

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

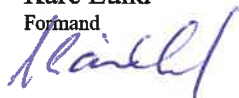
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, den 19. februar 2019

Bestyrelse

Kåre Lund
Formand



Stefan Mougard



Susanne Friis
Næstformand



Heidi Qaddoum



Anita Emborg



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2018 og 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 19. februar 2019

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl
statsautoriseret revisor
mne3913

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	Kåre Lund, Formand Susanne Friis, Næstformand Anita Emborg Stefan Mougaard Heidi Qaddoum
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Bankforbindelser	Arbejdernes Landsbank, M.P. Bruuns Gade 22-24, 8000 Aarhus C Danske Bank, Åboulevarden 69, 8000 Aarhus C
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 20. marts 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Prioritetsgælden er i år indregnet til amortiseret kostpris imod sidste års indregning til dagsværdi (kursværdi). Ændringen er foretaget grundet ændring i årsregnskabsloven. Ændringen har pr. 31. december 2018 forøget egenkapitalen med 7.549 t.kr, mens balancesummen er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 indtægter 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 indtægter består af renter af bankindeståender samt renter og kursregulering af obligationer.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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 mv.).

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 mv." indeholder akkumuleret resultat, indeksregulering på indeksslån, afdrag på prioritetsgæld 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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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 andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Anvendt regnskabspraksis

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

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	1.585.952	1.585.950	1.597.200	1.552.201
2 Øvrige indtægter	14.000	0	0	0
Indtægter i alt	1.599.952	1.585.950	1.597.200	1.552.201
3 Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer	-216.812	-218.050	-227.236	-208.494
4 Forbrugsafgifter	-5.657	-7.000	-6.400	-6.336
5 Vedligeholdelse, løbende	-346.031	-441.750	-453.000	-358.909
6 Administrationsomkostninger	-41.698	-37.400	-41.400	-30.615
7 Øvrige foreningsomkostninger	-9.812	-20.150	-21.650	-7.613
Omkostninger i alt	-620.010	-724.350	-749.686	-611.967
Resultat før finansielle poster	979.942	861.600	847.514	940.234
8 Finansielle indtægter	21.391	60.000	55.000	112.522
9 Finansielle omkostninger	-822.121	-680.852	-683.172	-740.827
Finansielle poster netto	-800.730	-620.852	-628.172	-628.305
Årets resultat	179.212	240.748	219.342	311.929
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	601.759	604.592	608.379	597.336
Indeksregulering af indeksslån	-143.673	0	0	-66.133
Overført restandel af årets resultat	-278.874	-363.844	-389.037	-219.274
Overført til "Overført resultat"	179.212	240.748	219.342	311.929
I alt	179.212	240.748	219.342	311.929

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendomme, Trankær Vænge 124-172	<u>38.800.000</u>	<u>38.800.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.800.000</u>	<u>38.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.800.000</u>	<u>38.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
11	Periodeafgrænsningsposter	<u>19.846</u>	<u>6.134</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.846</u>	<u>6.134</u>
12	Værdipapirer	<u>4.005.894</u>	<u>4.045.467</u>
13	Likvide beholdninger	<u>999.911</u>	<u>1.264.762</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.025.651</u>	<u>5.316.363</u>
	Aktiver i alt	<u>43.825.651</u>	<u>44.116.363</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Andelsindskud	4.244.125	4.244.125
14 Reserve for opskrivning af ejendom	15.988.989	15.988.989
15 Kursregulering langfristet gæld	0	-7.052.141
16 Henlæggelse til genopretning	294.432	294.432
17 Overført resultat	6.314.804	6.135.592
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>26.842.350</u>	<u>19.610.997</u>
Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>26.842.350</u>	<u>19.610.997</u>
Gældsforpligtelser		
18 Gæld til realkreditinstitutter	16.965.291	24.475.518
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.965.291</u>	<u>24.475.518</u>
19 Anden gæld	14.052	24.250
Periodeafgrænsningsposter	3.958	5.598
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.010</u>	<u>29.848</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.983.301</u>	<u>24.505.366</u>
Passiver i alt	<u>43.825.651</u>	<u>44.116.363</u>
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21 Eventualforpligtelser		
22 Nøgleoplysninger		
23 Beregning af andelsværdi		
24 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
1. Boligafgift				
Boligafgift	1.147.202	1.147.200	1.147.200	1.147.201
Bidrag til fællesdrift	438.750	438.750	450.000	405.000
	<u>1.585.952</u>	<u>1.585.950</u>	<u>1.597.200</u>	<u>1.552.201</u>
2. Øvrige indtægter				
Antennebidrag	53.895	53.895	56.640	51.288
Gebyrer ved salg af andele	14.000	0	0	0
Betalt antenneafgift	-53.895	-53.895	-56.640	-51.288
	<u>14.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Ejendomsskat, GF-bidrag og forsikringer				
Ejendomsskatter	150.250	150.250	158.636	141.101
Forsikringer	29.062	30.300	31.100	29.893
Grundejerforening	37.500	37.500	37.500	37.500
	<u>216.812</u>	<u>218.050</u>	<u>227.236</u>	<u>208.494</u>
4. Forbrugsafgifter				
Elforbrug stibelysning	5.657	7.000	6.400	6.336
	<u>5.657</u>	<u>7.000</u>	<u>6.400</u>	<u>6.336</u>

