

**Andelsboligforeningen
TRANEGÅRDSPARKEN**

**TRANKÆR VÆNGE 124-172
8310 Tranbjerg J.**

Årsrapport for 2011

INDHOLD

	<u>Side</u>
Administrator og bestyrelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	5
Balance: Aktiver	6
Balance: Passiver.....	7
Noter	8
Værdiansættelse af boligandele.....	9
Pantsætninger og eventualforpligtigelser	9

Administrator og ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011.

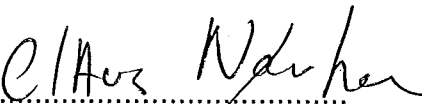
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling

Tranbjerg, den 7. februar 2012

Bestyrelse



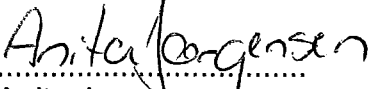
Claus Sørensen
Formand



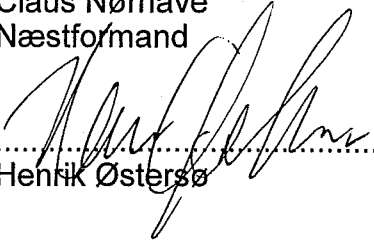
Claus Nørhave
Næstformand



Tina Kristensen
Kasserer/sekretær



Anita Jørgensen



Henrik Østersø

Revisionspåtegning afgivet af uafhængig revisor

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1.januar – 31.december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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


Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Risskov, den 7. februar 2012

BRANDT
statsautoriseret revisionspartnerselskab


.....
Gert Mikkelsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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

Resultatopgørelsen er opstillet, så den 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

Bidrag til boligydelse, hybrid TV og fællesudgifter er medregnet for de i regnskabet opkrævede beløb.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Prioritetsydelse

De samlede prioritetsydelse udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

TILGODEHAVENDER

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

Langfristet gæld

Prioritetsgælden er et inkonvertibelt 2,5% indekslån.

Lånet medtages til den skattemæssige kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2011

Note	Regnskab 2011 kr.	Budget 2011 kr.	Regnskab 2010 kr.
Boligydelsesregnskab			
1	Opkrævet bidrag	1.132.000	1.140.000
	Rente og bidrag til Realkredit Danmark.....	627.364	635.784
	Ydelsesstøtte	-137.176	150.981
	Grundejerforening	37.500	32.500
	Omkostninger i boligydelsesregnskab	527.688	517.303
	Resultat boligydelsesregnskab	604.312	622.697
Hybrid-TV regnskab			
1	Opkrævet bidrag	41.733	33.450
	Udgifter til Hybridnet	41.732	33.449
	Resultat hybrid-TV regnskab	1	1
Fællesudgiftsregnskab			
1	Bidrag til fællesudgifter	360.500	264.000
	Ejendomsskat og renovation	138.570	145.220
	Stibelysning	4.988	4.487
	Kontingent ABF	4.550	4.500
	Energimærke.....	0	0
	Forsikringer	23.379	23.298
	Valuarhonorar.....	10.000	10.000
	Generalforsamling, sommerfest og møder ..	1.846	4.794
	Porto, kontorartikler m.v.	336	566
	Gebyrer til betalingservice og bank	2.679	2.460
	Telefongodtgørelse	1.400	1.400
	Anskaffelser	309	0
	Vedligeholdelse	42.346	2.897
	Revisor	10.875	11.000
	Gaver	575	2.004
	Drifts og vedligeholdelsesplan.....	0	37.500
	Resultat fælleskonto	118.647	13.874
	Indexregulering af prioritetsgæld	271.510	283.795
	Renteudgifter.....	25.951	16.164
	Finansielle omkostninger	297.461	299.959
	Årets resultat	425.499	336.613
Forslag til resultatdisponering:			
	Betalte prioritetsafdrag	577.662	571.317
	Indexregulering af prioritetsgæld	- 271.510	- 283.795
	Overført restandel af årets resultat.....	119.347	49.091
	Disponeret i alt	425.499	336.613

Balance pr. 31. december 2011

AKTIVER

	note	31.12.2011 kr.	31.12.2010 kr.
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen, matr. nr. 3 fs, Østerby By, Tranbjerg, 25 andelsboliger, (Ejendommens dagsværdi..... ifølge valuarvurdering af januar 2012) (Ejendomsværdi 1. oktober 2010, kr. 28.500.000)	2	<u>36.980.000</u>	<u>37.179.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>36.980.000</u>	<u>37.179.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Kassebeholdning		3	3
Djurslands Bank		<u>1</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4</u>	<u>4</u>
AKTIVER I ALT		<u>36.980.004</u>	<u>37.179.004</u>

Balance pr. 31. december 2011

PASSIVER

	note	31.12.2011 kr.	31.12.2010 kr.
EGENKAPITAL			
Andelsindskud 25 boliger		4.244.125	4.244.125
Henlæggelse til genopretning	3	294.432	294.432
Opskrivning af ejendom.....	4	6.876.708	8.546.736
Overført resultat	5	4.316.665	3.891.166
Egenkapital i alt		<u>15.731.930</u>	<u>16.976.459</u>
LANGFRISTET GÆLD			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark, kontantværdi	6	20.367.873	19.202.997
Bankgæld, Djurslands Bank		869.199	950.048
Langfristet gæld i alt		<u>21.237.072</u>	<u>20.153.045</u>
KORTFRISTET GÆLD			
Skyldige omkostninger, arkitekt		0	37.500
Skyldige omkostninger, revisor		11.002	11.000
Skyldige omkostninger, andelshavere		0	1.000
Kortfristet gæld i alt.....		<u>11.002</u>	<u>49.500</u>
PASSIVER I ALT		<u>36.980.004</u>	<u>37.179.004</u>

Noter til årsregnskabet 2011

Note 1 - Medlemsbidrag

Det månedlige bidrag pr. andelsbolig specificeres således:

Boligydelse	3.800
Bidrag til Kabel-TV	139
Bidrag til fællesudgifter	1.265
	<u>5.204</u>

Note 2 – Ejendomme

Valuarvurdering januar 2012	<u>36.980.000</u>
-----------------------------------	-------------------

Note 3 – Henlæggelser

Henlagt til genopretning:

Saldo 1. januar 2011	294.432
Anvendt i året jfr. resultatopgørelsen	0
Årets henlæggelse jfr. resultatansættelsen	0
	<u>294.432</u>

Note 4 – Opskrivning af ejendom

Saldo 1. januar 2011	8.546.736
Ejendom nedskrevet ifølge valuar	- 199.000
Gæld reguleret til kontantværdien	- 1.471.028
	<u>6.876.708</u>

Note 5 - Overført resultat

Saldo 1. januar 2011	3.891.166
Betalte prioritetsafdrag	577.662
Indexregulering af prioritetsgæld	- 271.510
Rest af årets resultat	119.347
Overført resultat 31. december 2011	<u>4.316.665</u>

Note 6 – Prioritetsgæld

Nominel restgæld 1. januar 2011	13.381.744
Betalte prioritetsafdrag	- 577.662
Indexregulering	271.510
Nominel restgæld 31. december 2011	13.075.592
Opskrivning til kontantværdi 1. januar 2011	5.821.253
Årets kursregulering	1.471.028
Kontantværdi 31. december 2011	<u>20.367.873</u>

Værdiansættelse af boligandele

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens vedtægter, punkt 14,1 indstiller bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse, at boligandelenes værdi pr. 31. december 2011 ansættes således:

Andelsboligforeningens formue pr. 31. december 2011.....	<u>15.731.930</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurderingen pr. 31. december 2011.	

Den enkelte boligandels værdi udgør 1/25 del heraf, idet boligernes andel af foreningsformuen er lige store:

Værdi pr. boligandel	<u>629.277</u>
----------------------------	----------------

Den ovenfor opgjorte værdi er den maksimale salgspris for boligandelene. Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra B. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Ved salg af en boligandel reguleres andelenes værdi for dokumenterede udgifter til individuelle forbedringer af boligen samt for slitage på hårde hvidevarer, tæpper m.m. efter retningslinjer angivet af andelsboligforeningen.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pantehæftelser

Ud over den oplyste prioritetsgæld er der på ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nominelt kr. 26.000.000.

Kautionsforpligtelser

Foreningen har ingen kautionsforpligtelser.