

23225 ARKIV 32

Dato	Stk.		
27/2	30	klent	
-	2	os	

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

**Årsrapport**

**2013**

## Indhold

	Side
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2-3
Anvendt regnskabspraksis	4-6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-16

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, § 3 i Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 5 stk. 11 i Lov om andelsboliger og andre bofællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 14. februar 2014

### Bestyrelse:



Claus Sørensen  
Formand




Tina Kristensen



Susanne Friis



Anita Jørgensen



Henrik Østersø

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/03-2014



dirigent

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, § 3 i Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 5 stk. 11 i Lov om andelsboliger og andre bofællesskaber samt foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Andelsboligforeningens ledelse har ikke oplyst størrelsen af den udbetalte støtte, som kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom, jf. lov nr. 610 af 12/6 2013 § 5 stk. 11. Årsagen til dette, er at oplysningerne ikke på nuværende tidspunkt er tilgængelige hos Statens Administration.

### Konklusion med forbehold


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den ufuldstændige oplysning, der er beskrevet i grundlaget for konklusionen med forbehold, giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, § 3 i Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 5 stk. 11 i Lov om andelsboliger og andre bofællesskaber samt foreningens vedtægter.

**Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabet for 2013 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Århus, den 14. februar 2014

BRANDT  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Erik Dahl  
Statsaut. revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, § 3 i Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 5 stk. 11 i Lov om andelsboliger og andre bofællesskaber samt foreningens 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter 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 indbetalt vedr. fællesdrift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Øvrige fællesomkostninger**

Øvrige fællesomkostninger omfatter ejendomsskatter, renovation, forsikringer samt alle øvrige omkostninger.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån.

## **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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "overført resultat m.v." 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, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

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

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommene.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år
-------------------------------	---------

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Prioritetsgæld**

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

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgletal**

De i note 11 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven 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 2013 - 31. december 2013**

Note	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	1.132.500	1.132.500	1.128.000
Indbetalt antenneafgift	47.502	47.502	44.733
Betalt antenneafgift	-47.500	-47.502	-44.732
Bidrag til fællesdrift	408.375	408.375	388.184
<b>Indtægter</b>	<b>1.540.877</b>	<b>1.540.875</b>	<b>1.516.185</b>
1 Øvrige fællesomkostninger	429.951	472.805	376.538
<b>Driftsomkostninger</b>	<b>429.951</b>	<b>472.805</b>	<b>376.538</b>
<b>Resultat før renter</b>	<b>1.110.926</b>	<b>1.068.070</b>	<b>1.139.647</b>
2 Finansielle udgifter	-756.818	-816.701	-820.204
<b>Årets resultat</b>	<b>354.108</b>	<b>251.369</b>	<b>319.443</b>
Forslag til resultatdisponering:			
Betalt prioritetsafdrag	584.989	584.982	582.150
Indexregulering af prioritetsgæld	-239.303	-293.303	-303.536
Overført restandel af årets overskud	8.422	-40.310	40.829
	<b>354.108</b>	<b>251.369</b>	<b>319.443</b>

**Balance 31. december 2013**

**Aktiver**

Note	2013 kr.	2012 kr.
Ejendomme Trankær Vænge 124-172	37.158.000	36.980.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>37.158.000</b>	<b>36.980.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>37.158.000</b>	<b>36.980.000</b>
Tilgodehavender, andelshavere	0	675
Periodeafgrænsningsposter	5.589	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.589</b>	<b>675</b>
3 <b>Likvide beholdninger</b>	<b>55</b>	<b>38</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>5.644</b>	<b>713</b>
<b>Aktiver</b>	<b>37.163.644</b>	<b>36.980.713</b>

