



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Abyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken
Trankær Vænge 124-172
8310 Tranbjerg J

Hjemmeside: www.tranegaardsparken.com
E-mail: tranegaardsparken@gmail.com

CVR-nr.: 32 13 37 97
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.244.125
Andelshavere: 25

Ejendommen

Matrikelnr: 3 FS, Østerby, Tranbjerg

Bestyrelse

Jeppe Blixenkroner-Møller, Formand
Anders Schmidt
Susanne Friis
Mathilde Blixenkroner-Møller, Kasserer
Pernille Westerholm
Lonni Christensen

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Bankforbindelser

Arbejdernes Landsbank, M.P. Bruuns Gade 22-24, 8000 Aarhus C
Danske Bank, Åboulevarden 69, 8000 Aarhus C

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 13. marts 2023

Bestyrelsen


Jeppe Blixenkron-Møller
Formand


Anders Schmidt


Susanne Friis


Mathilde Blixenkron-Møller
Kasserer


Pernille Westerholm


Loni Christensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. marts 2023.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 Tranegårdsparken har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabyhøj, den 13. marts 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl
statsautoriseret revisor
mne3913

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens 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) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

"Andelsindsud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. 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. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1 Indtægter, andelshavere	1.597.198	1.597.200	1.637.200	1.591.519
2 Øvrige indtægter	3.403	0	0	4.625
Indtægter i alt	1.600.601	1.597.200	1.637.200	1.596.144
Ejendomsskat, GF-bidrag og				
3 forsikringer	-306.034	-301.000	-308.500	-245.773
4 Forbrugsafgifter	-24.015	-4.125	-3.500	-3.111
5 Vedligeholdelse, løbende	-484.441	-455.000	-1.210.000	-1.725.533
6 Administrationsomkostninger	-75.193	-47.000	-57.750	-45.539
7 Foreningsomkostninger	-5.438	-21.000	-18.500	-24.038
Omkostninger i alt	-895.121	-828.125	-1.598.250	-2.043.994
Resultat før finansielle poster	705.480	769.075	38.950	-447.850
8 Finansielle indtægter	-514.884	20.000	20.000	-156.924
9 Finansielle omkostninger	-904.422	-710.000	-1.130.000	-652.470
Finansielle poster netto	-1.419.306	-690.000	-1.110.000	-809.394
Årets resultat	-713.826	79.075	-1.071.050	-1.257.244
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-713.826	79.075	-1.071.050	-1.257.244
Disponeret i alt	-713.826	79.075	-1.071.050	-1.257.244
Årets resultat	-713.826	79.075	-1.071.050	-1.257.244
Betalte prioritetsafdrag	-618.347	-615.000	-647.439	0
Indeksregulering af indeksslån	265.019	75.000	505.000	0
Likviditetsresultat i alt	-1.067.154	-460.925	-1.213.489	-1.257.244

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	46.100.000	50.050.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	46.100.000	50.050.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
	Anlægsaktiver i alt	46.100.000	50.050.000
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	0	4.250
	Renovationsregnskab	0	4.867
	Tilgodehavne hos andelshavere vedr. antenne	10.946	0
11	Periodeafgrænsningsposter	26.688	23.815
	Tilgodehavender i alt	37.634	32.932
12	Værdipapirer	2.000.530	3.243.112
13	Likvide beholdninger	173.623	10.750
	Omsætningsaktiver i alt	2.211.787	3.286.794
	Aktiver i alt	48.311.787	53.336.794

Balance 31. december

Note	2022	2021
Passiver		
Egenkapital		
Andelsindskud	4.244.125	4.244.125
Reserve for opskrivning af ejendom	23.288.989	27.238.989
Overført resultat m.v.	5.499.008	6.212.834
Egenkapital før andre reserver	<u>33.032.122</u>	<u>37.695.948</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	294.432	294.432
Andre reserver	<u>294.432</u>	<u>294.432</u>
Egenkapital i alt	<u>33.326.554</u>	<u>37.990.380</u>
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.298.770</u>	<u>14.679.537</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.298.770</u>	<u>14.679.537</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	647.439	620.000
Gæld til pengeinstitutter	0	25.428
15 Anden gæld	<u>39.024</u>	<u>21.449</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>686.463</u>	<u>666.877</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.985.233</u>	<u>15.346.414</u>
Passiver i alt	<u>48.311.787</u>	<u>53.336.794</u>
16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2022	2021
Andelsindskud		
Andelsindskud	4.244.125	4.244.125
	<u>4.244.125</u>	<u>4.244.125</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	27.238.989	16.438.989
Årets opskrivninger	-3.950.000	10.800.000
	<u>23.288.989</u>	<u>27.238.989</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	6.212.834	7.470.078
Restandel af årets resultat	-713.826	-1.257.244
	<u>5.499.008</u>	<u>6.212.834</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>33.032.122</u>	<u>37.695.948</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	294.432	294.432
	<u>294.432</u>	<u>294.432</u>
Andre reserver i alt	<u>294.432</u>	<u>294.432</u>
Egenkapital i alt	<u>33.326.554</u>	<u>37.990.380</u>

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
1. Indtægter, andelshavere				
Boligafgift	1.147.198	1.147.200	1.187.200	1.147.202
Bidrag til fællesdrift	450.000	450.000	450.000	450.000
Ikke indgået husleje	0	0	0	-5.683
	1.597.198	1.597.200	1.637.200	1.591.519
2. Øvrige indtægter				
Antennebidrag	66.600	57.000	65.000	57.050
Gebyrer ved salg af andele	3.000	0	0	7.500
Betalt antenneafgift	-66.197	-57.000	-65.000	-59.925
	3.403	0	0	4.625
3. Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer				
Ejendomsskatter	233.385	232.500	234.000	178.530
Forsikringer	30.149	31.000	32.000	29.743
Grundejerforening	42.500	37.500	42.500	37.500
	306.034	301.000	308.500	245.773
4. Forbrugsafgifter				
Vandforbrug fællesarealer	625	625	0	625
Elforbrug stibelysning	3.488	3.500	3.500	2.486
Renovation rest 2021 og 2022	19.902	0	0	0
	24.015	4.125	3.500	3.111
5. Vedligeholdelse, løbende				
Tømrer	443.672	440.000	1.200.000	1.697.783
VVS	38.650	0	0	21.634
Diverse vedligeholdelse	1.189	10.000	10.000	1.296
Snerydning	930	5.000	0	4.820
	484.441	455.000	1.210.000	1.725.533

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
6. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	876	0	15.000	0
Udarbejdelse og revision af årsrapport	24.375	23.000	14.750	22.250
Ekstra arbejder regnskabs- og bogholderimæssig assistance	13.375	0	0	0
Regulering vedr. skyldig afsat revisor tidligere år	7.500	0	0	0
Gebyrer m.v.	5.674	7.000	6.000	6.626
Kontorartikler incl. køb pc	5.709	2.000	3.000	0
Telefon- og kørselsgodtgørelse	7.900	5.000	8.000	7.700
Generalforsamling og andre møder	9.184	8.000	10.000	8.064
Repræsentation	600	2.000	1.000	899
	<u>75.193</u>	<u>47.000</u>	<u>57.750</u>	<u>45.539</u>
7. Foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	0	15.000	12.500	18.750
ABF kontingent	5.438	6.000	6.000	5.288
	<u>5.438</u>	<u>21.000</u>	<u>18.500</u>	<u>24.038</u>
8. Finansielle indtægter				
Kursregulering Inv. foreningsbeviser	-541.502	0	0	-180.815
Udbytte Inv. foreningsbeviser Danske Invest Fonde	26.618	20.000	20.000	23.891
	<u>-514.884</u>	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>	<u>-156.924</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	637.037	635.000	625.000	648.603
Indeksregulering af indeksslån	265.019	75.000	505.000	294
Renter, pengeinstitutter	<u>2.366</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.573</u>
	<u>904.422</u>	<u>710.000</u>	<u>1.130.000</u>	<u>652.470</u>

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	22.811.011	22.811.011
Anskaffelsessum 31. december 2022	22.811.011	22.811.011
Opskrivninger 1. januar	27.238.989	16.438.989
Årets opskrivning	-3.950.000	10.800.000
Opskrivninger 31. december 2022	23.288.989	27.238.989
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	46.100.000	50.050.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	27.000.000	27.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Lokalmæglerne Hornslet v/valuar Allan Bante den 8. februar 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 46,1 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,9 pct. inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	10	år
OMK-leje pr. m ²	1.180	kr./m ²

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 4 mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5 % vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 1 mio. kr.

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 22.811.011 kr.

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
11. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	4.060	2.704
Forudbetalt ABF Kontingent	4.162	4.050
Forudbetalt Yousee	18.466	17.061
	<u>26.688</u>	<u>23.815</u>
12. Værdipapirer		
Investeringsbeviser, Danske Invest Fonde, stk. 27.689	2.000.530	3.243.112
	<u>2.000.530</u>	<u>3.243.112</u>
13. Likvide beholdninger		
Danske Bank, konto 12020414	16.796	10.750
Arbejdernes Landsbank, konto 5381 0257965	156.827	0
	<u>173.623</u>	<u>10.750</u>

Noter

				<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Realkredit Danmark, lån opr. 16.918.500	469.225	618.347	13.611.128	8.254.537	8.864.638
Årets afdrag, lån opr. 16.918.500	0	0	0	-618.347	-610.395
Årets indeksregulering, lån opr. 16.918.500	0	0	0	265.019	294
Realkredit Danmark, lån opr. 7.045.000	<u>167.812</u>	<u>0</u>	<u>6.664.845</u>	<u>7.045.000</u>	<u>7.045.000</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>14.946.209</u>	<u>15.299.537</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>637.037</u>	<u>618.347</u>	<u>20.275.973</u>	<u>14.946.209</u>	<u>15.299.537</u>
Betalte renter	<u>637.037</u>				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				647.439	620.000
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>14.298.770</u>	<u>14.679.537</u>
				<u>14.946.209</u>	<u>15.299.537</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				<u>12.871.633</u>	<u>12.250.000</u>
15. Anden gæld					
Afsat revisor				31.124	13.750
Skyldige skattefrie godtgørelser				7.900	7.700
Mellemregning andelshaver				<u>0</u>	<u>-1</u>
				<u>39.024</u>	<u>21.449</u>

Noter

16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.946 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 46.100 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 18.989 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 46.100 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 5.564.644 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

17. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		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

Feltnr.	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"/>

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1991

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

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	46.100.000	19.248

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	294.432	123

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
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)

Felt nr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	133.100	* 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)

Felt nr.		<u>År 2020</u> kr. pr. m ²	<u>År 2021</u> kr. pr. m ²	<u>År 2022</u> kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	263	-525	-298

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	11.567
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.333
K3	Teknisk andelsværdi	16.900

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	11	720	202
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	11	720	202

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)	67

Forklaring på udregning:

		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²

R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	255	255	258
---	---	-----	-----	-----

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 ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Valuarvurdering	19.248	19.248
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.333	5.333
Foreslået andelsværdi	11.567	11.567
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		667

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	17
Øvrige omkostninger	14
Finansielle poster, netto	48
Afdrag	21
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>100</u>

18. 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	33.032.122
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.946.209
Prioritetsgæld, kursværdi	-20.275.973
	<u>27.702.358</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 8. februar 2023.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>6,53</u>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. april 2023)	<u>6,12</u>
--	--------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
25	169.765	4.244.125	1.108.094	27.702.358
<u>25</u>	<u>169.765</u>	<u>4.244.125</u>	<u>1.108.094</u>	<u>27.702.358</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.