



Andelsboligforeningen Trønen

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 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.

København, den 13. februar 2019

Bestyrelse

4/3 
Mads Godballe
Formand

Henrik Gundersen

 4/3
Klaus Gjørup

Camilla Lenti

 4/3
Hjørdis Amy L. S. Hansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 4. marts 2019.


Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Trønen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. 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 2018.

København, den 13. februar 2019

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Trønen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Trønen 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 Trønen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. 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, 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. februar 2019

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

Christoffer Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34277

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

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: 141.090
Andelshavere: 20

Ejendommen

Matrikelnr: 135 og 138 Utterslev, København

Bestyrelse

Mads Godballe, Formand
Henrik Gundersen
Klaus Gjørup
Camilla Lenti
Hjørdis Amy L. S. Hansen

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf.: 33 15 84 45

Revisor

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Bankforbindelse

Nordea Bank Danmark A/S, Vesterbrogade 8, 0900 København C.

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 4. marts 2019

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. 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Anvendt regnskabspraksis

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele 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. 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 foretagne 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 23 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 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 6.

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	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
Boligafgift	898.541	878.369	773.798
Lejeindtægter	13.591	45.000	36.723
Vaskeriindtægter	7.392	12.500	12.671
Øvrige indtægter	0	0	57
Indtægter i alt	919.524	935.869	823.249
1 Ejendomsskat og forsikringer	-131.835	-132.400	-107.714
2 Forbrugsafgifter	-57.665	-64.250	-70.844
3 Renholdelse	-12.318	-4.500	-1.907
4 Vedligeholdelse, løbende	-152.530	-150.500	-23.509
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.988.233	0	0
6 Administrationsomkostninger	-107.091	-75.379	-70.377
7 Øvrige foreningsomkostninger	-16.323	0	-192.645
Omkostninger i alt	-3.465.995	-427.029	-466.996
Resultat før finansielle poster	-2.546.471	508.840	356.253
8 Finansielle omkostninger	-253.122	-264.452	-396.654
Finansielle poster netto	-253.122	-264.452	-396.654
Resultat før skat	-2.799.593	244.388	-40.401
9 Skat af årets resultat	-239.318	0	0
Årets resultat	-3.038.911	244.388	-40.401
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	247.767	244.388	159.495
Overført restandel af årets resultat	-3.286.678	0	-199.896
Overført til "Overført resultat"	-3.038.911	244.388	-40.401
I alt	-3.038.911	244.388	-40.401

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2018	2017
	Anlægsaktiver		
10	Ejendom	35.000.000	30.540.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	35.000.000	30.540.000
	Anlægsaktiver i alt	35.000.000	30.540.000
	Omsætningsaktiver		
	Restancer, andelshavere	2	10.454
11	Vandregnskab	15.366	15.802
12	Varmeregnskab	21.406	20.141
13	Andre tilgodehavender	1.302.027	20.155
	Periodeafgrænsningsposter	5.940	2.765
	Tilgodehavender i alt	1.344.741	69.317
14	Likvide beholdninger	2.597.909	1.590.339
	Omsætningsaktiver i alt	3.942.650	1.659.656
	Aktiver i alt	38.942.650	32.199.656

