

# Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg J

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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.

Aarhus, den 3. marts 2016

### Bestyrelse



Kåre Lund  
formand



Tina Kristensen  
kasserer

Susanne Friis



Anita Jørgensen



Anne Høveling



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. marts 2016.



Dirigent

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

Andelsboligforeningens ledelse 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, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2015 - 31. december 2015. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Aarhus, den 3. marts 2016

**BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Erik Dahl

statsautoriseret revisor

**Foreningsoplysninger**

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Kåre Lund Tina Kristensen Susanne Friis Anita Jørgensen Anne Hoveling
<b>Revisor</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Bankforbindelse</b>	Djurslands Bank
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 29. marts 2016

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indeklån samt renter af bankgæld.

## 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 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nominel værdi.

### 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. 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 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>Budget 2015</u> (ej revideret)	<u>2014</u>
1 Boligafgift	1.545.152	1.545.150	1.516.105
2 Øvrige indtægter	2.202	2	-1.172
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.547.354</b>	<b>1.545.152</b>	<b>1.514.933</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-197.989	-198.284	-187.020
4 Forbrugsafgifter	-6.074	-5.600	-5.235
5 Vedligeholdelse, løbende	-269.869	-190.500	-138.413
6 Administrationsomkostninger	-27.786	-28.030	-33.072
7 Øvrige foreningsomkostninger	-16.753	-16.840	-14.663
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-518.471</b>	<b>-439.254</b>	<b>-378.403</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.028.883</b>	<b>1.105.898</b>	<b>1.136.530</b>
8 Finansielle omkostninger	-597.168	-607.498	-609.767
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-597.168</b>	<b>-607.498</b>	<b>-609.767</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>431.715</b>	<b>498.400</b>	<b>526.763</b>
<b>Årets resultat fordeles således:</b>			
Overført til "Energimærke opsparing over 7 år"	5.000	5.000	5.000
Overført til "Andre reserver"	5.000	5.000	5.000
Betalte prioritetsafdrag	590.628	590.628	587.809
Indeksregulering af indeksslån	-82.309	-82.309	-86.333
Overført restandel af årets resultat	-81.604	-14.919	20.287
Overført til "Overført resultat"	426.715	493.400	521.763
<b>I alt</b>	<b>431.715</b>	<b>498.400</b>	<b>526.763</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
9	Ejendom	<u>37.250.000</u>	<u>37.158.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.250.000</u>	<u>37.158.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>37.250.000</u></b>	<b><u>37.158.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>18.072</u>	<u>5.659</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.072</u>	<u>5.659</u>
10	Likvide beholdninger	<u>262</u>	<u>28</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>18.334</u></b>	<b><u>5.687</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>37.268.334</u></b>	<b><u>37.163.687</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud	4.244.125	4.244.125
11 Reserve for opskrivning af ejendom	14.438.989	14.346.989
12 Henlæggelse til genopretning	294.432	294.432
13 Kursregulering langfristet gæld	-6.463.776	-6.318.381
14 Overført resultat	5.918.694	5.491.979
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>18.432.464</u>	<u>18.059.144</u>
15 Reserveret til energimærke opsparing over 7 år	30.000	25.000
Andre reserver	<u>30.000</u>	<u>25.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>18.462.464</u></b>	<b><u>18.084.144</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
16 Gæld til realkreditinstitutter	17.905.273	18.268.197
17 Gæld til pengeinstitutter	90.784	760.918
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.996.057</u>	<u>19.029.115</u>
Mellemregning med andelshavere	773.808	0
18 Anden gæld	23.750	14.250
19 Periodeafgrænsningsposter	12.255	36.178
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>809.813</u>	<u>50.428</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>18.805.870</u></b>	<b><u>19.079.543</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>37.268.334</u></b>	<b><u>37.163.687</u></b>
<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**

	<u>2015</u>	<u>Budget 2015</u> (ej revideret)	<u>2014</u>
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift	1.143.902	1.143.900	1.134.000
Bidrag til fællesdrift	401.250	401.250	382.105
	<u>1.545.152</u>	<u>1.545.150</u>	<u>1.516.105</u>
<b>2. Øvrige indtægter</b>			
Antennebidrag	45.618	45.618	45.429
Gebyrer ved salg af andele	2.000	0	0
Salg af flagstangssokkel	200	0	0
Betalt antenneafgift	-45.616	-45.616	-46.601
	<u>2.202</u>	<u>2</u>	<u>-1.172</u>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	131.884	131.884	123.950
Forsikringer	28.605	28.900	25.570
Grundejerforening	37.500	37.500	37.500
	<u>197.989</u>	<u>198.284</u>	<u>187.020</u>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Elforbrug stibelysning	6.074	5.600	5.235
	<u>6.074</u>	<u>5.600</u>	<u>5.235</u>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Tømrer	247.443	0	0
VVS	14.442	0	0
Diverse vedligeholdelse	5.971	0	136.313
Snerydning	2.013	3.500	2.100
Vedligeholdelse samlet	0	187.000	0
	<u>269.869</u>	<u>190.500</u>	<u>138.413</u>

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>Budget 2015</u> (ej revideret)	<u>2014</u>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.750	15.000	13.750
Gebyrer m.v.	3.248	3.000	3.358
Kontorartikler	1.105	1.000	755
Telefon- og kørselsgodtgørelse	1.530	1.530	3.500
Generalforsamling og andre møder	3.293	3.500	12.592
Repræsentation	4.475	3.000	2.085
Kursusudgifter	385	0	0
Edb-udgifter incl. drift af hjemmeside	0	1.000	1.034
Honorar til hjemmeside medtaget i både 2012 og 2013	0	0	-4.002
	<u>27.786</u>	<u>28.030</u>	<u>33.072</u>
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	2.040	2.040	0
Valuarvurdering	10.000	10.000	10.000
ABF kontingent	4.713	4.800	4.663
	<u>16.753</u>	<u>16.840</u>	<u>14.663</u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	579.145	584.299	594.936
Ydelsesstøtte	-77.955	-83.110	-96.138
Indeksregulering af indeksslån	82.309	82.309	86.333
Renter, pengeinstitutter	13.669	24.000	24.636
	<u>597.168</u>	<u>607.498</u>	<u>609.767</u>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>9. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	22.811.011	22.811.011
<b>Anskaffelsessum 31. december 2015</b>	<b>22.811.011</b>	<b>22.811.011</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	14.346.989	14.346.989
Årets opskrivning	92.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>14.438.989</b>	<b>14.346.989</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>37.250.000</b>	<b>37.158.000</b>
<b>Ejendomsvurdering 1. oktober 2015</b>	<b>27.000.000</b>	<b>27.000.000</b>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2015 i henhold til vurdering af 18. januar 2016 af ejendomsmægler og valuar Jesper H. Andersen, DanBolig Andersen &amp; Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2015 udgør 27.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 6,0 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>		
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	204	4
Djurslands Bank	58	24
	<b>262</b>	<b>28</b>
<b>11. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2015	14.346.989	14.346.989
Årets værdiregulering	92.000	0
	<b>14.438.989</b>	<b>14.346.989</b>
<b>12. Henlæggelse til genopretning</b>		
Reserveret 1. januar 2015	294.432	294.432
	<b>294.432</b>	<b>294.432</b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>13. Kursregulering langfristet gæld</b>		
Saldo 1. januar 2015	-6.318.381	-6.060.377
Årets regulering	-145.395	-258.004
	<u><b>-6.463.776</b></u>	<u><b>-6.318.381</b></u>
<b>14. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	5.491.979	4.990.216
Årets overførte overskud eller underskud	-81.604	20.287
Afdrag på prioritetsgæld	590.628	587.809
Indeksregulering af indeksslån	-82.309	-86.333
Energimærke opsparing 2010-2013	0	-20.000
	<u><b>5.918.694</b></u>	<u><b>5.491.979</b></u>
<b>15. Reserveret til energimærke opsparing over 7 år</b>		
Reserveret 1. januar 2015	25.000	0
Ifølge resultatdisponering	5.000	5.000
Energimærke opsparing 2010-2013	0	20.000
	<u><b>30.000</b></u>	<u><b>25.000</b></u>
<b>16. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<u>Kursværdi</u>	
Realkredit Danmark, opr. 16.918.500	17.905.273	11.949.816
Årets afdrag	0	-590.628
Årets indeksregulering	0	82.309
Årets kursregulering	0	6.463.776
	<u><b>17.905.273</b></u>	<u><b>17.905.273</b></u>
		<u><b>12.451.292</b></u>
		<u><b>-587.809</b></u>
		<u><b>86.333</b></u>
		<u><b>6.318.381</b></u>
		<u><b>18.268.197</b></u>
<b>17. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Djurslands Bank	90.784	760.918
	<u><b>90.784</b></u>	<u><b>760.918</b></u>



**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>18. Anden gæld</b>		
Revisor	13.750	13.750
Skyldig Valuar	10.000	0
Andre skyldige poster	<u>0</u>	<u>500</u>
	<b><u>23.750</u></b>	<b><u>14.250</u></b>
<b>19. Periodeafgrænsningsposter</b>		
For meget indbetalt husleje	0	27.889
Indbetalt bidrag til renovation	56.300	54.300
Betalt udgift til renovation	-44.045	-46.348
Overført til gebyrer	<u>0</u>	<u>337</u>
	<b><u>12.255</u></b>	<b><u>36.178</u></b>

**20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 17.905.273, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør kr. 37.250.000.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 26.000.000. til sikkerhed for kreditfaciliteter hos Djurslands Bank. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

**21. Eventualforpligtelser**

Ingen.

**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**

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

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 2013	31/12 2014	31/12 2015	
		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

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	

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?		X

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.250.000	15.553

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	30.000	13

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

**Forklaring på udregning:**

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
H1	Boligafgift	129.350	* 12 /	2.395
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

**Forklaring på udregning:**

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

Felt nr.		<u>År 2013</u>	<u>År 2014</u>	<u>År 2015</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	148	220	180

**Forklaring på udregning af K1:**

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

**Forklaring på udregning af K2:**

$$\frac{\text{(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	7.696
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.844
K3	Teknisk andelsværdi	15.540

**Forklaring på udregning:**

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Felt nr.		<u>År 2013</u>	<u>År 2014</u>	<u>År 2015</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	68	58	113
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	68	58	113

**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)	50

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

Felt nr.		År 2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	244	245	247

**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> andele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.273	11.273
Valuarvurdering	15.553	15.553
Anskaffelsessum (kostpris)	9.524	9.524
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.844	7.844
Foreslået andelsværdi	7.696	7.696
Reserver uden for andelsværdi	13	13
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		648
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		16
Øvrige omkostninger		14
Finansielle poster, netto		35
Afdrag		35
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

## Noter

### 23. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	18.432.464
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	17.905.273
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-17.905.273
	<u>18.432.464</u>
	<b>18.432.464</b>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2015.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>4,34</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. marts 2015)	<u>4,26</u>
--	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
<u>25</u>	169.765	<u>4.244.125</u>	737.299	<u>18.432.464</u>
<b>25</b>		<b><u>4.244.125</u></b>		<b><u>18.432.464</u></b>

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 lånoptagelse 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 hertil.

### 24. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget kr. 5.440.527, opgjort pr. 31.12.2015, som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen.