

**Andelsboligforeningen  
Tranegårdsparken**  
Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg J

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 19. februar 2021

### Bestyrelse

  
Susanne Friis  
Formand


  
Anders Schmidt  
Nestformand

  
Ellen Kruse Løvbjerg Jensen

Stefan Mougaard

  
Heidi Qaddoum

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

  
Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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


## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 19. februar 2021

**BRANDT**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl  
statsautoriseret revisor  
mnc3913

**Foreningsoplysninger**

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken  
Trankær Vænge 124-172  
8310 Tranbjerg J

Hjemmeside: [www.tranegaardsparken.com](http://www.tranegaardsparken.com)  
E-mail: [tranegaardsparken@gmail.com](mailto:tranegaardsparken@gmail.com)

CVR-nr.: 32 13 37 97  
Hjemsted: Aarhus Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.244.125  
Andelshavere: 25

**Ejendommen**

Matrikelnr: 3 FS, Østerby, Tranbjerg

**Bestyrelse**

Susanne Friis, Formand  
Anders Schmidt, Næstformand  
Ellen Kruse Løvbjerg Jensen  
Stefan Mougaard  
Heidi Qaddoum

**Revisor**

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søren Frichs Vej 36 L  
8230 Åbyhøj

**Bankforbindelser**

Arbejdernes Landsbank, M.P. Bruuns Gade 22-24, 8000 Aarhus C  
Danske Bank, Åboulevarden 69, 8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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 og aflægges i danske kroner.

## 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

Boligaft og indtægter til fællesdrift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med kassererens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og obligationer.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### 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 indeksslån mv.).

## 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 mv." indeholder akkumuleret resultat, indeksregulering på indeksslån, afdrag på prioritetsgæld samt resterende overførsel af årets resultat.

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. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. 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	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	1.597.200	1.597.200	1.597.200	1.597.202
2 Øvrige indtægter	11.688	0	0	4.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.608.888</b>	<b>1.597.200</b>	<b>1.597.200</b>	<b>1.601.202</b>
3 Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer	-234.985	-234.500	-245.500	-224.991
4 Forbrugsafgifter	-2.474	-6.500	-3.000	-701
5 Vedligeholdelse, løbende	-26.152	-454.000	-454.000	-11.190
6 Administrationsomkostninger	-41.569	-41.200	-42.300	-49.837
7 Øvrige foreningsomkostninger	-8.038	-20.300	-20.400	-20.724
Omkostninger i alt	-313.218	-756.500	-765.200	-307.443
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.295.670</b>	<b>840.700</b>	<b>832.000</b>	<b>1.293.759</b>
8 Finansielle indtægter	78.487	50.000	40.000	56.076
9 Finansielle omkostninger	-744.091	-676.300	-731.300	-824.628
Finansielle poster netto	-665.604	-626.300	-691.300	-768.552
<b>Årets resultat</b>	<b>630.066</b>	<b>214.400</b>	<b>140.700</b>	<b>525.207</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	609.955	610.000	615.000	606.193
Indeksregulering af indeksslån	-73.170	0	-75.000	-87.327
Overført restandel af årets resultat	93.281	-395.600	-399.300	6.341
Overført til "Overført resultat"	630.066	214.400	140.700	525.207
<b>I alt</b>	<b>630.066</b>	<b>214.400</b>	<b>140.700</b>	<b>525.207</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
10	Ejendomme, Trankær Vænge 124-172	39.250.000	39.250.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.250.000</u>	<u>39.250.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>39.250.000</u></b>	<b><u>39.250.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	7.371	1.658
11	Renovationsregnskab	620	23
12	Periodeafgrænsningsposter	<u>20.292</u>	<u>20.037</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>28.283</u>	<u>21.718</u>
13	Værdipapirer	<u>3.993.622</u>	<u>3.949.545</u>
14	Likvide beholdninger	<u>1.100.374</u>	<u>1.056.468</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.122.279</u></b>	<b><u>5.027.731</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>44.372.279</u></b>	<b><u>44.277.731</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
	4.244.125	4.244.125
15 Andelsindskud		
15 Reserve for opskrivning af ejendom	16.438.989	16.438.989
16 Henlæggelse til genopretning	294.432	294.432
17 Overført resultat	7.470.078	6.840.011
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>28.447.624</u>	<u>27.817.557</u>
Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>28.447.624</u></b>	<b><u>27.817.557</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
18 Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.299.139</u>	<u>15.835.424</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.299.139</u>	<u>15.835.424</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	610.500	611.000
19 Anden gæld	13.750	13.750
Periodeafgrænsningsposter	1.266	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>625.516</u>	<u>624.750</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.924.655</u></b>	<b><u>16.460.174</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>44.372.279</u></b>	<b><u>44.277.731</u></b>
<b>20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>21 Eventualforpligtelser</b>		
<b>22 Nøgleoplysninger</b>		
<b>23 Beregning af andelsværdi</b>		
<b>24 Oplysninger om støtte fra staten</b>		

## Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift	1.147.200	1.147.200	1.147.200	1.147.202
Bidrag til fællesdrift	450.000	450.000	450.000	450.000
	<b>1.597.200</b>	<b>1.597.200</b>	<b>1.597.200</b>	<b>1.597.202</b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>				
Antennebidrag	55.130	56.640	56.640	56.640
Gebyrer ved salg af andele	11.500	0	0	4.000
Betalt antenneafgift	-54.942	-56.640	-56.640	-56.640
	<b>11.688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>
<b>3. Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	167.837	167.000	178.000	158.219
Forsikringer	29.648	30.000	30.000	29.272
Grundejerforening	37.500	37.500	37.500	37.500
	<b>234.985</b>	<b>234.500</b>	<b>245.500</b>	<b>224.991</b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	625	0	0	0
Elforbrug stibelysning	1.849	6.500	3.000	701
	<b>2.474</b>	<b>6.500</b>	<b>3.000</b>	<b>701</b>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>				
VVS	24.737	0	0	5.692
Småanskaffelser	150	0	0	0
Diverse vedligeholdelse	395	0	0	1.518
Kloakservice	0	0	0	1.750
Snerydning	870	4.000	4.000	2.230
Vedligeholdelse samlet	0	450.000	450.000	0
	<b>26.152</b>	<b>454.000</b>	<b>454.000</b>	<b>11.190</b>

## Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
<b>6. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	500	0	0	1.100
Udarbejdelse og revision af årsrapport	17.375	20.000	20.000	15.750
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	0	0	0	7.875
Rådgivningshonorar vedrørende låneomlægning	0	0	0	3.625
Gebyrer m.v.	4.298	4.000	4.500	5.390
Kontorartikler incl. køb pc	5.051	1.500	2.000	1.556
Telefon- og kørselsgodtgørelse	4.800	4.700	4.800	4.281
Generalforsamling og andre møder	6.827	5.000	6.000	7.326
Repræsentation	2.718	5.000	4.000	2.934
Edb-udgifter incl. drift af hjemmeside	0	1.000	1.000	0
	<b>41.569</b>	<b>41.200</b>	<b>42.300</b>	<b>49.837</b>
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Bestyrelseshonorar	2.900	2.800	2.900	2.586
Valuarvurdering	0	12.500	12.500	13.188
ABF kontingent	5.138	5.000	5.000	4.950
	<b>8.038</b>	<b>20.300</b>	<b>20.400</b>	<b>20.724</b>
<b>8. Finansielle indtægter</b>				
Renter, pengeinstitutter	0	0	0	158
Kursregulering Inv. foreningsbeviser	44.076	0	0	0
Udbytte Inv. foreningsbeviser Danske Invest Fonde	34.411	50.000	40.000	55.918
	<b>78.487</b>	<b>50.000</b>	<b>40.000</b>	<b>56.076</b>



## Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	668.409	680.000	660.000	684.647
Ydelsesstøtte	0	-3.700	-3.700	-3.694
Indeksregulering af indeksslån	73.170	0	75.000	87.327
Renter, pengeinstitutter	2.512	0	0	0
Kursregulering Inv. foreningsbeviser	0	0	0	56.348
	<u>744.091</u>	<u>676.300</u>	<u>731.300</u>	<u>824.628</u>

## Noter

	31/12 2020	31/12 2019
<b>10. Ejendomme, Trankær Vænge 124-172</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	22.811.011	22.811.011
<b>Anskaffelsessum 31. december 2020</b>	<b>22.811.011</b>	<b>22.811.011</b>
Opskrivninger 1. januar	16.438.989	15.988.989
Årets opskrivning	0	450.000
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>16.438.989</b>	<b>16.438.989</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>39.250.000</b>	<b>39.250.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	27.000.000	27.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 2.9.2019 af ejendomsmægler og valuar Thomas Krogh Mathiasen og Carsten Hjorth, EDC Erhverv Poul Erik Bech. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 27.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,10 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>		
<b>11. Renovationsregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-52.484	-49.842
Renovationsomkostning	53.104	49.865
	<b>620</b>	<b>23</b>
<b>12. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	2.068	2.052
Forudbetalt ABF Kontingent	3.938	3.825
Forudbetalt Yousee	14.286	14.160
	<b>20.292</b>	<b>20.037</b>

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>13. Værdipapirer</b>		
Investeringsbeviser, Danske Invest Fonde, stk. 43.014	3.993.622	3.949.545
	<u><b>3.993.622</b></u>	<u><b>3.949.545</b></u>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank, konto 12020414	516.219	484.757
Arbejdernes Landsbank, konto 5381 0257965	584.155	571.711
	<u><b>1.100.374</b></u>	<u><b>1.056.468</b></u>
<b>15. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	16.438.989	15.988.989
Årets værdiregulering	0	450.000
	<u><b>16.438.989</b></u>	<u><b>16.438.989</b></u>
<b>16. Henlæggelse til genopretning</b>		
Reserveret 1. januar	294.432	294.432
	<u><b>294.432</b></u>	<u><b>294.432</b></u>
<b>17. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	6.840.012	6.314.804
Årets overførte overskud eller underskud	93.281	6.341
Afdrag på prioritetsgæld	609.955	606.193
Indeksregulering af indeksslån	-73.170	-87.327
	<u><b>7.470.078</b></u>	<u><b>6.840.011</b></u>

## Noter

		<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>18. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>Kursværdi</b>		
Realkredit Danmark, lån opr. 16.918.500	16.044.359	9.401.424	9.920.290
Årets afdrag, lån opr. 16.918.500	0	-609.955	-606.193
Årets indeksregulering, lån opr. 16.918.500	0	73.170	87.327
Realkredit Danmark, lån opr. 7.045.000	<u>7.757.970</u>	<u>7.045.000</u>	<u>7.045.000</u>
	23.802.329	15.909.639	16.446.424
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>-610.500</u>	<u>-611.000</u>
	<b><u>23.802.329</u></b>	<b><u>15.299.139</u></b>	<b><u>15.835.424</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>12.785.424</u>	<u>13.396.424</u>
Realkredit Danmark, Indeks lån med ydelsesstøtte, opr. 16.918.500, rente 2,5%. Restløbetid 15 år.			
Realkredit Danmark, Flexlån, opr. 7.045.000, inkonvertibelt, rente 1,6320% p.a. indtil 1.4.2026. Restløbetid 25 år og 3 måneder. Afdragsfrit de første 10 år.			
<b>19. Anden gæld</b>			
Afsat revisor		<u>13.750</u>	<u>13.750</u>
		<b><u>13.750</u></b>	<b><u>13.750</u></b>

## 20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.910 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 39.250 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 18.989 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

### 21. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 18.989 t.kr. i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### 22. 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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 areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.				År
D1	Foreningens stiftelsesår			1989
D2	Ejendommens opførelsesår			1991
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.250.000	16.388	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
Feltnr.	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
H1	Boligafgift	133.100	* 12 /	2.395
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.395
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.395
				kr. pr. m <sup>2</sup>
				667
				0
				0

## Noter

### 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	75	219	263
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi			8.582
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			4.510
K3	Teknisk andelsværdi			13.092
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	144	5	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	144	5	11
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			59
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	251	253	255

## Noter

---

### 22. 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.

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Valuarvurdering	16.388	16.388
Anskaffelsessum (kostpris)	9.524	9.524
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.510	4.510
Foreslået andelsværdi	8.582	8.582
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		667
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		2
Øvrige omkostninger		18
Finansielle poster, netto		42
Afdrag		<u>38</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>



## Noter

### 23. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	28.447.624
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.909.639
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.802.329
	<u>20.554.934</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>4,84</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. august 2020)	<u>4,88</u>
---	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
25	169.765	4.244.125	822.197	20.554.934
<b>25</b>	<b>169.765</b>	<b>4.244.125</b>	<b>822.197</b>	<b>20.554.934</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at foreningen har indhentet valuarvurdering før 1. juli 2020, som er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen. Den indhentede valuarvurdering er omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 4,84 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 392.500 kr., 1.177.500 kr. og 1.962.500 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 39.250.000 kr.

## Noter

---

### 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.962.500	18.592.434	4,38	-9,50%
-3%	-1.177.500	19.377.434	4,57	-5,58%
-1%	-392.500	20.162.434	4,75	-1,86%
0%	0	20.554.934	4,84	0,00%
1%	392.500	20.947.434	4,94	2,07%
3%	1.177.500	21.732.434	5,12	5,79%
5%	1.962.500	22.517.434	5,31	9,71%

### 24. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforening-  
en. Af denne støtte kan 5.564.644 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved  
salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligfor-  
ening.