

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

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 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 5. februar 2020

### **Bestyrelse**

Susanne Friis  
Formand



Stefan Mougaard



Anita Emborg  
Næstformand



Heidi Qaddoum

Ellen Jensen



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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2019 og 1. januar - 31. december 2020. 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. 11 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.


## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Aarhus, den 5. februar 2020

**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: 0003fs

**Bestyrelse**

Susanne Friis, Formand  
Anita Emborg, 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. 11 § 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

Boligafgift og indtægter til fællesdrift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med selvadministrerende administrators 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 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 nominal 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 og kontante beholdninger.

## 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 reserverede 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 nominal 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	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	1.597.202	1.597.200	1.597.200	1.585.952
2 Øvrige indtægter	4.000	0	0	14.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.601.202</b>	<b>1.597.200</b>	<b>1.597.200</b>	<b>1.599.952</b>
3 Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer	-224.991	-227.236	-234.500	-216.812
4 Forbrugsafgifter	-701	-6.400	-6.500	-5.657
5 Vedligeholdelse, løbende	-11.190	-453.000	-454.000	-346.031
6 Administrationsomkostninger	-49.837	-41.400	-41.200	-41.698
7 Øvrige foreningsomkostninger	-20.724	-21.650	-20.300	-9.812
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-307.443</b>	<b>-749.686</b>	<b>-756.500</b>	<b>-620.010</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.293.759</b>	<b>847.514</b>	<b>840.700</b>	<b>979.942</b>
8 Finansielle indtægter	56.076	55.000	50.000	60.964
9 Finansielle omkostninger	-824.628	-683.142	-676.300	-861.694
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-768.552</b>	<b>-628.142</b>	<b>-626.300</b>	<b>-800.730</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>525.207</b>	<b>219.372</b>	<b>214.400</b>	<b>179.212</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	606.193	608.379	610.000	601.759
Indeksregulering af indeksslån	-87.327	0	0	-143.673
Overført restandel af årets resultat	6.341	-389.037	-395.600	-278.874
<b>Overført til "Overført resultat"</b>	<b>525.207</b>	<b>219.342</b>	<b>214.400</b>	<b>179.212</b>
<b>I alt</b>	<b>525.207</b>	<b>219.342</b>	<b>214.400</b>	<b>179.212</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
10	Ejendomme, Trankær Vænge 124-172	39.250.000	38.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.250.000</u>	<u>38.800.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>39.250.000</u></b>	<b><u>38.800.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	1.658	0
11	Renovationsregnskab	23	0
12	Periodeafgrænsningsposter	20.037	19.846
	Tilgodehavender i alt	<u>21.718</u>	<u>19.846</u>
13	Værdipapirer	<u>3.949.545</u>	<u>4.005.894</u>
14	Likvide beholdninger	<u>1.056.468</u>	<u>999.911</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.027.731</u></b>	<b><u>5.025.651</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>44.277.731</u></b>	<b><u>43.825.651</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
Andelsindskud		4.244.125	4.244.125
15 Reserve for opskrivning af ejendom		16.438.989	15.988.989
16 Henlæggelse til genopretning		294.432	294.432
17 Overført resultat		6.840.011	6.314.804
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		<u>27.817.557</u>	<u>26.842.350</u>
Andre reserver		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>27.817.557</b></u>	<u><b>26.842.350</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
18 Gæld til realkreditinstitutter		15.835.424	16.359.291
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.835.424</u>	<u>16.359.291</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		611.000	606.000
11 Renovationsregnskab		0	416
19 Anden gæld		13.750	13.750
Periodeafgrænsningsposter		0	3.844
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>624.750</u>	<u>624.010</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>16.460.174</b></u>	<u><b>16.983.301</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>44.277.731</b></u>	<u><b>43.825.651</b></u>
<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**

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift	1.147.202	1.147.200	1.147.200	1.147.202
Bidrag til fællesdrift	450.000	450.000	450.000	438.750
	<b>1.597.202</b>	<b>1.597.200</b>	<b>1.597.200</b>	<b>1.585.952</b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>				
Antennebidrag	56.640	56.640	56.640	53.895
Gebyrer ved salg af andele	4.000	0	0	14.000
Betalt antenneafgift	-56.640	-56.640	-56.640	-53.895
	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.000</b>
<b>3. Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	158.219	158.636	167.000	150.250
Forsikringer	29.272	31.100	30.000	29.062
Grundejerforening	37.500	37.500	37.500	37.500
	<b>224.991</b>	<b>227.236</b>	<b>234.500</b>	<b>216.812</b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>				
Elforbrug stibelysning	701	6.400	6.500	5.657
	<b>701</b>	<b>6.400</b>	<b>6.500</b>	<b>5.657</b>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Elektriker	0	0	0	2.520
VVS	5.692	0	0	29.433
Diverse vedligeholdelse	1.518	0	0	27.188
Kloakservice	1.750	0	0	0
Snerydning	2.230	4.000	4.000	2.688
Blikkenslager, kvist	0	0	0	125.000
Tømrer, kvist	0	0	0	159.202
Vedligeholdelse samlet	0	449.000	450.000	0
	<b>11.190</b>	<b>453.000</b>	<b>454.000</b>	<b>346.031</b>

**Noter**

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	1.100	0	0	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.750	20.000	20.000	15.625
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	7.875	0	0	0
Rådgivningshonorar vedrørende låneomlægning	3.625	0	0	10.500
Gebyrer m.v.	5.390	3.500	4.000	3.667
Kontorartikler	1.556	1.200	1.500	0
Telefon- og kørselsgodtgørelse	4.281	4.700	4.700	4.125
Generalforsamling og andre møder	7.326	4.000	5.000	3.699
Repræsentation	2.934	7.000	5.000	3.380
Edb-udgifter incl. drift af hjemmeside	0	1.000	1.000	702
	<u>49.837</u>	<u>41.400</u>	<u>41.200</u>	<u>41.698</u>
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Bestyrelseshonorar	2.586	2.800	2.800	3.075
Valuarvurdering	13.188	12.500	12.500	1.875
ABF kontingent	4.950	6.350	5.000	4.862
	<u>20.724</u>	<u>21.650</u>	<u>20.300</u>	<u>9.812</u>
<b>8. Finansielle indtægter</b>				
Renter, pengeinstitutter	158	0	0	744
Udbytte Inv. foreningsbeviser Danske Invest Fonde	55.918	55.000	50.000	60.220
	<u>56.076</u>	<u>55.000</u>	<u>50.000</u>	<u>60.964</u>



**Noter**

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	684.647	686.831	680.000	699.883
Ydelsesstøtte	-3.694	-3.689	-3.700	-21.435
Indeksregulering af indeksslån	87.327	0	0	143.673
Kursregulering Inv. foreningsbeviser	56.348	0	0	39.573
	<u><b>824.628</b></u>	<u><b>683.142</b></u>	<u><b>676.300</b></u>	<u><b>861.694</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>10. Ejendomme, Trankær Vænge 124-172</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	22.811.011	22.811.011
<b>Anskaffelsessum 31. december 2019</b>	<b>22.811.011</b>	<b>22.811.011</b>
Opskrivninger 1. januar	15.988.989	15.988.989
Årets opskrivning	450.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b>16.438.989</b>	<b>15.988.989</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>39.250.000</b>	<b>38.800.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 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 2019 udgør 27.000.000 kr.

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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 5,10 pct. til 5,60 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,5 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,82 til kr. 4,06.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>11. Renovationsregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-49.842	-46.769
Renovationsomkostning	49.865	46.808
Rest tidligere år	0	-455
	<u><b>23</b></u>	<u><b>-416</b></u>
<b>12. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	2.052	2.011
Forudbetalt ABF Kontingent	3.825	3.675
Forudbetalt Yousee	14.160	14.160
	<u><b>20.037</b></u>	<u><b>19.846</b></u>
<b>13. Værdipapirer</b>		
Investeringsbeviser, Danske Invest Fonde, stk. 43.014	3.949.545	4.005.894
	<u><b>3.949.545</b></u>	<u><b>4.005.894</b></u>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	0	6
Danske Bank, konto 12020414	484.757	429.839
Arbejdernes Landsbank, konto 5381 0257965	571.711	570.066
	<u><b>1.056.468</b></u>	<u><b>999.911</b></u>
<b>15. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	15.988.989	15.988.989
Årets værdiregulering	450.000	0
	<u><b>16.438.989</b></u>	<u><b>15.988.989</b></u>

**Noter**

		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>16. Henlæggelse til genopretning</b>			
Reserveret 1. januar		294.432	294.432
		<b>294.432</b>	<b>294.432</b>
<b>17. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar		6.314.804	6.135.592
Årets overførte overskud eller underskud		6.341	-278.874
Afdrag på prioritetsgæld		606.193	601.759
Indeksregulering af indeksslån		-87.327	-143.673
		<b>6.840.011</b>	<b>6.314.804</b>
<b>18. Gæld til realkreditinstitutter</b>			
	<u>Kursværdi</u>		
Realkredit Danmark, lån opr. 16.918.500	15.800.480	9.920.290	10.378.377
Årets afdrag, lån opr. 16.918.500	0	-606.193	-601.759
Årets indeksregulering, lån opr. 16.918.500	0	87.327	143.673
Realkredit Danmark, lån opr. 7.045.000	7.765.298	7.045.000	7.045.000
	<u>23.565.778</u>	<u>16.446.424</u>	<u>16.965.291</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-611.000	-606.000
	<b>23.565.778</b>	<b>15.835.424</b>	<b>16.359.291</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>13.396.424</u>	<u>14.002.424</u>
<p>Realkredit Danmark, Indeksslån med ydelsesstøtte, opr. 16.918.500, rente 2,5%. Restløbetid 16 år.</p> <p>Realkredit Danmark, Flexlån, opr. 7.045.000, inkonvertibelt, rente 1,6320% p.a. indtil 1.4.2026. Restløbetid 26 år og 3 måneder. Afdragsfrit de første 10 år.</p>			
<b>19. Anden gæld</b>			
Afsat revisor		13.750	13.750
		<b>13.750</b>	<b>13.750</b>

## Noter

### 20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.446 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 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.

### 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, Felt nr. 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 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		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

**Noter**
**22. Nøgleoplysninger (fortsat)**

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.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.		Ejendomsværdi (F2)	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.250.000		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.		Andre reserver (F3)	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
Felt nr.	Forklaring på udregning:			(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0	
Felt nr.	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"/>

**Noter**
**22. Nøgleoplysninger (fortsat)**
**Forklaring på udregning:**

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	133.100	* 12 /	2.395
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.395
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.395

**Forklaring på udregning:**

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	130	75	219

**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)

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	8.642
K2	+(Gæld - omsætningsaktiver)	4.773
K3	Teknisk andelsværdi	13.415

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

**Forklaring på udregning:**

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	150	144	5
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	150	144	5

**Noter**
**22. Nøgleoplysninger (fortsat)**

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.	%
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	58

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	249	251	253

**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 <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Valuarvurdering	16.388	16.388
Anskaffelsessum (kostpris)	9.524	9.524
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.773	4.773
Foreslået andelsværdi	8.642	8.642
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		667
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		1
Øvrige omkostninger		17
Finansielle poster, netto		46
Afdrag		36
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100



## 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	27.817.557
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.446.424
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.565.778
	<u>20.698.203</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>4,88</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2019)	<u>4,55</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	827.928	20.698.203
<b>25</b>	<b>169.765</b>	<b>4.244.125</b>	<b>827.928</b>	<b>20.698.203</b>

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.

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 4,88 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	18.735.703	4,41	-9,63%
-3%	-1.177.500	19.520.703	4,60	-5,74%
-1%	-392.500	20.305.703	4,78	-2,05%
0%	0	20.698.203	4,88	0,00%
1%	392.500	21.090.703	4,97	1,84%
3%	1.177.500	21.875.703	5,15	5,53%
5%	1.962.500	22.660.703	5,34	9,43%

**24. Oplysninger om støtte fra staten**

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. 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 andelsboligforening.