**Balance 31. december 2013**

**Passiver**

Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Andelsindskud	4.244.125	4.244.125
4 Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	8.286.612	6.203.237
5 Overført resultat m.v.	<u>4.990.216</u>	<u>4.636.108</u>
	<b>17.520.953</b>	<b>15.083.470</b>
6 Reserveret til genopretning af ejendommen	<u>294.432</u>	<u>294.432</u>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>17.815.385</u></b>	<b><u>15.377.902</u></b>
7 Prioritetsgæld	18.511.669	20.762.730
8 Gæld til pengeinstitutter	<u>816.961</u>	<u>797.734</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>19.328.630</u></b>	<b><u>21.560.464</u></b>
9 Skyldige omkostninger	<u>19.629</u>	<u>42.347</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>19.629</u></b>	<b><u>42.347</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b><u>19.348.259</u></b>	<b><u>21.602.811</u></b>
<b>Passiver</b>	<b><u>37.163.644</u></b>	<b><u>36.980.713</u></b>
10 Eventualforpligtelser		
11 Nøgletal		

**Noter**

	<b>Realiseret 2013</b>	<b>Budget 2013</b> (ej revideret)	<b>Realiseret 2012</b>
	kr.	kr.	kr.
<b>1 Øvrige fællesomkostninger</b>			
Ejendomsskat	116.605	116.605	108.975
Stibelysning	5.387	6.000	5.816
Forsikringer	23.114	24.000	24.349
Grundejerforening	37.500	37.500	37.500
Kontorartikler og porto	680	1.000	710
ABF kontingent	1.163	5.400	4.600
Mødeudgifter og generalforsamling	3.317	5.500	4.458
Opkrævningsgebyrer m.v.	2.707	4.000	4.307
Gebyrindtægter	0	0	-2.000
Renovation	57.300	57.300	53.953
Revision og regnskabsassistance	14.400	12.000	11.125
Hjemmeside	0	1.000	4.000
Snerydning	0	5.000	0
Gaver & blomster	2.418	3.000	2.364
Telefon og kørselsgodtgørelse	3.500	3.500	1.500
Vurdering af ejendomme	0	8.000	0
Energimærkning	0	5.000	0
Vedligeholdelse, inkl. opførelse af nye kviste.	161.860	178.000	114.881
	<b>429.951</b>	<b>472.805</b>	<b>376.538</b>
<b>2 Finansielle udgifter</b>			
Renteudgifter bank	21.110	27.000	22.671
Prioritetsrenter og bidrag	609.862	609.859	621.100
Ydelsesstøtte	-113.457	-113.461	-127.103
Indeksregulering af indeksslån	239.303	293.303	303.536
	<b>756.818</b>	<b>816.701</b>	<b>820.204</b>

**Noter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3 Likvide beholdninger</b>		
Djurslands Bank	11	35
Kassebeholdning	44	3
	<b>55</b>	<b>38</b>
<b>4 Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Saldo primo	6.203.237	6.876.708
Gæld reguleret til kontantværdien	1.905.375	673.471
Årets opskrivning	178.000	0
	<b>8.286.612</b>	<b>6.203.237</b>
<b>5 Overført resultat m.v.</b>		
Saldo primo	4.636.108	4.316.665
Betalte prioritetsafdrag	584.989	582.150
Indeksregulering indeksslån	-239.303	-303.536
Overført årets resultat jf. resultatdisponeringen	8.422	40.829
	<b>4.990.216</b>	<b>4.636.108</b>
<b>6 Reserveret til genopretning af ejendommen</b>		
Saldo primo	294.432	294.432
	<b>294.432</b>	<b>294.432</b>

**Noter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld primo	12.796.978	13.075.592
Årets afdrag	-584.989	-582.150
Årets indeksregulering	239.303	303.536
	<u>12.451.292</u>	<u>12.796.978</u>
Opskrivning til kontantværdi, primo	7.965.752	7.292.281
Kursregulering	-1.905.375	673.471
	<u>18.511.669</u>	<u>20.762.730</u>
	<b><u>18.511.669</u></b>	<b><u>20.762.730</u></b>
	<b><u>Renter og bidrag</u></b>	
Realkredit Danmark indekslån 30 årigt, hovedstol kr. 16.918.500, nominelt restbeløb 31/12-2013, kr. 12.451.292, restløbetid 21 år, kursværdi pr. 31/12-2013 kr. 18.511.669.	609.862	621.100
Offentlig støtte til rente	-113.457	-127.103
	<u>496.405</u>	<u>493.997</u>
	<b><u>816.961</u></b>	<b><u>797.734</u></b>
<b>8 Gæld til pengeinstitutter</b>		
Bankgæld, Djursland Bank (max. 1.500.000)	816.961	797.734
	<u>816.961</u>	<u>797.734</u>
	<b><u>816.961</u></b>	<b><u>797.734</u></b>
<b>9 Skyldige omkostninger</b>		
Skyldige omkostninger, diverse	4.004	31.212
Skyldig revisor	15.625	11.000
Mellemregning andelshavere	0	135
	<u>19.629</u>	<u>42.347</u>
	<b><u>19.629</u></b>	<b><u>42.347</u></b>
<b>10 Eventualforpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelse:</b>		
Til sikkerhed for gæld til Djurslands Bank er deponeret ejerpantebrev kr. 26.000.000.		
Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

