



Retur til afsender

# Andelsboligforeningen Trønen

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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.

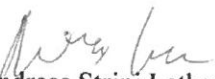
København, den 7. februar 2020

### Bestyrelse

  
Klaus Gjørup  
Formand

Hjørdis Amy L. S. Hansen

  
Johanne Ø. Sørensen

  
Andreas Strini Lethan

Iben Von Holck

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 4. marts 2020.

  
Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Trønen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. 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 2019.

København, den 7. februar 2020

**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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

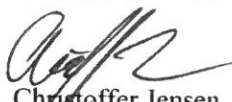
## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 7. februar 2020

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



Christoffer Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mnc34277

## 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: 141.090 Andelshavere: 20
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 135 og 138 Utterslev, København
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Gjørup, Formand Hjørdis Amy L. S. Hansen Johanne Ø. Sørensen Andreas Strini Lethan Iben Von Holck
<b>Administrator</b>	Advokatfirmaet Nicolai Giødesen 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 Vesterbrogade 8 0900 København C.
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 4. marts 2020



## 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. 300 af 26. marts 2019 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

#### 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 indekslån 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 balancen. 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.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

## Anvendt regnskabspraksis

---

”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 reservede 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.

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

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. 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	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
Boligafgift	916.171	905.493	898.541
Lejeindtægter	0	0	13.591
Vaskeriindtægter	13.915	7.000	7.392
Øvrige indtægter	1.600	-4.400	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>931.686</b>	<b>908.093</b>	<b>919.524</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-127.772	-128.400	-131.835
2 Forbrugsafgifter	-58.035	-56.515	-54.830
3 Renholdelse	-14.579	-5.000	-12.318
4 Vedligeholdelse, løbende	-153.772	-155.500	-155.365
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-2.988.233
6 Administrationsomkostninger	-81.743	-84.000	-107.091
7 Øvrige foreningsomkostninger	0	0	-16.323
Omkostninger i alt	-435.901	-429.415	-3.465.995
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>495.785</b>	<b>478.678</b>	<b>-2.546.471</b>
8 Finansielle omkostninger	-1.272.237	-231.050	-253.122
Finansielle poster netto	-1.272.237	-231.050	-253.122
<b>Resultat før skat</b>	<b>-776.452</b>	<b>247.628</b>	<b>-2.799.593</b>
9 Skat af årets resultat	0	0	-239.318
<b>Årets resultat</b>	<b>-776.452</b>	<b>247.628</b>	<b>-3.038.911</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til andre reserver	-810.058	0	0
Overført til "Andre reserver"	-810.058	0	0
Betalte prioritetsafdrag	257.252	255.150	247.767
Overført restandel af årets resultat	-223.646	-7.522	-3.286.678
Overført til "Overført resultat"	33.606	247.628	-3.038.911
<b>I alt</b>	<b>-776.452</b>	<b>247.628</b>	<b>-3.038.911</b>

## Balance 31. december

Note	2019	2018
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
10 Ejendom	34.250.000	35.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.250.000</u>	<u>35.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>34.250.000</u></b>	<b><u>35.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Restancer, andelshavere	0	2
11 Vandregnskab	15.475	15.366
12 Varmeregnskab	21.862	21.406
13 Andre tilgodehavender	11.810	1.302.027
Periodeafgrænsningsposter	13.896	5.940
Tilgodehavender i alt	<u>63.043</u>	<u>1.344.741</u>
14 Likvide beholdninger	<u>1.324.510</u>	<u>2.597.909</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.387.553</u></b>	<b><u>3.942.650</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.637.553</u></b>	<b><u>38.942.650</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
15 Andelsindskud	141.090	141.090
16 Reserve for opskrivning af ejendom	23.479.029	24.229.029
17 Overført resultat	-525.008	-558.614
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>23.095.111</u>	<u>23.811.505</u>
18 Andre reserver	2.189.942	3.000.000
Andre reserver	<u>2.189.942</u>	<u>3.000.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>25.285.053</u></b>	<b><u>26.811.505</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
19 Gæld til realkreditinstitutter	9.958.800	9.232.740
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.958.800</u>	<u>9.232.740</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	304.200	253.265
20 Mellemregning med andelshavere	0	2.320.791
21 Anden gæld	89.500	324.349
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>393.700</u>	<u>2.898.405</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.352.500</u></b>	<b><u>12.131.145</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>35.637.553</u></b>	<b><u>38.942.650</u></b>
<b>22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>23 Eventualforpligtelser</b>		
<b>24 Nøgleoplysninger</b>		
<b>25 Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	71.322	71.400	71.322
Forsikringer	51.906	52.000	54.024
Abonnenter/kontingenter	4.544	5.000	6.489
	<u><b>127.772</b></u>	<u><b>128.400</b></u>	<u><b>131.835</b></u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Elforbrug fællesarealer	17.523	16.000	13.420
Renovation	38.395	38.400	39.330
Skorstensfejning, brandsyn	1.761	1.760	1.724
Rottebekæmpelse	356	355	356
	<u><b>58.035</b></u>	<u><b>56.515</b></u>	<u><b>54.830</b></u>
<b>3. Renholdelse</b>			
Rengøring/vinduespolering	8.179	2.500	1.023
Rengøringsartikler m.v.	6.400	1.500	0
Snerydning	0	1.000	0
Viceværtbetaling beboere	0	0	11.295
	<u><b>14.579</b></u>	<u><b>5.000</b></u>	<u><b>12.318</b></u>



## Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	6.523	0	10.084
Vaskeri inkl. vandforbrug	5.584	5.000	11.799
Murer	7.500	0	0
VVS	78.416	0	52.025
Elektriker	28.830	0	18.197
Tømrer	0	0	16.375
Låseservice	621	0	1.669
Maler	3.246	0	11.125
Diverse (vand/svampeskade mv.)	10.250	0	28.606
Gård- og haveanlæg	2.784	0	0
Småanskaffelser inkl. værktøj	2.579	500	5.485
Teknisk bistand	7.439	0	0
Budgetterede vedligeholdelsesudgifter	0	150.000	0
	<u>153.772</u>	<u>155.500</u>	<u>155.365</u>
<b>5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Byfornyelsesprojekt	0	0	2.988.233
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.988.233</u>

## Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	33.639	33.500	32.686
Udarbejdelse og revision af årsrapport	18.750	21.000	17.000
Skatte- og regnskabsmæssig assistance	4.750	0	6.250
Skattemæssig assistance, foregående år	0	0	10.000
Valuarvurdering	15.000	15.000	15.000
Varme- og vandregnskabshonorar	4.130	4.100	4.097
Gebyrer m.v.	7.034	5.000	4.366
Kontorartikler	0	500	0
IT-udgifter (hosting mv.)	50	0	303
Telefontilskud	0	2.400	0
Generalforsamling, møder, fællesaktiviteter	1.551	1.500	974
Tab lejere	-3.227	0	14.705
Diverse	66	1.000	1.710
	<b>81.743</b>	<b>84.000</b>	<b>107.091</b>
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Genhusning/flytteomkostninger m.v. ifm. byfornyelseprojekt	0	0	16.323
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.323</b>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter	52	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	226.583	231.050	253.122
Omkostninger og kurstab, låneomlægning	1.045.602	0	0
	<b>1.272.237</b>	<b>231.050</b>	<b>253.122</b>
<b>9. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat (i forbindelse med salg af sidste andel)	0	0	239.318
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>239.318</b>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>10. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	10.770.971	14.157.709
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-3.386.738</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2019</b>	<b><u>10.770.971</u></b>	<b><u>10.770.971</u></b>
Opskrivninger 1. januar	24.229.029	16.382.291
Årets opskrivning	0	7.846.738
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>-750.000</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b><u>23.479.029</u></b>	<b><u>24.229.029</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>34.250.000</u></b>	<b><u>35.000.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 31. december 2019 af ejendomsmægler og valuar Michael Transø Schultz, Furesøgruppen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 13.500.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,3 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.

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>11. Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto brugere	-6.092	-6.092
Vandudgifter	<u>21.567</u>	<u>21.458</u>
	<b><u>15.475</u></b>	<b><u>15.366</u></b>
<b>12. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto brugere	-7.678	-7.678
Fjernvarmeudgifter	<u>29.540</u>	<u>29.084</u>
	<b><u>21.862</u></b>	<b><u>21.406</u></b>
<b>13. Andre tilgodehavender</b>		
Varmeregnskab tidligere år	2.316	7.279
PJP	0	8.175
Mellemregning administrator	<u>9.494</u>	<u>1.286.573</u>
	<b><u>11.810</u></b>	<b><u>1.302.027</u></b>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Nordea, driftskonto	1.320.752	2.597.909
Nykredit, omprioriteringskonto	<u>3.758</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.324.510</u></b>	<b><u>2.597.909</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>15. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	141.090	141.090
	<b>141.090</b>	<b>141.090</b>
<b>16. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	24.229.029	19.370.524
Opskrivning til aktuel valuarvurdering	0	4.858.505
Korrektion af tidligere værdiregulering	-750.000	0
	<b>23.479.029</b>	<b>24.229.029</b>
<b>17. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-558.614	4.398.939
Årets overførte overskud eller underskud	-223.646	-3.286.678
Afdrag prioritetsgæld	257.252	247.767
Salg af ny andel	0	1.081.358
Overført til andre reserver iht. gf-beslutning 4/3 2019	0	-3.000.000
	<b>-525.008</b>	<b>-558.614</b>
<b>18. Andre reserver</b>		
Reserveret 1. januar	3.000.000	0
Ifølge resultatdisponering	-810.058	0
Reserveret iht. gf-beslutning 4/3 2019	0	3.000.000
	<b>2.189.942</b>	<b>3.000.000</b>

## Noter

### 19. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Amortiseret kursstab	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, knt.lån, opr. tkr. 5.007. Rente 2,5276% pa. Indfriet 1/7 19.	0,00	0	61.376	65.941	0	0	0	0	0
Nykredit, knt.lån, opr. tkr. 5.057. Rente 1,8916% pa. Indfriet 31/12 19.	0,00	0	129.736	108.476	0	0	0	0	0
Nykredit, knt.lån, opr. tkr. 5.153. Rente 1,7012% pa. Optaget 1/7 19 - indfriet 31/12 19.	0,00	0	66.140	52.166	0	0	0	0	0
Nykredit, knt.lån, opr. tkr. 10.263. Rente 0,7756% pa. 1. afdrag 31/3 20.	0,00	30	0	0	0	10.263.000	10.263.000	304.200	10.263.000
			<b>257.252</b>	<b>226.583</b>	<b>0</b>	<b>10.263.000</b>	<b>10.263.000</b>	<b>304.200</b>	<b>10.263.000</b>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

**8.635.713**

Der er udover det ovennævnte lån tinglyst to indekslån, opr. tkr. 2.640 til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Pantebrevsrestgælden udgør pr. 31.12.2019 i alt tkr. 1.856 og kursværdien andrager pr. 31.12.2019 tkr. 3.512. Lånene udløber om ca. 21 år og indgår i henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen ikke i beregningen af andelsværdien.

## Noter

---

### 20. Mellemregning med andelshavere

Igangværende overdragelser	0	2.320.791
	<u>0</u>	<u>2.320.791</u>

### 21. Anden gæld

Beregnet skat i forbindelse med salg af sidste andel	0	239.318
Revision	18.750	17.000
Ekstraopgaver revisor	0	6.250
Valuar	15.000	15.000
Vandregnskab tidligere år	39.614	37.861
Forbrugsafgifter	3.072	2.874
ABF	3.800	0
Øvrige kreditorer	9.264	6.046
	<u>89.500</u>	<u>324.349</u>

### 22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.263 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 34.250 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.

### 23. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen kan afgive garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5. Administrator er ikke bekendt med, at der skulle være afgivet garantier.

## Noter

### 24. 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.246	1.313	20	1.313
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	67	0	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 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	34.250.000	26.085	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.189.942	1.668	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6		
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 <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	76.236 * 12 /	1.313	697
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.313	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.313	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-32	-2.314	-591

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	17.590	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.828	
K3	Teknisk andelsværdi	24.418	

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	18	118	117
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	2.276	0
M3	Vedligeholdelse i alt	18	2.394	117

Forklaring på udregning:  
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	128	189	196

### 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

---

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.282	10.282
Valuarvurdering	26.085	26.085
Anskaffelsessum (kostpris)	8.203	8.203
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.828	6.828
Foreslået andelsværdi	17.590	17.590
Reserver uden for andelsværdi	1.668	1.668
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		697
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		14
Finansielle poster, netto		65
Afdrag		13
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>98</b>

## Noter

### 25. 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	23.095.111
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.263.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.263.000
	<u>23.095.111</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

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 4. marts 2019)	<u>163,6904</u>

### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 163,69 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 342.500 kr., 1.712.500 kr. og 3.425.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 5% og 10%, 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 34.250.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-10%	-3.425.000	19.670.111	139,42	-14,83%
-5%	-1.712.500	21.382.611	151,55	-7,42%
-1%	-342.500	22.752.611	161,26	-1,48%
0%	0	23.095.111	163,69	0,00%
1%	342.500	23.437.611	166,12	1,48%
5%	1.712.500	24.807.611	175,83	7,42%
10%	3.425.000	26.520.111	187,97	14,83%

**Beboeroversigt pr. 31. december 2019 med indregnet generalforsamlingsvedtaget  
hensættelse på kr. 2.189.942.**

<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	1.301.633
2	Ørnevej 36, st.th.	5.695,20	53,00	932.250
3	Ørnevej 36, 1. tv.	8.381,60	78,00	1.371.987
4	Ørnevej 36, 1. th.	7.199,55	67,00	1.178.497
5	Ørnevej 36, 2. tv.	8.381,60	78,00	1.371.987
6	Ørnevej 36, 2. th.	7.199,55	67,00	1.178.497
7	Ørnevej 36, 3. tv.	8.381,60	78,00	1.371.987
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.	6.554,85	61,00	1.072.966
		<u>141.090,20</u>	<u>1.313,00</u>	<u>23.095.111</u>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Hjørdis Amy Lykke Schæbel Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-788069299627

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-03-11 08:39:11Z

NEM ID 

## Iben von Holck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-187924862948

IP: 83.221.xxx.xxx

2020-03-13 14:20:26Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>