

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 vor 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 15. februar 2018

Bestyrelse


Anne Hoveling
formand


Tina Kristensen
kasserer

Susanne Friis


Vivi Sejmen


Jens Ringbro Minds



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. marts 2018.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 15. februar 2018

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 3913

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Tranegårdsparken Trankær Vænge 124-172 8310 Tranbjerg J CVR-nr.: 32 13 37 97 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelskapital: 4.244.125 Andelshavere: 25
Ejendommen	Matrikelnr: 3 FS, Østerby, Tranbjerg
Bestyrelse	Anne Hoveling Tina Kristensen Susanne Friis Vivi Sejthen Jens Ringbro Minds
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Bankforbindelser	Arbejdernes Landsbank Danske Bank
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 14. marts 2018

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. 2 af 6. januar 2015, 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 den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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.

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 indbetalinger vedrørende fællesdrift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og låneomkostninger.

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 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 m.v.).

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 balancen dagen. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontant beholdninger.

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 m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgæld

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 24. 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

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
1 Boligafgift	1.552.201	1.552.200	1.552.202
2 Øvrige indtægter	0	0	1.000
Indtægter i alt	1.552.201	1.552.200	1.553.202
3 Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer	-208.494	-216.334	-207.581
4 Forbrugsafgifter	-6.336	-8.000	-7.902
5 Vedligeholdelse, løbende	-358.909	-428.500	-626.115
6 Administrationsomkostninger	-30.615	-34.900	-63.501
7 Øvrige foreningsomkostninger	-7.613	-17.800	-17.163
Omkostninger i alt	-611.967	-705.534	-922.262
Resultat før finansielle poster	940.234	846.666	630.940
8 Finansielle indtægter	112.522	34.400	0
9 Finansielle omkostninger	-740.827	-674.188	-755.971
Finansielle poster netto	-628.305	-639.788	-755.971
Årets resultat	311.929	206.878	-125.031
Årets resultat fordeles således:			
Overført fra "Energimærke opsparing over 7 år"	0	0	-30.000
Overført til "Andre reserver"	0	0	-30.000
Betalte prioritetsafdrag	597.336	596.739	593.771
Indeksregulering af indekslån	-66.133	0	-61.853
Overført restandel af årets resultat	-219.274	-389.861	-626.949
Overført til "Overført resultat"	311.929	206.878	-95.031
I alt	311.929	206.878	-125.031

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	38.800.000	37.250.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.800.000</u>	<u>37.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.800.000</u>	<u>37.250.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Restance nr. 160	0	66.907
11	Periodeafgrænsningsposter	6.134	18.885
	Tilgodehavender i alt	<u>6.134</u>	<u>85.792</u>
12	Værdipapirer	4.045.467	0
13	Likvide beholdninger	1.264.762	5.472.523
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.316.363</u>	<u>5.558.315</u>
	Aktiver i alt	<u>44.116.363</u>	<u>42.808.315</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
Andelsindskud	4.244.125	4.244.125
14 Reserve for opskrivning af ejendom	15.988.989	14.438.989
15 Henlæggelse til genopretning	294.432	294.432
16 Kursregulering langfristet gæld	-7.052.141	-6.954.939
17 Overført resultat	6.135.592	5.823.663
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>19.610.997</u>	<u>17.846.270</u>
Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>19.610.997</u>	<u>17.846.270</u>
Gældsforpligtelser		
19 Gæld til realkreditinstitutter	<u>24.475.518</u>	<u>24.909.518</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.475.518</u>	<u>24.909.518</u>
20 Anden gæld	24.250	25.343
21 Periodeafgrænsningsposter	<u>5.598</u>	<u>27.184</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.848</u>	<u>52.527</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.505.366</u>	<u>24.962.045</u>
Passiver i alt	<u>44.116.363</u>	<u>42.808.315</u>
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23 Nøgleoplysninger		
24 Beregning af andelsværdi		
25 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift	1.147.201	1.147.200	1.147.202
Bidrag til fællesdrift	405.000	405.000	405.000
	<u>1.552.201</u>	<u>1.552.200</u>	<u>1.552.202</u>
2. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	51.288	51.288	48.411
Gebyrer ved salg af andele	0	0	1.000
Betalt antenneafgift	-51.288	-51.288	-48.411
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.000</u>
3. Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer			
Ejendomsskat	141.101	148.834	140.588
Forsikringer	29.893	30.000	29.493
Grundejerforening	37.500	37.500	37.500
	<u>208.494</u>	<u>216.334</u>	<u>207.581</u>
4. Forbrugsafgifter			
Elforbrug stibelysning	6.336	8.000	7.902
	<u>6.336</u>	<u>8.000</u>	<u>7.902</u>
5. Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer	40.671	0	482.201
VVS	17.327	0	27.825
Låseservice	0	0	800
Diverse vedligeholdelse	38.017	0	112.783
Snerydning	2.644	3.500	2.506
Skurdøre og fuger	260.250	0	0
Vedligeholdelse samlet	0	425.000	0
	<u>358.909</u>	<u>428.500</u>	<u>626.115</u>

