



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Abyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 29. marts 2022

Bestyrelse



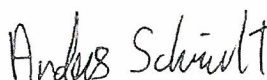
Susanne Friis
Formand

Anders Schmidt
Næstformand

Ellen Kruse Løvbjerg Jensen



Mathilde Blixenkrone-Møller
Kasserer



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 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 2021 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. 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. 12 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, 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 regnskabsbrugere 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 noteplysningerne, 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

Aabyhøj, den 29. marts 2022

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl
statsautoriseret revisor
mne3913

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken
Trankær Vænge 124-172
8310 Tranbjerg J

Hjemmeside: www.tranegaardsparken.com
E-mail: 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
Mathilde Blixenkrone-Møller, Kasserer

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

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. 1392 af 14. juni 2021 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

Boligafgift 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 indekslån, 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 indekslån 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 indekslån, 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 foretagen 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 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 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	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1 Boligafgift	1.591.519	1.597.200	1.597.200
2 Øvrige indtægter	4.625	0	11.688
Indtægter i alt	1.596.144	1.597.200	1.608.888
3 Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer	-245.773	-245.500	-234.985
4 Forbrugsafgifter	-3.111	-3.000	-2.474
5 Vedligeholdelse, løbende	-1.725.533	-454.000	-26.152
6 Administrationsomkostninger	-45.539	-42.300	-41.569
7 Øvrige foreningsomkostninger	-24.038	-20.400	-8.038
Omkostninger i alt	-2.043.994	-765.200	-313.218
Resultat før finansielle poster	-447.850	832.000	1.295.670
8 Finansielle indtægter	-156.924	40.000	78.487
9 Finansielle omkostninger	-652.470	-731.300	-744.091
Finansielle poster netto	-809.394	-691.300	-665.604
Årets resultat	-1.257.244	140.700	630.066
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	610.395	615.000	609.955
Indeksregulering af indeksslån	-294	-75.000	-73.170
Overført restandel af årets resultat	-1.867.345	-399.300	93.281
Overført til "Overført resultat"	-1.257.244	140.700	630.066
I alt	-1.257.244	140.700	630.066

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2021	2020
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	50.050.000	39.250.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	50.050.000	39.250.000
	Anlægsaktiver i alt	50.050.000	39.250.000
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	4.250	7.371
	Renovationsregnskab	0	620
11	Periodeafgrænsningsposter	23.815	20.292
	Tilgodehavender i alt	28.065	28.283
12	Værdipapirer	3.243.112	3.993.622
13	Likvide beholdninger	10.750	1.100.374
	Omsætningsaktiver i alt	3.281.927	5.122.279
	Aktiver i alt	53.331.927	44.372.279

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Andelsindskud	4.244.125	4.244.125
14 Reserve for opskrivning af ejendom	27.238.989	16.438.989
15 Henlæggelse til genopretning	294.432	294.432
16 Overført resultat	6.212.834	7.470.078
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	37.990.380	28.447.624
Andre reserver	0	0
Egenkapital i alt	37.990.380	28.447.624
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til realkreditinstitutter	14.679.537	15.299.139
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.679.537	15.299.139
Kortfristet del af langfristet gæld	620.000	610.500
Gæld til pengeinstitutter	25.428	0
Renovationsregnskab	2.832	0
18 Anden gæld	13.750	13.749
Periodeafgrænsningsposter	0	1.267
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	662.010	625.516
Gældsforpligtelser i alt	15.341.547	15.924.655
Passiver i alt	53.331.927	44.372.279
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Eventualforpligtelser		
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1. Boligafgift			
Boligafgift	1.147.202	1.147.200	1.147.200
Bidrag til fællesdrift	450.000	450.000	450.000
Ikke indgået husleje	-5.683	0	0
	1.591.519	1.597.200	1.597.200
2. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	57.050	56.640	55.130
Gebyrer ved salg af andele	7.500	0	11.500
Betalt antenneafgift	-59.925	-56.640	-54.942
	4.625	0	11.688
3. Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer			
Ejendomsskatter	178.530	178.000	167.837
Forsikringer	29.743	30.000	29.648
Grundejerforening	37.500	37.500	37.500
	245.773	245.500	234.985
4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	625	0	625
Elforbrug stibelysning	2.486	3.000	1.849
	3.111	3.000	2.474
5. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer	1.697.783	450.000	0
VVS	21.634	0	24.737
Småanskaffelser	0	0	150
Diverse vedligeholdelse	1.296	0	395
Snerydning	4.820	4.000	870
	1.725.533	454.000	26.152

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	0	0	500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	22.250	20.000	17.375
Gebyrer m.v.	6.626	4.500	4.298
Kontorartikler incl. køb pc	0	2.000	5.051
Telefon- og kørselsgodtgørelse	7.700	4.800	4.800
Generalforsamling og andre møder	8.064	6.000	6.827
Repræsentation	899	4.000	2.718
Edb-udgifter incl. drift af hjemmeside	0	1.000	0
	45.539	42.300	41.569
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	0	2.900	2.900
Valuarvurdering	18.750	12.500	0
ABF kontingent	5.288	5.000	5.138
	24.038	20.400	8.038
8. Finansielle indtægter			
Kursregulering Inv. foreningsbeviser	-180.815	0	44.076
Udbytte Inv. foreningsbeviser Danske Invest Fonde	23.891	40.000	34.411
	-156.924	40.000	78.487

Noter

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	648.603	660.000	668.409
Ydelsesstøtte	0	-3.700	0
Indeksregulering af indeksslån	294	75.000	73.170
Renter, pengeinstitutter	3.573	0	2.512
	<u>652.470</u>	<u>731.300</u>	<u>744.091</u>

10. Ejendom

Anskaffelsessum 1. januar	<u>22.811.011</u>	<u>22.811.011</u>
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>22.811.011</u>	<u>22.811.011</u>
Opskrivninger 1. januar	16.438.989	16.438.989
Årets opskrivning	<u>10.800.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>27.238.989</u>	<u>16.438.989</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>50.050.000</u>	<u>39.250.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2021 i henhold til vurdering af 16. juni 2021 af ejendomsmægler og valuar Lokalmæglerne Hornslet v/valuar Allan Bante. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2021 udgør 27.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,25 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.

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
11. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	2.704	2.068
Forudbetalt ABF Kontingent	4.050	3.938
Forudbetalt Yousee	17.061	14.286
	23.815	20.292
12. Værdipapirer		
Investeringsbeviser, Danske Invest Fonde, stk. 36.622	3.243.112	3.993.622
	3.243.112	3.993.622
13. Likvide beholdninger		
Danske Bank, konto 12020414	10.750	516.219
Arbejdernes Landsbank, konto 5381 0257965	0	584.155
	10.750	1.100.374
14. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	16.438.989	16.438.989
Årets værdiregulering	10.800.000	0
	27.238.989	16.438.989
15. Henlæggelse til genopretning		
Reserveret 1. januar	294.432	294.432
	294.432	294.432

Noter

		31/12 2021	31/12 2020
16. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		7.470.078	6.840.012
Årets overførte overskud eller underskud		-1.867.345	93.281
Afdrag på prioritetsgæld		610.395	609.955
Indeksregulering af indeksslån		-294	-73.170
		6.212.834	7.470.078
17. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
Realkredit Danmark, lån opr. 16.918.500	14.726.689	8.864.638	9.401.424
Årets afdrag, lån opr. 16.918.500	0	-610.395	-609.955
Årets indeksregulering, lån opr. 16.918.500	0	294	73.170
Realkredit Danmark, lån opr. 7.045.000	7.527.105	7.045.000	7.045.000
	22.253.794	15.299.537	15.909.639
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-620.000	-610.500
	22.253.794	14.679.537	15.299.139
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		12.250.000	12.850.000
Realkredit Danmark, Indeksslån med ydelsesstøtte, opr. 16.918.500, rente 2,5%. Restløbetid 14 år.			
Realkredit Danmark, Flexlån, opr. 7.045.000, inkonvertibelt, rente 1,6320% p.a. indtil 1.4.2026. Restløbetid 24 år og 3 måneder. Afdragsfrit de første 10 år.			
18. Anden gæld			
Afsat revisor		13.750	13.750
Mellemregning andelshaver		0	-1
		13.750	13.749

Noter

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.300 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 50.050 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.

20. 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 21, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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

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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		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 areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.050.000	20.898

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver (F3)	
		Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

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"/>

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	133.100	* 12 /	2.395
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.395
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.395

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	219	263	-525

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	10.850
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.035
K3	Teknisk andelsværdi	15.885

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	5	11	720
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	5	11	720

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)	69

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	253	255	255

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. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Valuarvurdering	20.898	20.898
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.035	5.035
Foreslået andelsværdi	10.850	10.850
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		667

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	50
Øvrige omkostninger	9
Finansielle poster, netto	23
Afdrag	18
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>

22. 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	37.990.380
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.299.537
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-22.253.794</u>
	31.036.123
Reservation	<u>-5.050.000</u>
	<u>25.986.123</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 16. juni 2021.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.244.125</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>6,12</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. juni 2021)	<u>4,84</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	1.039.445	25.986.123
25	169.765	4.244.125	1.039.445	25.986.123

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 6,12 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 500.500 kr., 1.501.500 kr. og 2.502.500 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 50.050.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.502.500	23.483.623	5,53	-9,64%
-3%	-1.501.500	24.484.623	5,77	-5,72%
-1%	-500.500	25.485.623	6,00	-1,96%
0%	0	25.986.123	6,12	0,00%
1%	500.500	26.486.623	6,24	1,96%
3%	1.501.500	27.487.623	6,48	5,88%
5%	2.502.500	28.488.623	6,71	9,64%