## Noter

### 11 Nøgletal

Nøgletal 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. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	<u>Antal</u>	<u>Areal kvm</u>
Andelsboliger	25	2.395
		2.395
		<u>Kr. pr. kvm.</u>
Offentlig ejendomsvurdering		11.273
Valuarvurdering		15.515
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		8.076
Foreslået andelsværdi		7.439
Reserver uden for andelsværdi		0
Boligafgift og bidrag til fællesdrift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		643
		<u>I pct</u>
<b>Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		17
Finansielle poster, netto		49
Nettoafdrag (afdrag - indeksregulering)		23
		<u>100</u>

**Oplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger (bilag 1):**

**C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?**

Fordeles efter antal huse, i alt 25.

**D1 Foreningens stiftelsesår**

1989

**D2 Ejendommens opførelsesår**

1991

**F4 Reserver i procent af ejendomsværdi**

0,00%

**G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning**

Ja

**G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmer**

Nej

**G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul på foreningens ejendom**

Nej

**Noter**

**J Årets overskud (før afdrag) gennemsnitligt kr. pr. andel-m2**

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
	178	133	148

**M1 - M3 Vedligeholdelse**

Vedligeholdelse løbende (gns. kr. pr. m2)	18	48	68
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	-	-	-
Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	<u>18</u>	<u>48</u>	<u>68</u>

**P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)**

Ejendommens regnskabsmæssige værdi	37.158.000
Gældsforpligtelser til kursværdi	-18.511.669
Friværdi	<u>18.646.331</u>

<b>R Årets afdrag pr. andels-m2</b>	<b>241</b>	<b>243</b>	<b>244</b>
-------------------------------------	------------	------------	------------



**Note 12 Værdi af andele**

	<u>Oprindeligt Indskud</u>	<u>Antal</u>	
96 kvm	169.765	25	4.244.125
		<u>25</u>	<u>4.244.125</u>

**1 Ejendommene er i nedenstående beregninger medtaget til valuarvurderingen:**

Egenkapital ifølge årsrapport 2013			<u>17.815.385</u>
		Beregnet værdi boligandel	Beregnet værdi boligandel
		<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
96 kvm	$17.815.385 \times \frac{169.765}{4.244.125}$	712.615	615.116

Værdi af andelskronen udgør pr. 31. december 2013:

$$\text{Værdi pr. oprindelig indskudt andelskrone} = \frac{17.815.385}{4.244.125} = 4,20 \quad (2012 = 3,62)$$

Ovenstående værdier af boligandelene skal tillægges værdien af forbedringer foretaget af de enkelte andelshavere, dog fratrukket slitage m.v.

Bestyrelsen fastsætter værdien af forbedringerne på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

### Note 13 Bestyrelsens forslag til værdi af andele

Under henvisning til vedtægterne foreslår bestyrelsen, at der ved salg af andelsboliger indtil næste generalforsamling i 2015 anvendes den beregnede værdi af boligandele pr. 31.12.2013, hvor ejendommene medtages til valuarvurderingen.

Værdien er således:

	Beregnet værdi boligandele 31-12-2013
<u>Boligstørrelse</u>	
96 kvm	712.615

Ovenstående værdier af boligandelene skal tillægges værdien af forbedringer foretaget af de enkelte andelshavere, dog fratrukket slitage m.v.

Bestyrelsen fastsætter værdien af forbedringerne på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.