



Statusbog

# Andelsboligforeningen Trønen

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Andelsboligforeningen Trønen.

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 vor 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.

København, den 13. marts 2017

### Bestyrelse



Simon Levinsen  
Formand



Henrik Gundersen



Jacob Piil Petersson

Thea Hansen

Mette Stricker-Nielsen

Som administrator i Andelsboligforeningen Trønen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

### Administrator



Advokatfirmaet Nicolai Giødesen



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. april 2017.



Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Trønen**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Trønen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 Trønen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2016. Resultatbudgettet 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 eller 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.

## 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.

København, den 13. marts 2017

**BUUS JENSEN**  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40



Christoffer Jensen  
Statsautoriseret revisor

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Trønen Tranevej 19 og Ørnevej 36 2400 København NV
	CVR-nr.: 15 77 29 48
	Hjemsted: København Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 133.890
	Andelshavere: 19
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 135 og 138 Utterslev, København
<b>Bestyrelse</b>	Simon Levinsen Henrik Gundersen Jacob Piil Petersson Thea Hansen Mette Stricker-Nielsen
<b>Administrator</b>	Advokatfirmaet Nicolai Gjødesen, Frederiksholms Kanal 18, 1220 København K. Tlf. 33 15 84 45
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 20. april 2017

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Trønen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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 m.v.).

## **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.

### **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 m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførelse af årets resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### 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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 6.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vedtægterne bestemmer desuden, 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	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
Boligafgift	683.456	683.407	676.844
Lejeindtægter	32.686	32.800	32.814
Vaskeriindtægter	13.965	15.000	13.320
Øvrige indtægter	386	1.000	800
<b>Indtægter i alt</b>	<b>730.493</b>	<b>732.207</b>	<b>723.778</b>
1 Ejendomsskat, forsikringer og abonnemeter	-98.200	-104.700	-97.888
2 Forbrugsafgifter	-54.361	-66.500	-60.665
3 Renholdelse	-16.981	-37.300	-34.080
4 Vedligeholdelse, løbende	-70.073	-151.657	-44.887
5 Administrationsomkostninger	-84.793	-76.050	-73.137
Omkostninger i alt	-324.408	-436.207	-310.657
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>406.085</b>	<b>296.000</b>	<b>413.121</b>
6 Finansielle omkostninger	-170.995	-171.000	-337.519
Finansielle poster netto	-170.995	-171.000	-337.519
<b>Resultat før skat</b>	<b>235.090</b>	<b>125.000</b>	<b>75.602</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>235.090</b>	<b>125.000</b>	<b>75.602</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	126.813	125.000	114.114
Overført restandel af årets resultat	108.277	0	-38.512
Overført til "Overført resultat"	235.090	125.000	75.602
<b>I alt</b>	<b>235.090</b>	<b>125.000</b>	<b>75.602</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
7	Ejendom	20.678.000	19.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.678.000</u>	<u>19.500.000</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	753	0
8	Vandregnskab 2016/2017	16.982	17.821
9	Varmeregnskab 2016/2017	20.422	20.449
10	Andre tilgodehavender	27.180	19.018
	Periodeafgrænsningsposter	8.676	2.707
	Tilgodehavender i alt	<u>74.013</u>	<u>59.995</u>
11	Likvide beholdninger	<u>332.679</u>	<u>269.957</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>406.692</b></u>	<u><b>329.952</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>21.084.692</b></u>	<u><b>19.829.952</b></u>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
12 Andelsindskud	133.890	133.890
13 Reserve for opskrivning af ejendom	11.289.015	10.175.570
14 Overført resultat	4.439.340	4.204.251
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>15.862.245</u>	<u>14.513.711</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>15.862.245</u></b>	<b><u>14.513.711</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
15 Gæld til realkreditinstitutter	4.972.164	5.102.769
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.972.164</u>	<u>5.102.769</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	130.606	126.813
Deposita	17.457	17.521
Mellemregning med andelshavere	5.600	2.800
Indvendig vedligeholdelse for lejere	9.437	6.489
16 Anden gæld	87.183	59.843
Periodeafgrænsningsposter	0	6
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>250.283</u>	<u>213.472</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.222.447</u></b>	<b><u>5.316.241</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.084.692</u></b>	<b><u>19.829.952</u></b>
17 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
18 <b>Eventualforpligtelser</b>		
19 <b>Nøgleoplysninger</b>		
20 <b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

---

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
<b>1. Ejendomsskat, forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsskat	73.151	73.200	73.151
Forsikringer	21.430	21.500	20.858
ABF	3.619	0	3.879
Budgetterede abonnenter/serviceaftaler	0	10.000	0
	<u>98.200</u>	<u>104.700</u>	<u>97.888</u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	-5.118	5.000	-2.923
Elforbrug fællesarealer	14.711	16.500	16.309
Renovation	42.810	43.000	45.345
Skorstensfejning, brandsyn	1.659	1.700	1.637
Rottebekæmpelse	299	300	297
	<u>54.361</u>	<u>66.500</u>	<u>60.665</u>
<b>3. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	14.706	31.600	31.629
Rengøringsartikler, vinduespolering m.v.	2.275	4.700	2.451
Snerydning	0	1.000	0
	<u>16.981</u>	<u>37.300</u>	<u>34.080</u>

## Noter

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	13.260	0	12.561
Vaskeri	42.677	0	11.252
VVS	4.775	0	3.495
Elektriker	0	0	64
Låseservice	815	0	7.096
Maler	0	0	1.387
Glarmester	600	0	0
Gård- og haveanlæg	2.004	0	4.791
Isenkram inkl. værktøj	1.123	1.000	4.441
Navneskilte	-600	0	-200
Teknisk bistand	5.419	0	0
Budgetterede vedligeholdelsesudgifter	0	150.657	0
	<b>70.073</b>	<b>151.657</b>	<b>44.887</b>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	31.983	31.100	31.402
Udarbejdelse og revision af årsrapport	15.000	20.000	14.000
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	2.812	0	3.125
Valuarvurdering	11.000	9.750	9.750
Varme- og vandregnskabshonorar	4.027	4.000	-59
Gebyrer m.v.	4.606	5.000	6.886
Internet/Hybridnet	5.081	0	3.232
Generalforsamling, møder, fællesaktiviteter	0	1.000	1.467
Telefontilskud	2.300	3.200	3.200
Diverse	7.984	2.000	134
	<b>84.793</b>	<b>76.050</b>	<b>73.137</b>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	168.748	170.000	164.927
Rentebidrag, ydelsesstøtte	-8.617	-9.000	-8.743
Omkostninger og kurstab, realkreditlån	10.864	0	173.022
Renter, pengeinstitutter	0	10.000	8.313
	<b>170.995</b>	<b>171.000</b>	<b>337.519</b>



## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>7. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	9.324.430	8.936.902
Tilgang i årets løb	64.555	387.528
<b>Anskaffelsessum 31. december 2016</b>	<b>9.388.985</b>	<b>9.324.430</b>
Opskrivninger 1. januar 2016	10.175.570	8.263.098
Årets opskrivning	1.113.445	1.912.472
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b>11.289.015</b>	<b>10.175.570</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>20.678.000</b>	<b>19.500.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	13.500.000	13.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2016 i henhold til vurdering af 31. december 2016 af ejendomsmægler og valuar Asger Nymann, Furesøgruppen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2014 udgør 13.500.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,20 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 2,2 pct. til 2,7 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3.829 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 28,60.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>8. Vandregnskab 2016/2017</b>		
Indbetalt a conto brugere	-6.117	-6.317
Vandudgifter	<u>23.099</u>	<u>24.138</u>
	<b><u>16.982</u></b>	<b><u>17.821</u></b>
<b>9. Varmeregnskab 2016/2017</b>		
Indbetalt a conto brugere	-8.247	-8.247
Fjernvarmeudgifter	<u>28.669</u>	<u>28.696</u>
	<b><u>20.422</u></b>	<b><u>20.449</u></b>
<b>10. Andre tilgodehavender</b>		
Varmeregnskab tidligere år	6.326	12.510
Mellemregning vicevært	1.491	1.491
Mellemregning administrator	<u>19.363</u>	<u>5.017</u>
	<b><u>27.180</u></b>	<b><u>19.018</u></b>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Nordea, driftskonto	<u>332.679</u>	<u>269.957</u>
	<b><u>332.679</u></b>	<b><u>269.957</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>12. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar 2016	141.090	141.090
Udsolgte andele	<u>-7.200</u>	<u>-7.200</u>
	<b><u>133.890</u></b>	<b><u>133.890</u></b>
<b>13. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2016	10.175.570	8.263.098
Opskrivning til aktuel valuarvurdering	<u>1.113.445</u>	<u>1.912.472</u>
	<b><u>11.289.015</u></b>	<b><u>10.175.570</u></b>
<b>14. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	4.204.250	4.128.649
Årets overførte overskud eller underskud	108.277	-38.512
Afdrag prioritetsgæld	<u>126.813</u>	<u>114.114</u>
	<b><u>4.439.340</u></b>	<b><u>4.204.251</u></b>

## Noter

### 15. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf	
						afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, knt.lån, opr. tkr. 5.007. Rente 2,5276 pa.	28,50	114.537	148.597	4.836.268	4.836.268	117.459	5.121.987
Realkredit Danmark, knt.lån med støtte, opr. tkr. 394. Rente 6,9168% pa.	13,00	12.276	20.151	266.502	266.502	13.147	280.559
		<b>126.813</b>	<b>168.748</b>	<b>5.102.770</b>	<b>5.102.770</b>	<b>130.606</b>	<b>5.402.546</b>
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			-8.617				
			<b>160.131</b>				

Der er udover de ovennævnte lån tinglyst to indekslån opr. tkr. 2.640 til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31.12.2016 tkr. 3.470. Lånene udløber om ca. 24 år og indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

## Noter

---

### 16. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	0	929
Revision	15.000	14.000
Skattespørgsmål og oprettelse beboeroversigt	0	3.125
Valuar	11.000	0
Vedligeholdelse/renholdelse	20.805	2.210
Forbrugsafgifter	8.243	0
Vandregnskab tidligere år	32.135	39.579
	<u>87.183</u>	<u>59.843</u>

### 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 18. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen kan i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 afgive garantier.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Trønen 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.246	1.246	19	1.246
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	67	67	1	67
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.313	1.313	20	1.313

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.678.000	15.749

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		0		
Felt nr.	Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X
	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	56.955 * 12 /	1.246	549
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.246	0
H3	Boliglejeindtægter	3.215 * 12 /	1.246	31
	Forklaring på udregning:	Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-89	61	189
	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	12.490		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.865		
K3	Teknisk andelsværdi	16.355		

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	120	34	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	120	34	53

Forklaring på udregning:  

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

Forklaring på udregning:  

$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	75	92	102

#### 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 <sup>2</sup> andele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.835	10.282
Valuarvurdering	16.596	15.749
Anskaffelsessum (kostpris)	7.535	7.151
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.865	3.668
Foreslået andelsværdi	12.490	11.853
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		549
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	3.215 * 12/67	576



## Noter

---

### 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>	<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	11
Øvrige omkostninger	42
Finansielle poster, netto	27
Afdrag	20
	<hr/> 100
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 94

## Noter

---

### 20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 6:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	15.862.245
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.102.770
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.402.546
	<u>15.562.469</u>
	<b>15.562.469</b>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2016.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>133.890,65</u>
--	-------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>116,2327</u>
-------------------------	-----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. april 2016)	<u>108,3213</u>
--	-----------------

## Beboeroversigt pr. 31. december 2016

---

<u>Bolig nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>Andelsværdi</u>
1	Ørnevej 36, st.tv.	7.951,80	74,00	924.259
2	Ørnevej 36, st.th.	5.695,20	53,00	661.968
3	Ørnevej 36, 1. tv.	8.381,60	78,00	974.216
4	Ørnevej 36, 1. th.	7.199,55	67,00	836.823
5	Ørnevej 36, 2. tv.	8.381,60	78,00	974.216
6	Ørnevej 36, 2. th.	-	67,00	-
7	Ørnevej 36, 3. tv.	8.381,60	78,00	974.216
8	Ørnevej 36, 3. th.	7.199,55	67,00	836.823
9	Ørnevej 36, 4. tv.	7.736,85	72,00	899.275
10	Ørnevej 36, 4. th.	6.769,75	63,00	786.866
11	Tranevej 19, st.tv.	5.695,20	53,00	661.968
12	Tranevej 19, st.th.	6.769,75	63,00	786.866
13	Tranevej 19, 1. tv.	6.769,75	63,00	786.866
14	Tranevej 19, 1. th.	6.769,75	63,00	786.866
15	Tranevej 19, 2. tv.	6.769,75	63,00	786.866
16	Tranevej 19, 2. th.	6.769,75	63,00	786.866
17	Tranevej 19, 3. tv.	6.769,75	63,00	786.866
18	Tranevej 19, 3. th.	6.769,75	63,00	786.866
19	Tranevej 19, 4. tv.	6.554,85	61,00	761.888
20	Tranevej 19, 4. th.	6.554,85	61,00	761.888
		<u>133.890,65</u>	<u>1.313,00</u>	<u>15.562.469</u>