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
15	Andelsindskud	141.090	133.890
16	Reserve for opskrivning af ejendom	24.229.029	16.382.291
17	Overført resultat	2.441.386	4.398.939
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>26.811.505</u>	<u>20.915.120</u>
	Egenkapital i alt	<u>26.811.505</u>	<u>20.915.120</u>
Gældsforpligtelser			
18	Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.232.740</u>	<u>9.486.006</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.232.740</u>	<u>9.486.006</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	253.265	247.766
	Deposita	0	20.558
19	Mellemregning med andelshavere	2.320.791	1.367.730
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	0	12.385
20	Anden gæld	<u>324.349</u>	<u>150.091</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.898.405</u>	<u>1.798.530</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.131.145</u>	<u>11.284.536</u>
	Passiver i alt	<u>38.942.650</u>	<u>32.199.656</u>
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Eventualforpligtelser		
23	Nøgleoplysninger		
24	Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	71.322	71.400	71.322
Forsikringer	54.024	56.000	22.716
ABF	6.489	5.000	3.657
Forsikringer byfornyelsesprojekt	0	0	10.019
	<u>131.835</u>	<u>132.400</u>	<u>107.714</u>
2. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	2.835	5.000	-2.957
Elforbrug fællesarealer	13.420	20.000	27.516
Renovation	39.330	37.200	38.805
Skorstensfejning, brandsyn	1.724	1.700	1.689
Rottebekæmpelse	356	350	299
El og gas, byfornyelsesprojekt	0	0	5.492
	<u>57.665</u>	<u>64.250</u>	<u>70.844</u>
3. Renholdelse			
Rengøring/vinduespolering	1.023	2.000	1.138
Rengøringsartikler m.v.	0	1.500	479
Snerydning	0	1.000	290
Viceværtbetaling beboere	11.295	0	0
	<u>12.318</u>	<u>4.500</u>	<u>1.907</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	10.084	0	5.489
Vaskeri	8.964	0	0
VVS	52.025	0	0
Elektriker	18.197	0	0
Tømrer	16.375	0	0
Låseservice	1.669	0	13.710
Maler	11.125	0	0
Småanskaffelser inkl. værktøj	5.485	0	4.510
Navneskilte	0	0	-200
Diverse (vandskade mv.)	28.606	0	0
Budgetterede vedligeholdelsesudgifter	0	150.500	0
	<u>152.530</u>	<u>150.500</u>	<u>23.509</u>
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Byfornyelsesprojekt	2.988.233	0	0
	<u>2.988.233</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	32.686	32.000	32.357
Udarbejdelse og revision af årsrapport	17.000	20.000	16.000
Skattemæssig assistance	6.250	0	0
Skattemæssig assistance, foregående år	10.000	0	0
Valuarvurdering	15.000	9.000	9.000
Varme- og vandregnskabshonorar	4.097	4.100	4.054
Gebyrer m.v.	4.366	5.000	4.613
IT-udgifter (hosting mv.)	303	0	292
Kontorartikler	0	500	0
Generalforsamling, møder, fællesaktiviteter	974	2.000	1.676
Telefontilskud	0	2.350	2.300
Diverse	1.710	429	85
Tab lejere	14.705	0	0
	<u>107.091</u>	<u>75.379</u>	<u>70.377</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2017</u>
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Genhusning/flytteomkostninger m.v. ifm. byfornyelseprojekt	16.323	0	192.645
	<u>16.323</u>	<u>0</u>	<u>192.645</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	253.122	264.452	185.457
Renter, pengeinstitutter	0	0	87.427
Etableringsomk. byggelån	0	0	5.000
Omkostninger og kurstab, låneomlægning	0	0	118.770
	<u>253.122</u>	<u>264.452</u>	<u>396.654</u>
9. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat (i forbindelse med salg af sidste andel)	239.318	0	0
	<u>239.318</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	14.157.709	9.388.985
Tilgang i årets løb	-3.386.738	4.768.724
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>10.770.971</u>	<u>14.157.709</u>
Opskrivninger 1. januar	16.382.291	11.289.015
Årets opskrivning	7.846.738	5.093.276
Opskrivninger 31. december 2018	<u>24.229.029</u>	<u>16.382.291</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>35.000.000</u>	<u>30.540.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 31. december 2018 af ejendomsmægler og valuar Michael Transø Schultz, Furesøgruppen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør 13.500.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,07 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 4,07 pct. til 4,57 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. 28,7421 til kr. 150,9329 lig med et fald på 16%.

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

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
11. Vandregnskab		
Indbetalt a conto brugere	-6.092	-6.217
Vandudgifter	<u>21.458</u>	<u>22.019</u>
	<u>15.366</u>	<u>15.802</u>
12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto brugere	-7.678	-7.947
Fjernvarmeudgifter	<u>29.084</u>	<u>28.088</u>
	<u>21.406</u>	<u>20.141</u>
13. Andre tilgodehavender		
Varmeregnskab tidligere år	7.279	9.374
PJP	8.175	0
Mellemregning administrator	<u>1.286.573</u>	<u>10.781</u>
	<u>1.302.027</u>	<u>20.155</u>
14. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	<u>2.597.909</u>	<u>1.590.339</u>
	<u>2.597.909</u>	<u>1.590.339</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	141.090	141.090
Udsolgte andele	0	-7.200
	<u>141.090</u>	<u>133.890</u>
16. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	19.370.524	11.289.015
Opskrivning til aktuel valuarvurdering	4.858.505	5.093.276
	<u>24.229.029</u>	<u>16.382.291</u>
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	4.398.939	4.439.340
Årets overførte overskud eller underskud	-3.286.678	-199.896
Afdrag prioritetsgæld	247.767	159.495
Salg af ny andel	1.081.358	0
	<u>2.441.386</u>	<u>4.398.939</u>

Noter

18. Gæld til realkreditinstitutter

	Restlø- betid 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.	26,50	120.457	138.023	4.598.351	4.598.351	123.530	5.131.648
Nykredit, knt.lån, opr. tkr. 5.057. Rente 1,8916% pa.	28,75	127.311	115.099	4.887.654	4.887.654	129.735	5.070.746
		247.768	253.122	9.486.005	9.486.005	253.265	10.202.394

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

8.162.147

Der er udover de ovennævnte lån tinglyst to indekslån, opr. tkr. 2.640 til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Pantebrevsrestgælden udgør pr. 31.12.2018 i alt tkr. 1.930 og kursværdien andrager pr. 31.12.2018 i alt tkr. 3.514. Lånene udløber om ca. 22 år og indgår i henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen ikke i beregningen af andelsværdien.

