

revi-merco

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

STATSAUTORISEREDE REVISORER

GERT MIKKELSEN
GUSTAV JENSEN



RAVNSØVEJ 52
8240 RISSKOV
TLF. 86 99 30 00
FAX 86 99 30 16
CVR 15 11 47 03

**Andelsboligforeningen
TRANEGÅRDSPARKEN**

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

Årsrapport for 2010

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 ledelsepåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken.

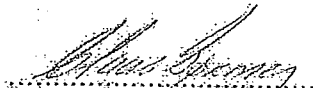
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010.

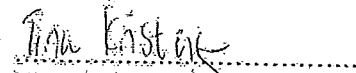
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling


Tranbjerg, den 24. februar 2011

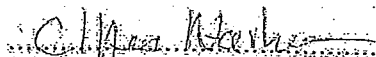
Bestyrelse


Claus Sørensen
Formand


Leif M. Christensen
Næstformand


Tina Kristensen
Kasserer/sekretær


Anita Jørgensen


Claus Nørhøve

Revisionspåtegning afgivet af uafhængig revisor

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1.januar – 31.december 2010, 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.

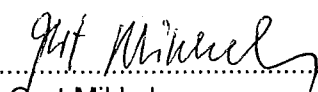
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1.januar - 31.december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Risskov, den 24. februar 2011

revi-merco

statsautoriseret revisionsanpartsselskab


.....
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 denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen afførte, 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 renteomkostninger 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 2010

Note	Regnskab 2010 kr.	Budget 2010 kr.	Regnskab 2009 kr.
Boligyldelsesregnskab			
1	Opkrævet bidrag	1.140.000	1.123.500
	Rente og bidrag til Realkredit Danmark.....	635.784	643.470
	Ydelsesstøtte	- 150.981	- 163.522
	Grundejerforening	32.500	27.500
	Omkostninger i boligydelsesregnskab	517.303	507.448
	Resultat boligydelsesregnskab	622.697	616.052
Hybrid-TV regnskab			
1	Opkrævet bidrag	33.450	31.950
	Udgifter til Hybridnet	33.449	31.892
	Resultat hybrid-TV regnskab	1	58
Fællesudgiftsregnskab			
1	Bidrag til fællesudgifter	264.000	240.375
	Ejendomsskat og renovation	145.220	147.036
	Stibelysning	4.487	4.831
	Kontingent ABF	4.500	5.125
	Energimærke.....	0	22.500
	Forsikringer	23.298	20.859
	Valuar og advokat	10.000	0
	Generalforsamling, sommerfest og møder ..	4.794	5.992
	Porto, kontorartikler m.v.	566	449
	Gebyrer til betalingservice og bank	2.460	2.430
	Telefongodtgørelse	1.400	700
	Anskaffelser	0	0
	Vedligeholdelse	2.897	29.481
	Revisor	11.000	10.875
	Gaver	2.004	3.734
	Drifts og vedligeholdelsesplan.....	37.500	0
	Resultat fælleskonto	13.874	13.637
	Indexregulering af prioritetsgæld	283.795	402.455
	Renteudgifter.....	16.164	33.938
	Finansielle omkostninger	299.959	436.393
	Årets resultat	336.613	166.080
Forslag til resultatdisponering:			
	Betalte prioritetsafdrag	571.317	565.596
	Indexregulering af prioritetsgæld	- 283.795	- 402.455
	Overført restandel af årets resultat.....	49.091	2.939
	Disponeret i alt	336.613	166.080

Balance pr. 31. december 2010

AKTIVER

	note	31.12.2010 kr.	31.12.2009 kr.
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen, matr. nr. 3 fs, Østerby By, Tranbjerg, 25 andelsboliger, (Ejendommens dagsværdi..... ifølge valuarvurdering af 26. januar 2010) (Ejendomsværdi 1. oktober 2010, kr. 28.500.000)			
	2	<u>37.179.000</u>	<u>37.179.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>37.179.000</u>	<u>37.179.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender.....		0	150
Kassebeholdning		3	227
Djurslands Bank		<u>1</u>	<u>72</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4</u>	<u>449</u>
AKTIVER I ALT		<u>37.179.004</u>	<u>37.179.449</u>

Balance pr. 31. december 2010

PASSIVER

	note	31.12.2010 kr.	31.12.2009 kr.
EGENKAPITAL			
Andelsindskud 25 boliger		4.244.125	4.244.125
Henlæggelse til genopretning	3	294.432	294.432
Opskrivning af ejendom.....	4	8.546.736	9.393.604
Overført resultat	5	<u>3.891.166</u>	<u>3.554.553</u>
Egenkapital i alt		<u>16.976.459</u>	<u>17.486.714</u>
LANGFRISTET GÆLD			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark, kontantværdi	6	19.202.997	18.643.650
Bankgæld, Djurslands Bank		<u>950.048</u>	<u>1.010.357</u>
Langfristet gæld i alt		<u>20.153.045</u>	<u>19.654.007</u>
KORTFRISTET GÆLD			
Skyldige omkostninger, arkitekt		37.500	0
Skyldige omkostninger, revisor		11.000	10.875
Skyldige omkostninger, andelshavere		1.000	8.503
Skyldige omkostninger, renovation		<u>0</u>	<u>19.350</u>
Kortfristet gæld i alt.....		<u>49.500</u>	<u>38.728</u>
PASSIVER I ALT		<u>37.179.004</u>	<u>37.179.449</u>

Noter til årsregnskabet 2010

Note 1 - Medlemsbidrag

Det månedlige bidrag pr. andelsbolig specificeres således:

Boligydelse	3.800
Bidrag til Kabel-TV	111
Bidrag til fællesudgifter.....	905
	<u>4.816</u>

Note 2 – Ejendomme

Valuarvurdering af 26. januar 2010	<u>37.179.000</u>
--	-------------------

Note 3 – Henlæggelser

Henlagt til genopretning:

Saldo 1. januar 2010	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 2010	9.393.604
Gæld reguleret til kontantværdien	- 846.868
	<u>8.546.736</u>

Note 5 - Overført resultat

Saldo 1. januar 2010	3.554.553
Betalte prioritetsafdrag	571.317
Indexregulering af prioritetsgæld	- 283.795
Rest af årets resultat	49.091
Overført resultat 31. december 2010	<u>3.891.166</u>

Note 6 – Prioritetsgæld

Nominal restgæld 1. januar 2010	13.669.266
Betalte prioritetsafdrag	- 571.317
Indexregulering.....	283.795
Nominal restgæld 31. december 2010	<u>13.381.744</u>
Opskrivning til kontantværdi 1. januar 2010	4.974.385
Årets kursregulering	846.868
Kontantværdi 31. december 2010	<u>19.202.997</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 2010 ansættes således:

Andelsboligforeningens formue pr. 31. december 2010..... 16.976.459
Ejendommen er indregnet til valuarvurderingen pr. 31. december 2010.

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

Værdi pr. boligandel 679.058

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.

3225r2010