



# **Andelsboligforeningen Tranegårdsparken**

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

**Årsrapport for perioden 1/1 - 31/12 2023**

(16. regnskabsår)

# **SCHANTZ REVISION**

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg  
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



## Indholdsfortegnelse

	Side
Årsberetning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-3
Anvendt regnskabspraksis	4-6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter til årsregnskabet	10-14
Nøgleoplysninger § 4	15



## Årsberetning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023.

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

Årsberetning og efterfølgende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, den 7. marts 2024

I bestyrelsen:

---

Pernille Westerholm  
Formand

---

Lonni Christensen  
Næstformand

---

Line Bertelsen  
Kasserer

---

Jeppe Blixenkroner-Møller  
Bestyrelsesmedlem

---

Anders Schmidt  
Bestyrelsesmedlem

---

Hanne Rasmussen  
Suppleant



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN TRANEGÅRDSPARKEN

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligloven, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 revisoreres 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, 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



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Revisors ansvar for revisionen

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. Fejlinformation 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 brugerne 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Solbjerg, den 7. marts 2024  
Schantz Revision  
registreret revisionsaktieselskab

Britt Balslev  
Registreret revisor, MNE35408



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Andelsboligloven og 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres løbende.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renter og indeksregulering på prioritetslån, samt bankindestående.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens ejendom 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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) pr. balancedag.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Afdrag og indeksregulering på prioritetsgælden er integreret under egenkapitalen.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser optages til nominel værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 9 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelsen nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 7. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.





note

## Resultatopgørelse

	1/1 - 31/12 2023	Budget 2023	Realiseret 2022	Budget 2024
	Revideret	Ikke revideret	Revideret	Ikke revideret
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift	1.147.200	1.187.200	1.147.198	1.147.200
Indbetalinger vedrørende fællesudgifter	476.000	450.000	450.000	549.000
Fællesantenne	-2.442	0	403	0
Gebyrer ved salg af andele	3.000	0	3.000	0
	<b>1.623.758</b>	<b>1.637.200</b>	<b>1.600.601</b>	<b>1.696.200</b>
<b>Udgifter:</b>				
Vandtilslutning	632	0	625	650
El	2.170	3.500	3.488	3.500
Ejendomsskatter	233.416	234.000	233.385	234.000
Renovation	575	0	19.902	0
Vedligeholdelse	938.729	1.210.000	484.441	500.000
Grundejerforening	42.500	42.500	42.500	42.500
ABF Kontingent	6.524	6.000	5.438	8.000
Forsikringer	33.189	32.000	30.149	40.000
Kontorhold	549	3.000	5.709	2.000
Porto og gebyrer	8.285	6.000	5.674	7.000
Valuarvurdering	12.500	12.500	0	12.500
Repræsentation	600	1.000	600	600
Bestyrelsesmøder, middage	4.505	5.000	0	5.000
Generalforsamling og møder	6.349	5.000	9.184	5.000
Telefon- og kørselsgodtgørelse	7.900	8.000	7.900	8.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.750	14.750	25.251	15.000
Administration	8.938	15.000	13.375	10.000
Revisor regulering tidligere år	10.501	0	7.500	0
	<b>1.332.612</b>	<b>1.598.250</b>	<b>895.121</b>	<b>893.750</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>291.146</b>	<b>38.950</b>	<b>705.480</b>	<b>802.450</b>
1 Finansielle indtægter	51.980	20.000	-514.884	20.000
2 Finansielle omkostninger	1.346.542	1.130.000	904.422	642.000
	<b>1.294.562</b>	<b>1.110.000</b>	<b>1.419.306</b>	<b>622.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.003.416</b>	<b>-1.071.050</b>	<b>-713.826</b>	<b>180.450</b>
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag	630.029	647.439	618.347	636.791
Indeksregulering af prioritetsgæld	-705.173	-505.000	265.019	
Overført restandel af årets resultat	-928.272	-1.213.489	-1.597.192	-456.341
	<b>-1.003.416</b>	<b>-1.071.050</b>	<b>-713.826</b>	<b>180.450</b>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.003.416</b>	<b>-1.071.050</b>	<b>-713.826</b>	<b>180.450</b>
Budgettet for 2024 forudsætter at den månedlige boligydelse fra 1/5 2024 er følgende:				
Boligafgift				3.824
Fællesudgifter				1.930
<b>I alt pr. måned</b>				<b>5.754</b>

Desuden vil renovation stige til kr. 340,- pr. måned fra 1/5 2024.

