolig Andersen & Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør 27.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 6,0 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p> <p>Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, d.v.s. gældende til 18. juli 2017. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.</p>		
10. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	2.462	0
Forudbetalt ABF Kontingent	3.600	0
Forudbetalt Yousee	12.823	18.072
	<u>18.885</u>	<u>18.072</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
11. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	6	204
Djurslands Bank, konto 1075076	45	58
Danske Bank, konto 12020414	4.803.000	0
Djurslands Bank, konto 1075068	669.472	0
	<u>5.472.523</u>	<u>262</u>
12. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2016	14.438.989	14.346.989
Årets værdiregulering	0	92.000
	<u>14.438.989</u>	<u>14.438.989</u>
13. Henlæggelse til genopretning		
Reserveret 1. januar 2016	294.432	294.432
	<u>294.432</u>	<u>294.432</u>
14. Kursregulering langfristet gæld		
Saldo 1. januar 2016	-6.463.776	-6.318.381
Årets regulering	-491.163	-145.395
	<u>-6.954.939</u>	<u>-6.463.776</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	5.918.694	5.491.979
Årets overførte overskud eller underskud	-626.949	-81.604
Afdrag på prioritetsgæld	593.771	590.628
Indeksregulering af indeksslån	-61.853	-82.309
	<u>5.823.663</u>	<u>5.918.694</u>

Noter

		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
16. Reserveret til energimærke opsparing over 7 år			
Reserveret 1. januar 2016		30.000	25.000
Ifølge resultatdisponering		0	5.000
Anvendt i året til ny legeplads		<u>-30.000</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>30.000</u>
17. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>		
Realkredit Danmark, lån opr. 16.918.500	17.559.440	11.441.497	11.949.816
Årets afdrag, lån opr. 16.918.500	0	-593.771	-590.628
Årets indeksregulering, lån opr. 16.918.500	0	61.853	82.309
Kursregulering, lån opr. 16.918.500	0	6.649.861	6.463.776
Realkredit Danmark, lån opr. 7.045.000	7.350.078	7.045.000	0
Kursregulering, lån opr. 7.045.000	0	<u>305.078</u>	<u>0</u>
	<u>24.909.518</u>	<u>24.909.518</u>	<u>17.905.273</u>
<p>Realkredit Danmark, Indeksloan med ydelsesstøtte, opr. 16.918.500, rente 2,5 %. Restløbetid 18 år og 6 måneder. .</p> <p>Realkredit Danmark, Flexlån, opr. 7.045.000, inkonvertibelt, rente 1,6320 % p.a. indtil 1.4.2026. Restløbetid 29 år og 3 måneder. Afdragsfrit de første 10 år.</p>			
18. Anden gæld			
Afsat revisor		13.751	13.750
Afsat valuar		10.000	10.000
Munke VVS		<u>1.592</u>	<u>0</u>
		<u>25.343</u>	<u>23.750</u>
19. Periodeafgrænsningsposter			
Indbetalt bidrag til renovation		48.000	56.300
Betalt udgift til renovation		<u>-20.816</u>	<u>-44.045</u>
		<u>27.184</u>	<u>12.255</u>

Noter

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 24.909.518, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør kr. 37.250.000.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 18.989.727. til sikkerhed for kreditfaciliteter hos Djurslands Bank. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

21. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Tranegårdsparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.395	2.395	25	2.395
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.395	2.395	25	2.395

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1991

Noter
21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Anskaffelsesprisen</u>	<u>Valuarvurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2016 kr.</u>	<u>Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.250.000		15.553
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2016 kr.</u>	<u>Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
Felt nr.	Sæt kryds		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	129.350	* 12 /	2.395 648
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.395 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.395 0
Forklaring på udregning:		<u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.		<u>År 2014 kr. pr. m²</u>	<u>År 2015 kr. pr. m²</u>	<u>År 2016 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	220	180	-52

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u> m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
	Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u> m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	7.451
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.102
K3	Teknisk andelsværdi	15.553

	Forklaring på udregning:	<u>Vedligeholdelse pr. år</u> m ² ultimo året i alt (B6)		
		<u>År 2014</u>	<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>
Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	58	113	261
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	58	113	261

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33

	Forklaring på udregning:	<u>Årets afdrag</u> m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		<u>År 2014</u>	<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>
Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	245	247	248

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m² andele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.273	11.273
Valuarvurdering	15.553	15.553
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.102	8.102
Foreslået andelsværdi	7.451	7.451
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		648
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		28
Øvrige omkostninger		13
Finansielle poster, netto		33
Afdrag		26
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	17.846.270
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	24.909.518
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-24.909.518
	<u>17.846.270</u>
	17.846.270

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2016.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.244.125</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>4,20</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. marts 2016)	<u>4,34</u>
--	-------------

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
25	169.765	4.244.125	713.851	17.846.270
25		4.244.125		17.846.270

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved lånoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte individuelle forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinjer.

Som følge heraf skal vi anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.

Udløb af valuarvurdering

Vi gør opmærksom på, at valuarvurderingen maksimalt er gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Vurderingen er gældende til den 18. juli 2017.

23. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget kr. 5.499.912, opgjort pr. 31.12.2016, som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen.