

TRANEGÅRDSPARKEN

CVR-nr. 32 13 37 97

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

Årsrapport for 2012

INDHOLD

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	5
Balance: Aktiver	6
Balance: Passiver	7
Noter	8
Værdiansættelse af boligandele	9
Pantsætninger og eventualforpligtigelser	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for perioden 1. januar - 31. december 2012.

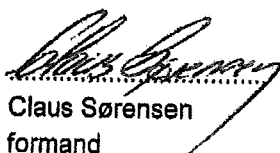
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

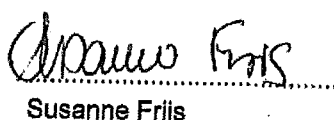
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

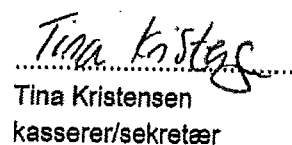
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Tranbjerg, den 18. februar 2013

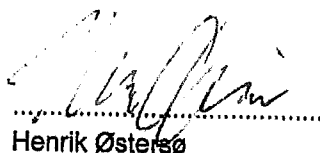
Bestyrelse


Claus Sørensen
formand


Susanne Friis


Tina Kristensen
kasserer/sekretær


Anita Jørgensen


Henrik Østersø

Revisionspåtegning afgivet af uafhængig revisor

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken for regnskabsåret 1.januar - 31.december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

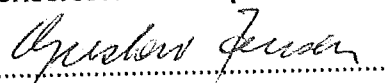
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Åbyhøj, den 18. februar 2013

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


.....
Gustav Jensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen 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

Bidrag til boligydelse, hybrid TV og fællesudgifter er medregnet for de i regnskabet opkrævede beløb.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Prioritetsydelse

De samlede prioritetsudgifter udgiftsføres i resultatopgørelsen.

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

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved følgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Langfristet gæld

Prioritetsgælden er et inkonvertibelt 2,5% indekslån.
Lånet medtages til den skattemæssige kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2012

Note	Regnskab 2012 kr.	Budget 2012 kr.	Regnskab 2011 kr.
Boligydelsesregnskab			
1	Opkrævet bidrag	1.128.000	1.132.000
	Rente og bidrag, RD	621.100	627.364
	Ydelsesstøtte	- 127.103	- 137.176
	Grundejerforening	37.500	37.500
	Omkostninger i boligydelsesregnskab	531.497	527.688
	Resultat boligydelsesregnskab	596.503	604.312
Hybrid-TV regnskab			
1	Opkrævet bidrag	44.733	41.733
	Udgifter til Hybridnet	44.732	41.732
	Resultat hybrid-TV regnskab	1	1
Fællesudgiftsregnskab			
1	Bidrag til fællesudgifter	388.184	360.500
	Ejendomsskat og renovation	162.928	138.570
	Stibelysning	5.816	4.988
	Kontingent ABF	4.600	4.550
	Energimærke	0	0
	Forsikringer	24.349	23.379
	Valuarhonorar	0	10.000
	Generalforsamling, sommerfest og møder	4.458	1.846
	Porto, kontorartikler m.v.	710	336
	Gebyrer til betalingservice og bank	4.307	2.679
	Gebyrindtægt	- 2.000	0
	Telefongodtgørelse	1.500	1.400
	Anskaffelser	0	309
	Vedligeholdelse	114.881	42.346
	Revisor	11.125	10.875
	Gaver	2.364	575
	Hjemmeside	4.000	0
	Resultat fælleskonto	49.146	118.647
	Indexregulering af prioritetsgæld	303.536	271.510
	Renteudgifter	22.671	25.951
	Finansielle omkostninger	326.207	297.461
	Årets resultat	319.443	425.499
Forslag til resultatdisponering:			
	Betalte prioritetsafdrag	582.150	577.662
	Indexregulering af prioritetsgæld	- 303.536	- 271.510
	Overført restandel af årets resultat	40.829	119.347
	Disponeret i alt	319.443	425.499

Balance pr. 31. december 2012

AKTIVER

	Note	31.12.2012 kr.	31.12.2011 kr.
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen, matr. nr. 3 fs, Østerby By, Tranbjerg, 25 andelsboliger,			
Ejendommens dagsværdi	2	<u>36.980.000</u>	<u>36.980.000</u>
(ifølge valuarvurdering af januar 2012)			
(Ejendomsværdi 1.oktober 2011 kr. 28.500.000)			
Anlægsaktiver i alt		<u>36.980.000</u>	<u>36.980.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgode, andelshavere		675	0
Kassebeholdning		3	3
Djurslands Bank		<u>35</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>713</u>	<u>4</u>
AKTIVER I ALT		<u>36.980.713</u>	<u>36.980.004</u>

Balance pr. 31. december 2012

PASSIVER

	Note	31.12.2012 kr.	31.12.2011 kr.
EGENKAPITAL			
Andelsindskud 25 boliger		4.244.125	4.244.125
Henlæggelse til genopretning	3	294.432	294.432
Opskrivning af ejendom	4	6.203.237	6.876.708
Overført resultat	5	<u>4.636.108</u>	<u>4.316.665</u>
Egenkapital i alt		<u>15.377.902</u>	<u>15.731.930</u>
LANGFRISTET GÆLD			
Prioritetsgæld, RD, kontantværdi	6	20.762.730	20.367.873
Bankgæld, Djurslands Bank		<u>797.734</u>	<u>869.199</u>
Langfristet gæld i alt		<u>21.560.464</u>	<u>21.237.072</u>
KORTFRISTET GÆLD			
Skyldige omkostninger, diverse		31.212	0
Skyldige omkostninger, revisor		11.000	11.002
Skyldige omkostninger, andelshavere		<u>135</u>	<u>0</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>42.347</u>	<u>11.002</u>
Gæld i alt		<u>21.602.811</u>	<u>21.248.074</u>
PASSIVER I ALT		<u>36.980.713</u>	<u>36.980.004</u>

Noter til årsregnskabet 2012

Note 1 - Medlemsbidrag

Det månedlige bidrag pr. andelsbolig specificeres således:

Boligyldelse	3.760
Bidrag til Kabel-TV	149
Bidrag til fællesudgifter	1.114
A conto renovation	191
	<u>5.214</u>

Note 2 – Ejendomme

Valuarvurdering januar 2012	<u>36.980.000</u>
-----------------------------------	-------------------

Note 3 – Henlæggelser

Henlagt til genopretning:

Saldo 1. januar 2012	294.432
Anvendt i året jfr. resultatopgørelsen	0
Årets henlæggelse jfr. resultatansættelsen	0
	<u>294.432</u>

Note 4 – Opskrivning af ejendom

Saldo 1. januar 2012	6.876.708
Ejendom nedskrevet ifølge valuar	0
Gæld reguleret til kontantværdien	- 673.471
	<u>6.203.237</u>

Note 5 - Overført resultat

Saldo 1. januar 2012	4.316.665
Betalte prioritetsafdrag	582.150
Indexregulering af prioritetsgæld	- 303.536
Rest af årets resultat	40.829
Overført resultat 31. december 2012	<u>4.636.108</u>

Note 6 – Prioritetsgæld

Nominal restgæld 1. januar 2012	13.075.592
Betalte prioritetsafdrag	- 582.150
Indexregulering	303.536
Nominal restgæld 31. december 2012	12.796.978
Opskrivning til kontantværdi 1. januar 2012	7.292.281
Årets kursregulering	673.471
Kontantværdi 31. december 2012	<u>20.762.730</u>

Værdiansættelse af boligandele

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andelsboligforeningens vedtægter, punkt 14,1 indstiller bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse, at boligandelens værdi pr. 31. december 2012 ansættes således:

Andelsboligforeningens formue pr. 31. december 2012 15.377.902
 Ejendommen er indregnet til valuarvurderingen pr. 31. december 2012.

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

Værdi pr. boligandel 615.116

Den ovenfor opgjorte værdi er den maksimale salgspris for boligandelene. Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra B. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Ved salg af en boligandel reguleres andelenes værdi for dokumenterede udgifter til individuelle forbedringer af boligen samt for slitage på hårde hvidevarer, tæpper m.m. efter retningslinjer angivet af andelsboligforeningen.

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pantehæftelser

Ud over den oplyste prioritetsgæld er der på ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nominelt kr. 26.000.000.

Kautionsforpligtelser

Foreningen har ingen kautionsforpligtelser.

23225r2012