Herudover betales antennebidrag særskilt. 7



note

## Balance

	31/12 2023	31/12 2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Ejendommen matr. nr 3 FS, Østerby, Tranbjerg		
Anskaffelsessum:	22.811.011	22.811.011
Årets opskrivning	23.288.989	23.288.989
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.100.000</b>	<b>46.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.100.000</b>	<b>46.100.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende andelshavere vedr. antenne	0	10.946
Forudbetalt forsikring	4.254	4.060
Forudbetalt ABF Kontingent	4.350	4.162
Forudbetalt yousee	14.022	18.466
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>22.626</b>	<b>37.634</b>
<b>Værdipapirer Danske Invest Fonde</b>	<b>1.109.716</b>	<b>2.000.530</b>
Danske Bank	66.481	16.796
Arbejdernes Landsbank	70.042	156.827
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>136.523</b>	<b>173.623</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.268.865</b>	<b>2.211.787</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>47.368.865</b>	<b>48.311.787</b>



note

## Balance

	31/12 2023	31/12 2022
<b>PASSIVER</b>		
3 Andelshaverindskud	4.244.125	4.244.125
3 Reserve for opskrivning af ejendom	23.288.989	23.288.989
3 Overført resultat mv.	4.495.592	5.499.008
	<b>32.028.706</b>	<b>33.032.122</b>
4 <b>Andre reserver jf. vedtægterne</b>		
Saldo primo	294.432	294.432
Årets hensættelse	0	0
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>294.432</b>	<b>294.432</b>
	<b>32.323.138</b>	<b>33.326.554</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		
<b>Gæld (lang- og kortfristet)</b>		
Prioritetsgæld Realkredit Danmark, opr. kr. 16.918.500, 2,5% indekslån, restløbetid 13 år, obligationsrestgæld kr.		
5 7.976.354.	7.976.354	7.901.209
Prioritetsgæld Realkredit Danmark, opr. kr. 7.045.000, Flexlån, restløbetid 22 år og 3 mdr, obligationsrestgæld		
5 kr. 7.045.000.	7.045.000	7.045.000
5 Heraf kortfristet gæld	-636.791	-647.439
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.384.563</b>	<b>14.298.770</b>
Kort del af lang gæld	636.791	647.439
Skyldige beløb:		
6 Anden gæld	24.373	39.024
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>661.164</b>	<b>686.463</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>15.045.727</b>	<b>14.985.233</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>47.368.865</b>	<b>48.311.787</b>
Eventualforpligtelser, sikkerhedstilladelser m.v.		
8 Beregning af andelsværdi		
10 Nøgleoplysninger		



note

## Noter

	2023	2022
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	317	0
Kursregulering Inv. Foreningsbeviser	9.199	-541.502
Udbytte Inv. Foreningsbeviser Danske Invest Fonde	42.464	26.618
<b>I alt</b>	<b>51.980</b>	<b>-514.884</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, bank	0	2.366
Prioritetesrenter og bidrag	641.369	637.037
Indeksregulering prioritetsgæld	705.173	265.019
<b>I alt</b>	<b>1.346.542</b>	<b>904.422</b>

### 3 Ejendommens værdi

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Jette Dalgaard, Lokalmæglerne, den 14. februar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten tkr. 46.100 baseret på afkastbaseret model med et forretningskrav incl. inflation på 4,85 %.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort tkr. 22.811.

<b>4 Egenkapital før andre reserver</b>	<b>31/12 2023</b>	<b>31/12 2022</b>
<b>Andelshaverindskud</b>		
Andelshaverindskud, 25 andelshavere	4.244.125	4.244.125
	<b>4.244.125</b>	<b>4.244.125</b>
<b>ejendom</b>		
Saldo primo	23.288.989	27.238.989
Årets opskrivninger	0	-3.950.000
	<b>23.288.989</b>	<b>23.288.989</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat primo	5.499.008	6.212.834
Rest af årets resultat	-1.003.416	-713.826
	<b>4.495.592</b>	<b>5.499.008</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>32.028.706</b>	<b>33.032.122</b>



note

## Noter

<b>5 Prioritetsgæld</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
Prioritetsgæld Realkredit Danmark, opr. kr. 16.918.500, 2,5% indeksslån, restløbetid 13 år, obligationsrestgæld kr. 7.976.354.	7.976.354	12.885.721
Prioritetsgæld Realkredit Danmark, opr. kr. 7.045.000, Flexlån, restløbetid 22 år og 3 mdr, obligationsrestgæld kr. 7.045.000.	7.045.000	6.890.616
	<b>15.021.354</b>	<b>19.776.337</b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>	<b>31/12 2023</b>	<b>31/12 2022</b>
Kort del af gæld (under 1 år)	636.791	647.439
Lang del af gæld (mere end 1 år)	14.384.563	19.128.898
	<b>15.021.354</b>	<b>19.776.337</b>
Restgæld efter 5 år, afrundet	11.948.692	12.871.633
<b>6 Skyldige beløb</b>		
Skyldig revisor	14.750	31.124
Skyldige skattefrie godtgørelser	7.900	7.900
Skyldig vedligeholdelse	1.723	0
<b>I alt</b>	<b>24.373</b>	<b>39.024</b>

## 7 Supplerende oplysninger

### a) Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 15.021, er der givet pant i grunde og bygninger, med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 46.100 pr. balancedag.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt tkr. 18.989 med sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 46.100 pr. balancedag.

### b) Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 5.564.644 jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves helt eller delvist tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

### c) Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

### d) Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.



note

## Noter

### 8 Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital jf. ovenstående		32.028.706
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.021.354	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-19.776.337</u>	<u>-4.754.983</u>
<b>Andelsværdi</b>		<b><u>27.273.723</u></b>

### 9 Andelsværdi

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone  $27.273.723 : 4.244.125 = 6,43$ . (2022 = 6,53)

Indskud pr. andelstype (25 stk)	<u>169.765</u>
Indskud i alt	<u>4.244.125</u>
Andelsværdi pr. andelstype	<u>1.090.949</u>
Andelsværdi inkl. Indskud	<b><u>27.273.723</u></b>

Værdiansættelsen er baseret på at ejendommen medtages til valuarvurdering af 14. februar 2024.

Værdiansættelsen er gældende indtil næste generalforsamling, dog maksimalt 18 måneder fra 14. februar 2024, hvor der senest skal foreligge en ny valuarrapport efter de nuværende regler omkring valuarvurderinger.

Bestyrelsen skal henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter jf. §§ 14 og 15 i vedtægterne.

Som følge heraf skal bestyrelsen meget anbefale de enkelte andelshavere at aflevere dokumentation for de afholdte forbedringsudgifter til kassereren.



note

## Noter

### 10 Nøgleoplysninger

Yderligere oplysninger jfr. "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger" af 14. juni 2021.

Samlet boligareal 2395 m<sup>2</sup>

Fordelt på 25 andelsboliger.

Foreningens stiftelsesår 1989

Ejendommens opførelsesår 1991

Ved opgørelse af andelsværdi og boligafgift fordeles disse på baggrund af de oprindelige indskud, der er ens for alle andele i foreningen.

Andelshaverne hæfter alene for foreningens gæld med de betalte indskud.

Ved beregning af andelsværdien er valuarvurdering anvendt som vurderingsprincip.

Foreningen har ikke valgt at fastholde en gyldig valuarvurdering pr. 1. juli 2020.

	Kr.	Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>
Dette svarer til	<u>46.100.000</u>	<u>19.248</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>294.432</u>	<u>123</u>
I % af anskaffelsessum	<u>0,64%</u>	

Foreningen har modtaget ydelsesstøtte, der kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt ved foreningens opløsning. Beløbet udgør kr. 5.266.434.

Der er ikke pålagt foreningen øvrige tilskudsbestemmelser jfr. Frigørelsesloven og der er ingen hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

	Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup> / år.
Boligafgiften har i 2023 været på	<u>678</u>

Der er ingen lejemaal i foreningen.



## 10 Nøgleoplysninger

	2021	2022	2023
Årets overskud udgør pr. m <sup>2</sup> andelsbolig	<u>-525</u>	<u>-298</u>	<u>-419</u>

			Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>
Andelsværdi			11.388
Gæld - omsætningsaktiver			<u>2.801</u>
Teknisk andelsværdi			<u>14.189</u>

	2021	2022	2023
			Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>
Løbende vedligeholdelse (drift)	720	202	392
Genopretning mv. (fra hensættelser)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>720</u>	<u>202</u>	<u>392</u>

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			<u>67%</u>
---	--	--	------------

	2021	2022	2023
			Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>
Årets afdrag	<u>255</u>	<u>258</u>	<u>263</u>





## Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

### SKEMA TIL BRUG PÅ GENERALFORSAMLINGEN ANGÅENDE NØGLEOPLYSNINGER § 4

#### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	sæt kryds	Anskaffelses-sum	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Der er ikke tale om en fastfrosset værdi.			

	Kr.	Gns. kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	46.100.000	19.248
	Generalforsamlingsbestemte reserver	294.432	123

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	678

	Teknisk andelsværdi	Gns. Kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	11.388
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.801
K3	Teknisk andelsværdi	14.189

	Vedligeholdelse	
L1	Ja	Nej
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renov	X

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67%

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anders Schmidt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 28401b6f-abf9-4f5c-96d5-2532f62f0b46

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-03-08 10:56:12 UTC



## Pernille Westerholm Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7d74728c-e6f0-44e8-990b-5e0d60e59037

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-03-08 12:47:28 UTC



## Line Hansen Bertelsen

Kasserer

Serienummer: 8f357508-a54c-471d-879c-39bd47ba7aa3

IP: 158.255.xxx.xxx

2024-03-08 13:02:29 UTC



## Jeppe Blixenkroner-Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fdb9ff77-6ee3-4324-a2cd-9126eadb2f2d

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-03-10 19:39:24 UTC



## Lonni Staack Christensen

Næstformand

Serienummer: 6b1f8321-0ec7-48ee-99da-fba76584dac9

IP: 80.163.xxx.xxx

2024-03-10 19:40:59 UTC



## Else Johanne Rasmussen

Suppleant

Serienummer: bb20bf98-50ec-447a-98ff-5a228f079dcd

IP: 83.90.xxx.xxx

2024-03-13 15:40:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: TMSN4-W82H5-F2AE0-3H5AV-L63ZF-ME85P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## **Britt Balslev Larsen**

### **Registreret revisor**

På vegne af: Schantz Revision A/S

Serienummer: 8f24d116-7f9e-458a-b710-f979b95e9924

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-03-13 18:07:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: TMSN4-W82H5-F2AE0-3H5AV-L63ZF-ME85P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### **Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt**

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**