



# **Andelsboligforeningen Tranegårdsparken**

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

**Årsrapport for perioden 1/1 - 31/12 2025**

**(17. regnskabsår)**

# **SCHANTZ REVISION**

godkendt revisionsaktieselskab · Elleskovvej 11B, 1. sal · 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 2025 – 31. december 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2025.

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 17. februar 2026

I bestyrelsen:

---

Lonni Christensen  
Formand

---

Line Bertelsen  
Kasserer

---

Ellen Jensen  
Bestyrelsesmedlem

---

Christina Pedersen  
Bestyrelsesmedlem

---

Julie Vestergaard  
Bestyrelsesmedlem



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN TRANEGÅRDS-PARKEN

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, 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 2025, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 revisorers 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 givet 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 17. februar 2026  
Schantz Revision  
godkendt revisionsaktieselskab

Britt Balslev Larsen  
Godkendt 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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens 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

### **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

”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

	Realisteret 2025		Budget 2025		Realiseret 2024		Budget 2026	
	Revideret	Ikke revideret	Revideret	Ikke revideret	Revideret	Ikke revideret	Revideret	Ikke revideret
<b>Indtægter:</b>								
Boligafgift	1.147.200	1.147.200	1.147.200	1.147.200	1.147.200	1.238.551		
Indbetalinger vedrørende fællesudgifter	579.000	579.000	579.000	579.000	549.000	579.000		
Fællesantenne	-5.978	0	-4.531	0	-4.531	0		
Gebyrer ved salg af andele, havedag	9.000	6.000	3.200	6.000	3.200	6.000		
	<b>1.729.222</b>	<b>1.732.200</b>	<b>1.694.869</b>	<b>1.732.200</b>	<b>1.694.869</b>	<b>1.823.551</b>		
<b>Udgifter:</b>								
Vandtilslutning	757	750	757	750	757	750		
El	2.920	3.500	1.748	3.500	1.748	3.500		
Ejendomsskatter	146.255	234.000	149.967	234.000	149.967	234.000		
Renovation	-5.500	0	6.361	0	6.361	0		
Vedligeholdelse	186.442	100.000	52.012	100.000	52.012	125.000		
Andel hjertestarter	8.444	0	0	0	0	0		
Grundejerforening	42.500	42.500	42.500	42.500	42.500	42.500		
ABF Kontingent incl. bestyrelsesansvarsforsikring	7.905	8.000	5.973	8.000	5.973	8.000		
Forsikringer	38.622	40.000	35.169	40.000	35.169	40.000		
Selvrisiko skade	0	0	4.329	0	4.329	0		
Kontorhold	2.687	2.000	3.558	2.000	3.558	2.000		
Gebyrer	11.200	7.000	11.079	7.000	11.079	7.000		
Valuarvurdering	6.500	6.500	19.000	6.500	19.000	6.500		
Gaver mv.	1.790	600	235	600	235	600		
Bestyrelsesmøder, middage	3.260	5.000	2.230	5.000	2.230	5.000		
Generalforsamling og møder	2.967	5.000	5.445	5.000	5.445	5.000		
Telefon- og kørselsgodtgørelse	12.560	11.850	11.850	11.850	11.850	13.500		
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.400	15.400	15.000	15.400	15.000	15.600		
Revisor deltagelse i generalforsamling	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875	1.875		
Administration	8.984	11.000	11.430	11.000	11.430	11.000		
Diverse økonomisk rådgivning	4.375	0	0	0	0	0		
	<b>499.943</b>	<b>494.975</b>	<b>380.518</b>	<b>494.975</b>	<b>380.518</b>	<b>521.825</b>		
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.229.279</b>	<b>1.237.225</b>	<b>1.314.351</b>	<b>1.237.225</b>	<b>1.314.351</b>	<b>1.301.726</b>		
1 Finansielle indtægter	30.845	20.000	52.707	20.000	52.707	27.000		
2 Finansielle omkostninger	727.034	642.000	702.700	642.000	702.700	795.258		
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>696.189</b>	<b>622.000</b>	<b>649.993</b>	<b>622.000</b>	<b>649.993</b>	<b>768.258</b>		
<b>Årets resultat</b>	<b>533.090</b>	<b>615.225</b>	<b>664.358</b>	<b>615.225</b>	<b>664.358</b>	<b>533.468</b>		
Forslag til resultatdisponering:								
Betalte prioritetsafdrag	643.291	636.791	636.791	636.791	636.791	652.403		
Indeksregulering af prioritetsgæld	-99.076	0	-73.555	0	-73.555	-74.000		
Overført restandel af årets resultat	-11.125	-21.566	101.122	-21.566	101.122	-44.935		
<b>Disponeret i alt</b>	<b>533.090</b>	<b>615.225</b>	<b>664.358</b>	<b>615.225</b>	<b>664.358</b>	<b>533.468</b>		
Budgettet for 2026 forudsætter at den månedlige boligydelse i 2026 er følgende:								
		frem til 31/3 26	fra 1/4 2026			stigning		
Boligafgift		3.824	4.230			406		
Fællesudgifter		1.930	1.930			0		
<b>I alt pr. måned</b>		<b>5.754</b>	<b>6.160</b>			<b>406</b>		
Desuden opkræves renovation kr. 340,- pr. måned.								
Herudover betales antennebidrag særskilt.								



note

## Balance

	31/12 2025	31/12 2024
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Ejendommen matr. nr 3 FS, Østerby, Tranbjerg		
Anskaffelsessum:	22.811.011	22.811.011
Årets opskrivning	24.253.989	23.763.989
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>47.065.000</b>	<b>46.575.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>47.065.000</b>	<b>46.575.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende boligafgift	6.094	0
Forudbetalt forsikring	4.956	4.454
Forudbetalt ABF Kontingent	5.340	5.725
Forudbetalt yousee	16.320	17.613
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>32.710</b>	<b>27.792</b>
<b>Værdipapirer Danske Invest Fonde</b>	<b>1.121.306</b>	<b>1.135.765</b>
Danske Bank	114.495	88.297
Arbejdernes Landsbank	82.956	115.260
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>197.451</b>	<b>203.557</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.351.467</b>	<b>1.367.114</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>48.416.467</b>	<b>47.942.114</b>



note

## Balance

	31/12 2025	31/12 2024
<b>PASSIVER</b>		
3 Andelshaverindskud	4.244.125	4.244.125
3 Reserve for opskrivning af ejendom	24.253.989	23.763.989
3 Overført resultat mv.	5.693.040	5.159.950
	<b>34.191.154</b>	<b>33.168.064</b>
4 <b>Andre reserver jf. vedtægterne</b>		
Saldo primo	294.432	294.432
Årets hensættelse	0	0
Anvendt i årets løb	0	0
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>294.432</b>	<b>294.432</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>34.485.586</b>	<b>33.462.496</b>
<b>Gæld (lang- og kortfristet)</b>		
Prioritetsgæld Realkredit Danmark, opr. kr. 16.918.500, 2,5% indekslån, restløbetid 11 år, obligationsrestgæld kr. 8.880.157.	6.868.903	7.413.118
Prioritetsgæld Realkredit Danmark, opr. kr. 7.045.000, Flexlån, restløbetid 22 år og 3 mdr, obligationsrestgæld kr. 7.045.000.	7.045.000	7.045.000
5 Heraf kortfristet gæld	-652.403	-643.303
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.261.500</b>	<b>13.814.815</b>
Kort del af lang gæld	652.403	643.303
Skyldige beløb:		
6 Anden gæld	16.978	21.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>669.381</b>	<b>664.803</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>13.930.881</b>	<b>14.479.618</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>48.416.467</b>	<b>47.942.114</b>
Eventualforpligtelser, sikkerhedstilladelser m.v.		
8 Beregning af andelsværdi		
10 Nøgleoplysninger		



note

## Noter

	2025	2024
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	829	1.144
Kursregulering Inv. Foreningsbeviser	0	26.049
Udbytte Inv. Foreningsbeviser Danske Invest Fonde	30.016	25.514
<b>I alt</b>	<b>30.845</b>	<b>52.707</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Kursregulering Inv. Foreningsbeviser	14.459	0
Prioritetsrenter og bidrag	613.499	629.145
Indeksregulering prioritetsgæld	99.076	73.555
<b>I alt</b>	<b>727.034</b>	<b>702.700</b>

### 3 Ejendommens værdi

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Jette Dalgaard, Lokalmæglerne, den 18. december 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar rapporten tkr. 47.065 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 2025</b>	<b>31/12 2024</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	23.763.989	23.288.989
Årets opskrivninger	490.000	475.000
	<b>24.253.989</b>	<b>23.763.989</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat primo	5.159.950	4.495.592
Rest af årets resultat	533.090	664.358
	<b>5.693.040</b>	<b>5.159.950</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>34.191.154</b>	<b>33.168.064</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 11 år, obligationsrestgæld kr. 8.880.157.	6.868.903	10.409.320
Prioritetsgæld Realkredit Danmark, opr. kr. 7.045.000, Flexlån, restløbetid 20 år og 3 mdr, obligationsrestgæld kr. 7.056.008.	7.045.000	7.044.013
	<b>13.913.903</b>	<b>17.453.333</b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>	<b>31/12 2025</b>	<b>31/12 2024</b>
Kort del af gæld (under 1 år)	652.403	643.303
Lang del af gæld (mere end 1 år)	13.217.375	13.814.815
	<b>13.869.778</b>	<b>14.458.118</b>
Restgæld efter 5 år, afrundet	10.116.000	10.981.000
<b>6 Skyldige beløb</b>		
Skyldig revisor	15.400	14.750
Skyldige skattefrie godtgørelser	0	7.900
Skyldig vedligeholdelse	1.578	1.723
<b>I alt</b>	<b>16.978</b>	<b>24.373</b>

## 7 Supplerende oplysninger

### a) Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut nominel tkr. 23.964, er der givet pant i grunde og bygninger, med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 47.065 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. 47.065 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		34.191.154
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.913.903	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-17.453.333</u>	<u>-3.539.430</u>
<b>Andelsværdi</b>		<b><u>30.651.724</u></b>

### 9 Andelsværdi

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone  $30.651.724 : 4.244.125 = 7,22$ . (2024 = 6,53)

Indskud pr. andelstype (25 stk)	<u>169.765</u>
Indskud i alt	<u>4.244.125</u>
Andelsværdi pr. andelstype	<u>1.226.069</u>
Andelsværdi inkl. Indskud	<b><u>30.651.724</u></b>

Værdiansættelsen er baseret på at ejendommen medtages til valuarvurdering af 18. december 2025.

Værdiansættelsen er gældende indtil næste generalforsamling, dog maksimalt 42 måneder fra 18. december 2025, 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>47.065.000</u>	<u>19.651</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>294.432</u>	<u>123</u>
I % af anskaffelsessum	<u>0,63%</u>	

Foreningen har modtaget ydelsesstøtte, der kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt ved foreningens opløsning. Beløbet udgør kr. 5.564.644.

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 2025 været på	<u>721</u>

Der er ingen lejemål i foreningen.



## 10 Nøgleoplysninger

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Årets overskud udgør pr. m <sup>2</sup> andelsbolig	<u>-419</u>	<u>277</u>	<u>223</u>
			Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>
Andelsværdi			12.798
Gæld - omsætningsaktiver			<u>2.304</u>
Teknisk andelsværdi			<u>15.102</u>
		Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>	
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Løbende vedligeholdelse (drift)	392	22	78
Genopretning mv. (fra hensættelser)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>392</u>	<u>22</u>	<u>78</u>
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			<u>67%</u>
		Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>	
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Årets afdrag	<u>263</u>	<u>266</u>	<u>269</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	47.065.000 19.651
	Generalforsamlingsbestemte reserver	294.432 123

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	721

	Teknisk andelsværdi	Gns. Kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	12.798
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.304
K3	Teknisk andelsværdi	15.102

	Vedligeholdelse	
L1	Ja	Nej
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	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.”

## Line Hansen Bertelsen

### Kasserer

Serienummer: 8f357508-a54c-471d-879c-39bd47ba7aa3  
IP: 93.165.xxx.xxx  
2026-02-20 06:13:59 UTC



## Julie Täck Vestergaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f39f1ee0-107c-4f27-8031-dde137eeb26e  
IP: 85.191.xxx.xxx  
2026-02-20 07:27:34 UTC



## Lonni Staack Christensen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 6b1f8321-0ec7-48ee-99da-fba76584dac9  
IP: 176.23.xxx.xxx  
2026-02-20 08:34:41 UTC



## Christina Katrin Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b2ee05e4-e62b-459d-8c1f-27ebedb729d6  
IP: 87.57.xxx.xxx  
2026-02-22 13:17:20 UTC



## Ellen Kruse Løvsbjerg Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cd5fcd92-8b8f-467c-a57b-bb46bf35198d  
IP: 37.96.xxx.xxx  
2026-02-24 10:26:16 UTC



## Britt Balslev Larsen

### SCHANTZ REVISION, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 28312393

#### Registreret revisor

På vegne af: Schantz Revision A/S  
Serienummer: ddaf2694-9837-4d57-93e2-10fd1bd0670f  
IP: 62.198.xxx.xxx  
2026-02-24 11:38:13 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.