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	Budget 2019 (ej revideret)	2017
5. Vedligeholdelse, løbende				
Elektriker	2.520	0	0	0
Tømrer	0	0	0	40.671
VVS	29.433	0	0	17.327
Diverse vedligeholdelse	27.188	0	0	38.017
Snerydning	2.688	4.000	4.000	2.644
Skurdøre og fuger	0	0	0	260.250
Blikkenslager, kvist	125.000	0	0	0
Tømrer, kvist	159.202	0	0	0
Vedligeholdelse samlet	0	437.750	449.000	0
	346.031	441.750	453.000	358.909
6. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.625	19.000	20.000	15.125
Rådgivningshonorar vedrørende låneomlægning	10.500	0	0	0
Gebyrer m.v.	3.667	3.500	3.500	3.188
Kontorartikler	0	1.200	1.200	0
Telefon- og kørselsgodtgørelse	4.125	4.700	4.700	4.400
Generalforsamling og andre møder	3.699	4.000	4.000	6.099
Repræsentation	3.380	4.000	7.000	1.585
Edb-udgifter incl. drift af hjemmeside	702	1.000	1.000	218
	41.698	37.400	41.400	30.615
7. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	3.075	2.800	2.800	2.800
Valuarvurdering	1.875	11.000	12.500	0
ABF kontingent	4.862	6.350	6.350	4.813
	9.812	20.150	21.650	7.613

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
8. Finansielle indtægter				
Renter, pengeinstitutter	744	0	0	380
Udbytte Inv. foreningsbeviser Danske Invest Fonde	60.220	60.000	55.000	66.672
Kursregulering Inv. foreningsbeviser	-39.573	0	0	45.470
	<u>21.391</u>	<u>60.000</u>	<u>55.000</u>	<u>112.522</u>
9. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	699.883	702.040	686.861	714.296
Ydelsesstøtte	-21.435	-21.188	-3.689	-39.602
Indeksregulering af indeksslån	143.673	0	0	66.133
	<u>822.121</u>	<u>680.852</u>	<u>683.172</u>	<u>740.827</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
10. Ejendomme, Trankær Vænge 124-172		
Anskaffelsessum 1. januar	22.811.011	22.811.011
Anskaffelsessum 31. december 2018	22.811.011	22.811.011
Opskrivninger 1. januar	15.988.989	14.438.989
Årets opskrivning	0	1.550.000
Opskrivninger 31. december 2018	15.988.989	15.988.989
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	38.800.000	38.800.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 9. januar 2018 af ejendomsmægler og valuar Paul Mühl og Marc Hansen, Nybolig Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 27.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,74 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,74 pct. til 5,24 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,8 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 4,48 til kr. 5,47.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, hvilket er den 9. juni 2019. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
11. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	2.011	2.497
Forudbetalt ABF Kontingent	3.675	3.637
Forudbetalt Yousee	14.160	0
	<u>19.846</u>	<u>6.134</u>
12. Værdipapirer		
Investeringsbeviser, Danske Invest Fonde	4.005.894	4.045.467
	<u>4.005.894</u>	<u>4.045.467</u>
13. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	6	6
Danske Bank, konto 12020414	429.839	869.620
Arbejdernes Landsbank, konto 5381 0257965	570.066	395.136
	<u>999.911</u>	<u>1.264.762</u>
14. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	15.988.989	14.438.989
Årets værdiregulering	0	1.550.000
	<u>15.988.989</u>	<u>15.988.989</u>
15. Kursregulering langfristet gæld		
Reserveret 1. januar	-7.052.141	-6.954.939
Årets regulering	7.052.141	-97.202
	<u>0</u>	<u>-7.052.141</u>

Noter

		31/12 2018	31/12 2017
16. Henlæggelse til genopretning			
Reserveret 1. januar		294.432	294.432
		294.432	294.432
17. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		6.135.592	5.823.663
Årets overførte overskud eller underskud		-278.874	-219.274
Afdrag på prioritetsgæld		601.759	597.336
Indeksregulering af indeksslån		-143.673	-66.133
		6.314.804	6.135.592
18. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>		
Realkredit Danmark, lån opr. 16.918.500	16.999.549	10.378.377	10.909.580
Årets afdrag, lån opr. 16.918.500	0	-601.759	-597.336
Årets indeksregulering, lån opr. 16.918.500	0	143.673	66.133
Kursregulering, lån opr. 16.918.500	0	0	6.560.870
Realkredit Danmark, lån opr. 7.045.000	7.515.081	7.045.000	7.045.000
Kursregulering, lån opr. 7.045.000	0	0	491.271
	24.514.630	16.965.291	24.475.518
<p>Realkredit Danmark, Indeksslån med ydelsesstøtte, opr. 16.918.500, rente 2,5%. Restløbetid 16 år og 6 måneder.</p> <p>Realkredit Danmark, Flexlån, opr. 7.045.000, inkonvertibelt, rente 1,6320% p.a. indtil 1.4.2026. Restløbetid 27 år og 3 måneder. Afdragsfrit de første 10 år.</p>			
19. Anden gæld			
Afsat revisor		13.750	13.750
Tilbageholdt vedr. renovation		302	0
Mellemregning andelshaver		0	500
Afsat valuar		0	10.000
		14.052	24.250

Noter

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.965 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 38.800 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 18.989 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

21. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 18.989 t.kr. i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		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

Noter
22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1989
D2	Ejendommens opførelsesår				1991
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.800.000		16.200	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.		Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0	
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0		
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter
22. Nøgleoplysninger (fortsat)
Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	133.100	* 12 /	2.395 / 667
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.395 / 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.395 / 0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-52	130	75

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)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	8.056
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.993
K3	Teknisk andelsværdi	13.049

Feltnr. Sæt kryds

	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	261	150	144
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	261	150	144

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	56

Noter
22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	248	249	251

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	16.200	16.200
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.993	4.993
Foreslået andelsværdi	8.056	8.056
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		667
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		17
Øvrige omkostninger		13
Finansielle poster, netto		40
Afdrag		30
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Noter

23. 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	26.842.350
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.965.291
Prioritetsgæld, kursværdi	-24.514.630
	<u>19.293.011</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>4,55</u>
-------------------------	-------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. marts 2018)	<u>4,62</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	771.720	19.293.011
25	169.765	4.244.125	771.720	19.293.011

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, hvilket svarer til den 9. juni 2019.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 4,55 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 388.000 kr., 1.164.000 kr. og 1.940.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 38.800.000 kr.

Noter

23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuurvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.940.000	17.353.011	4,09	-10,11%
-3%	-1.164.000	18.129.011	4,27	-6,15%
-1%	-388.000	18.905.011	4,45	-2,20%
0%	0	19.293.011	4,55	0,00%
1%	388.000	19.681.011	4,64	1,98%
3%	1.164.000	20.457.011	4,82	5,93%
5%	1.940.000	21.233.011	5,00	9,89%

24. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 5.560.950 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.