Noter

19. Mellemregning med andelshavere

Igangværende overdragelser	2.320.791	1.367.730
	<u>2.320.791</u>	<u>1.367.730</u>

20. Anden gæld

Beregnet skat i forbindelse med salg af sidste andel	239.318	0
Revision	17.000	16.000
Ekstraopgaver revisor	6.250	0
Valuar	15.000	0
Vedligeholdelse/renholdelse	6.046	97.882
Forbrugsafgifter	2.874	5.328
Vandregnskab tidligere år	37.861	30.881
	<u>324.349</u>	<u>150.091</u>

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.478 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 30.141 t.kr.

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.

22. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen kan afgive garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5. Administrator oplyser, at der dem bekendt ikke er afgivet garantier pr. 31.12.2018.

I forbindelse med renoveringsprojekt er der udbetalt byfortilskud på i alt tkr. 2.377. Der er i denne forbindelse tinglyst deklaration om tilbagebetaling af støtte ved afhændelse af ejendommen eller ændring af andelsboligforeningsstatus inden 30. november 2037.

Noter

23. 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. 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	1.246	1.246	20	1.313
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	67	67	0	0
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?	<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	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

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"/>

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.000.000	26.657	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	762	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3		
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"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	76.863 * 12 /	1.313	702
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.313	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.313	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		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	189	-32	-2.314

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.			kr. pr. m²
K1	Andelsværdi		17.590
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		6.236
K3	Teknisk andelsværdi		23.826

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	18	116
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	2.276
M3	Vedligeholdelse i alt	53	18	2.392

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2016	År 2017	År 2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	102	128	189

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.

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	10.282	10.282
Valuarvurdering	26.657	26.657
Anskaffelsessum (kostpris)	8.203	8.203
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.236	6.236
Foreslået andelsværdi	17.590	17.590
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		702
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		79
Øvrige omkostninger		9
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		6
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

Noter

24. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	26.811.505
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.486.005
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.202.394</u>
	26.095.116
Reservation	<u>-3.000.000</u>
	<u>23.095.116</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>141.090,20</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>163,6904</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. april 2018)	<u>142,8340</u>

**Beboeroversigt pr. 31. december 2018 med indregnet generalforsamlingsvedtaget
hensættelse på kr. 3.000.000.**

<u>Bolig nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>m²</u>	<u>Andelsværdi</u>
1	Ørnevej 36, st.tv.	7.951,80	74,00	1.301.634
2	Ørnevej 36, st.th.	5.695,20	53,00	932.250
3	Ørnevej 36, 1. tv.	8.381,60	78,00	1.371.988
4	Ørnevej 36, 1. th.	7.199,55	67,00	1.178.497
5	Ørnevej 36, 2. tv.	8.381,60	78,00	1.371.988
6	Ørnevej 36, 2. th.	7.199,55	67,00	1.178.497
7	Ørnevej 36, 3. tv.	8.381,60	78,00	1.371.988
8	Ørnevej 36, 3. th.	7.199,55	67,00	1.178.497
9	Ørnevej 36, 4. tv.	7.736,85	72,00	1.266.448
10	Ørnevej 36, 4. th.	6.769,75	63,00	1.108.143
11	Tranevej 19, st.tv.	5.695,20	53,00	932.250
12	Tranevej 19, st.th.	6.769,75	63,00	1.108.143
13	Tranevej 19, 1. tv.	6.769,75	63,00	1.108.143
14	Tranevej 19, 1. th.	6.769,75	63,00	1.108.143
15	Tranevej 19, 2. tv.	6.769,75	63,00	1.108.143
16	Tranevej 19, 2. th.	6.769,75	63,00	1.108.143
17	Tranevej 19, 3. tv.	6.769,75	63,00	1.108.143
18	Tranevej 19, 3. th.	6.769,75	63,00	1.108.143
19	Tranevej 19, 4. tv.	6.554,85	61,00	1.072.966
20	Tranevej 19, 4. th.	<u>6.554,85</u>	<u>61,00</u>	<u>1.072.966</u>
		<u>141.090,20</u>	<u>1.313,00</u>	<u>23.095.116</u>