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
6. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.125	18.000	14.875
Rådgivningshonorar vedrørende låneomlægning	0	0	25.625
Gebyrer m.v.	3.188	4.000	5.133
Kontorartikler	0	0	1.250
Telefon- og kørselsgodtgørelse	4.400	4.400	4.250
Generalforsamling og andre møder	6.099	3.500	5.185
Repræsentation	1.585	3.000	2.971
Kursusudgifter	0	1.000	2.185
Edb-udgifter incl. drift af hjemmeside	218	1.000	2.027
	30.615	34.900	63.501
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	2.800	2.800	2.400
Valuarvurdering	0	10.000	10.000
ABF kontingent	4.813	5.000	4.763
	7.613	17.800	17.163
8. Finansielle indtægter			
Renter bank	380	0	0
Udbytte Inv. foreningsbeviser Danske Invest Fonde	66.672	34.400	0
Kursregulering Inv. foreningsbeviser	45.470	0	0
	112.522	34.400	0
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	714.296	714.107	703.393
Ydelsesstøtte	-39.602	-39.919	-59.385
Indeksregulering af indekslån	66.133	0	61.853
Renter, pengeinstitutter	0	0	4.550
Låneomkostninger	0	0	45.560
	740.827	674.188	755.971

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2017	22.811.011	22.811.011
Anskaffelsessum 31. december 2017	22.811.011	22.811.011
Opskrivninger 1. januar 2017	14.438.989	14.438.989
Årets opskrivning	1.550.000	0
Opskrivninger 31. december 2017	15.988.989	14.438.989
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	38.800.000	37.250.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	27.000.000	27.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 9. januar 2018 af ejendomsmægler og valuar Paul Mühl og Marc Hansen, Nybolig Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør 27.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,74 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.</p>		
11. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	2.497	2.462
Forudbetalt ABF Kontingent	3.637	3.600
Forudbetalt Yousee	0	12.823
	6.134	18.885
12. Værdipapirer		
Investeringsbeviser, Danske Invest Fonde	4.045.467	0
	4.045.467	0

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
13. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	6	6
Djurslands Bank, konto 1075076	0	45
Danske Bank, konto 12020414	869.620	4.803.000
Djurslands Bank, konto 1075068	0	669.472
Arbejdernes landsbank, konto 5381 0257965	395.136	0
	<u>1.264.762</u>	<u>5.472.523</u>
14. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2017	14.438.989	14.438.989
Årets værdiregulering	1.550.000	0
	<u>15.988.989</u>	<u>14.438.989</u>
15. Henlæggelse til genopretning		
Reserveret 1. januar 2017	294.432	294.432
	<u>294.432</u>	<u>294.432</u>
16. Kursregulering langfristet gæld		
Saldo 1. januar 2017	-6.954.939	-6.463.776
Årets regulering	-97.202	-491.163
	<u>-7.052.141</u>	<u>-6.954.939</u>
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	5.823.663	5.918.694
Årets overførte overskud eller underskud	-219.274	-626.949
Afdrag på prioritetsgæld	597.336	593.771
Indeksregulering af indekslån	-66.133	-61.853
	<u>6.135.592</u>	<u>5.823.663</u>

Noter

		<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
18. Reserveret til energimærke opsparing over 7 år			
Reserveret 1. januar 2017		0	30.000
Anvendt i året til ny legeplads		<u>0</u>	<u>-30.000</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
19. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
Realkredit Danmark, lån opr. 16.918.500	16.939.247	10.909.580	11.441.497
Årets afdrag, lån opr. 16.918.500	0	-597.336	-593.771
Årets indeksregulering, lån opr. 16.918.500	0	66.133	61.853
Kursregulering, lån opr. 16.918.500	0	6.560.870	6.649.861
Realkredit Danmark, lån opr. 7.045.000	7.536.271	7.045.000	7.045.000
Kursregulering, lån opr. 7.045.000	0	491.271	305.078
	<u>24.475.518</u>	<u>24.475.518</u>	<u>24.909.518</u>
<p>Realkredit Danmark, Indeksloan med ydelsesstøtte, opr. 16.918.500, rente 2,5 %. Restløbetid 17 år og 6 måneder.</p> <p>Realkredit Danmark, Flexlån, opr. 7.045.000, inkonvertibelt, rente 1,6320 % p.a. indtil 1.4.2026. Restløbetid 28 år og 3 måneder. Afdragsfrit de første 10 år.</p>			
20. Anden gæld			
Afsat revisor		13.750	13.750
Munke VVS		0	1.593
Mellemregning andelshaver		500	0
Afsat valuar		<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
		<u>24.250</u>	<u>25.343</u>
21. Periodeafgrænsningsposter			
Indbetalt bidrag til renovation		48.000	48.000
Betalt udgift til renovation		<u>-42.402</u>	<u>-20.816</u>
		<u>5.598</u>	<u>27.184</u>

Noter

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 24.475.518, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør kr. 38.800.000.

Andelsboligforeningen har et ejerpantebrev på i alt kr. 18.989.727 i behold.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

23. 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.395	2.395	25	2.395
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.395	2.395	25	2.395

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

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

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

Noter
23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Ejendomsværdi (F2)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.800.000	16.200	
		Andre reserver (F3)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja		Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m²
H1	Boligafgift	129.350	* 12 /	2.395
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.395
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.395
Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2015	År 2016	År 2017
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	180	-52	130

Noter
23. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u> <u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
	Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u> <u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
Felt nr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	8.188
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.012
K3	Teknisk andelsværdi	16.200

	Forklaring på udregning:	<u>Vedligeholdelse pr. år</u> <u>m² ultimo året i alt (B6)</u>		
Felt nr.		År 2015 kr. pr. m²	År 2016 kr. pr. m²	År 2017 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	113	261	150
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	113	261	150

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	37

	Forklaring på udregning:	<u>Årets afdrag</u> <u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.		År 2015 kr. pr. m²	År 2016 kr. pr. m²	År 2017 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	247	248	249

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.

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	11.273	11.273
Valuarvurdering	16.200	16.200
Anskaffelsessum (kostpris)	9.524	9.524
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.012	8.012
Foreslået andelsværdi	8.189	8.189
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		648
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		20
Øvrige omkostninger		13
Finansielle poster, netto		34
Afdrag		33
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

24. 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	19.610.997
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	24.475.518
Prioritetsgæld, kursværdi	-24.475.518
	<u>19.610.997</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.244.125,00</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>4,62</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. marts 2017)	<u>4,20</u>

Noter**24. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
	25	169.765	4.244.125	784.440	19.610.997
	25		4.244.125		19.610.997

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte individuelle forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinjer.

Som følge heraf skal vi anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter.

Udløb af valuarvurdering

Vi gør opmærksom på, at valuarvurderingen maksimalt er gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Vurderingen er gældende til den 9. juli 2019.

25. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget kr. 5.539.514, opgjort pr. 31.12.2017, som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen.