

Andelsboligforeningen Trønen

Tranevej 19 og Ørnevej 36, 2400 København NV

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratoreklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	15

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Trønen
Tranevej 19 og Ørnevej 36
2400 København NV

CVR-nr.: 15772948
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2021

Andelskapital: 141.090
Andelshavere: 20

Ejendommen

Matrikelnr: 135 og 138 Utterslev, København

Bestyrelse

Nicolai Alexander Høi, Formand
Cecilia Richter
Marie Funch Mejer
Anna Andreasen
Hilal Lavik

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 15. marts 2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Trønen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 NV, den 25. februar 2022

Bestyrelsen

Nicolai Alexander Høj
Formand

Cecilia Richter

Marie Funch Mejer

Anna Andreasen

Hilal Lavik

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. marts 2022.

Dirigent

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Trønen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København NV, den 25. februar 2022

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Trønen

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Trønen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den ufuldstændige oplysning, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Ifølge A/B Trørens vedtægter skal boligydelsen opkræves ud fra den enkelte lejligheds bruttoareal. Vi har konstateret, at A/B Trønen i lighed med tidligere år har opkrævet ud fra en anden fordelingsnøgle. Den totale boligafgift er korrekt opkrævet, men fordelingen er ikke foretaget i henhold til A/B Trørens vedtægter. Vi tager derfor forbehold for manglende overholdelse af foreningens vedtægter.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Trønen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 25. februar 2022

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Christoffer Jensen

Statsautoriseret revisor
mnc34277

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Trønen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og kreditter.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

"Andre reserver" omfatter endvidere byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som andelsboligforeningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis andelsboligforeningens ejendom afhændes. Da andelsboligforeningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af andelsboligforeningens egenkapital..

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
Indtægter, andelshavere	927.892	927.893	923.509
Vaskeriindtægter	9.420	11.000	10.530
Øvrige indtægter	800	0	195
Indtægter i alt	938.112	938.893	934.234
2 Ejendomsskat og forsikringer	-128.189	-128.522	-128.709
3 Forbrugsafgifter	-77.188	-73.306	-68.055
4 Renholdelse og udenomsarealer	-40.999	-14.700	-20.976
5 Vedligeholdelse, løbende	-151.273	-155.000	-101.103
6 Administrationsomkostninger	-90.120	-56.950	-76.755
Omkostninger i alt	-487.769	-428.478	-395.598
Resultat før finansielle poster	450.343	510.415	538.636
7 Finansielle omkostninger	-122.542	-136.598	-125.229
Finansielle poster netto	-122.542	-136.598	-125.229
Årets resultat	327.801	373.817	413.407
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	327.801	373.817	413.407
Disponeret i alt	327.801	373.817	413.407
Årets resultat	327.801	373.817	413.407
Betalte prioritetsafdrag	-307.406	-307.406	-304.200
Likviditetsresultat i alt	20.395	66.411	109.207

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	35.800.000	34.250.000
	Anlægsaktiver i alt	35.800.000	34.250.000
Omsætningsaktiver			
9	Varmeregnskab	27.646	26.997
10	Andre tilgodehavender	3.982	8.392
	Periodeafgrænsningsposter	46.816	5.940
	Tilgodehavender i alt	78.444	41.329
11	Likvide beholdninger	1.466.252	1.406.897
	Omsætningsaktiver i alt	1.544.696	1.448.226
	Aktiver i alt	37.344.696	35.698.226

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Passiver		
Egenkapital		
Andelsindskud	141.090	141.090
Reserve for opsrivning af ejendommen	25.029.029	23.479.029
Overført resultat m.v.	216.200	-111.601
Egenkapital før andre reserver	<u>25.386.319</u>	<u>23.508.518</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.189.942	2.189.942
Andre reserver	<u>2.189.942</u>	<u>2.189.942</u>
Egenkapital i alt	<u>27.576.261</u>	<u>25.698.460</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.341.597	9.651.394
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.341.597</u>	<u>9.651.394</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	309.797	307.406
13 Vandregnskab	17.159	14.833
14 Anden gæld	99.882	26.133
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>426.838</u>	<u>348.372</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.768.435</u>	<u>9.999.766</u>
Passiver i alt	<u>37.344.696</u>	<u>35.698.226</u>

15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

16 Nøgleoplysninger

17 Beregning af andelsværdi

Egenkapitaloppgørelse 31. december

Note	2021	2020
Andelsindskud		
Andelsindskud	141.090	141.090
	<u>141.090</u>	<u>141.090</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	23.479.029	23.479.029
Årets opskrivninger	1.550.000	0
	<u>25.029.029</u>	<u>23.479.029</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-111.601	-525.008
Restandel af årets resultat	327.801	413.407
	<u>216.200</u>	<u>-111.601</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>25.386.319</u>	<u>23.508.518</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	2.189.942	2.189.942
	<u>2.189.942</u>	<u>2.189.942</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>2.189.942</u>	<u>2.189.942</u>
Andre reserver i alt	<u>2.189.942</u>	<u>2.189.942</u>
Egenkapital i alt	<u>27.576.261</u>	<u>25.698.460</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021 (ej revideret)</u>	<u>2020</u>
1. Internet			
Indbetalt af medlemmer	23.760	0	23.760
Afholdte udgifter	<u>-23.760</u>	<u>0</u>	<u>-23.760</u>
	0	0	0
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	71.322	71.322	71.322
Forsikringer	51.496	52.000	52.216
Abonnenter/kontingenter	<u>5.371</u>	<u>5.200</u>	<u>5.171</u>
	128.189	128.522	128.709
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	54.775	54.775	52.025
Rottebekæmpelse	531	531	381
Skorstenfejning, brandsyn	0	0	-1.761
Elforbrug fællesarealer	<u>21.882</u>	<u>18.000</u>	<u>17.410</u>
	77.188	73.306	68.055
4. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtservice	27.195	0	6.777
Rengøring/vinduespolering	7.651	8.000	7.599
Rengøringsartikler m.v.	6.023	5.700	6.600
Snerydning	<u>130</u>	<u>1.000</u>	<u>0</u>
	40.999	14.700	20.976

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
5. Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser inkl. værktøj	657	0	1.443
Varmeanlæg	5.824	0	11.667
Vaskeri inkl. vandforbrug	3.655	5.000	2.500
Murer	59.375	0	0
VVS	912	0	3.770
Tømrer	30.000	0	14.046
Låseservice	-195	0	995
Fællesarealer	7.089	0	6.137
Kloak og faldstammer	7.769	0	0
Installationer	0	0	42.814
Teknisk bistand	36.187	0	0
Diverse (vand/svampeskade mv.)	0	0	17.731
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	150.000	0
	151.273	155.000	101.103
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	34.289	35.000	34.097
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.500	4.750	19.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	4.375
Valuarvurdering	15.000	0	0
Varmeregnskabshonorar, 2 år	8.427	4.300	4.170
Gebyrer m.v.	9.114	5.500	8.641
Generalforsamling, møder, fællesaktiviteter	3.346	6.400	6.387
Diverse	444	1.000	85
	90.120	56.950	76.755
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	108.832	124.598	111.900
Renter, pengeinstitutter	13.710	12.000	10.089
Låneomkostninger	0	0	3.240
	122.542	136.598	125.229

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	10.770.971	10.770.971
Anskaffelsessum 31. december 2021	10.770.971	10.770.971
Opskrivninger 1. januar	23.479.029	23.479.029
Årets opskrivning	1.550.000	0
Opskrivninger 31. december 2021	25.029.029	23.479.029
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	35.800.000	34.250.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	13.500.000	13.500.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Kristian Ørtoft Geisler, Furesøgruppen den 31. december 2021. Ejendommens kontante handelsværdi som udljeningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 35,8 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,0 pct. inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	30	år
OMK-leje pr. m ²	1.000	kr./m ²
Merlejeindtægt ved modernisering	1.250	kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.562	kr./m ²

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 7 mio. kr.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 10.770.971 kr.

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
9. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto brugere	-8.070	-7.870
Fjernvarmeudgifter	27.634	27.171
Varmeregnskab tidligere år	8.082	7.696
	<u>27.646</u>	<u>26.997</u>
10. Andre tilgodehavender		
Mellemregning administrator	3.982	8.392
	<u>3.982</u>	<u>8.392</u>
11. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto max. tkr. 100.	1.466.252	1.406.897
	<u>1.466.252</u>	<u>1.406.897</u>

Noter

12. Gæld til realkreditinstitutter

	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs-	
					mæssig værdi	Heraf afdrag første år
Nykredit, knt.lån, opr. tkr. 10.263. Rente 0,7756% pa.	28,25	307.406	108.832	9.651.394	309.797	9.199.651
		307.406	108.832	9.651.394	309.797	9.199.651

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

8.078.120

Der er udover det ovennævnte lån tinglyst to indekslån, opr. tkr. 2.640 til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Pantebrevsrestgælden udgør pr. 31.12.2021 i alt tkr. 1.687 og kursværdien andrager pr. 31.12.2021 tkr. 3.142. Lånene udløber om ca. 19 år og indgår i henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen ikke i beregning af andelsværdien.

Noter

13. Vandregnskab

Indbetalt a conto	6.257	6.057
Vandomkostninger	-22.655	-22.471
Vandregnskab tidligere år	33.557	31.247
	<u>17.159</u>	<u>14.833</u>

14. Anden gæld

Skat	947	0
Revision	19.500	19.000
ABF	0	3.950
Forbrugsafgifter	5.000	3.183
Øvrige kreditorer	74.435	0
	<u>99.882</u>	<u>26.133</u>

15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.651 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 35.800 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 4.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 35.800 t.kr. Kassekreditten udgør maks 100 t.kr.

Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er i henhold til administrators oplysning ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

16. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.313	1.313	20	1.313
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.313	1.313	20	1.313

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1906

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.800.000	27.266	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	77.324	* 12 /	1.313
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	-591	315	250

Noter

16. 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	19.679		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.263		
K3	Teknisk andelsværdi	25.942		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	117	77	115
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	117	77	115
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)	73		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2019	År 2020	År 2021
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	196	232	234

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

16. 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	27.266	27.266
Anskaffelsessum (kostpris)	8.203	8.203
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.263	6.263
Foreslået andelsværdi	19.679	19.679
Reserver uden for andelsværdi	1.668	1.668
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		707
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		16
Øvrige omkostninger		38
Finansielle poster, netto		13
Afdrag		<u>33</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>

Noter

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 6, 16 og 17:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>25.386.319</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.651.394
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-9.199.651</u>
	<u>25.838.062</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2021.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>141.090,20</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>183,1315</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. marts 2021)	<u>164,7228</u>

Noter

17. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Ørnevej 36, st.tv.	7.951,80	7.951,80	1.456.225	1.456.225
Ørnevej 36, st.th.	5.695,20	5.695,20	1.042.971	1.042.971
Ørnevej 36, 1. tv.	8.381,60	8.381,60	1.534.935	1.534.935
Ørnevej 36, 1. th.	7.199,55	7.199,55	1.318.464	1.318.464
Ørnevej 36, 2. tv.	8.381,60	8.381,60	1.534.935	1.534.935
Ørnevej 36, 2. th.	7.199,55	7.199,55	1.318.464	1.318.464
Ørnevej 36, 3. tv.	8.381,60	8.381,60	1.534.935	1.534.935
Ørnevej 36, 3. th.	7.199,55	7.199,55	1.318.464	1.318.464
Ørnevej 36, 4. tv.	7.736,85	7.736,85	1.416.861	1.416.861
Ørnevej 36, 4. th.	6.769,75	6.769,75	1.239.755	1.239.755
Tranevej 19, st. tv.	5.695,20	5.695,20	1.042.971	1.042.971
Tranevej 19, st. th.	6.769,75	6.769,75	1.239.755	1.239.755
Tranevej 19, 1. tv.	6.769,75	6.769,75	1.239.755	1.239.755
Tranevej 19, 1. th.	6.769,75	6.769,75	1.239.755	1.239.755
Tranevej 19, 2. tv.	6.769,75	6.769,75	1.239.755	1.239.755
Tranevej 19, 2. th.	6.769,75	6.769,75	1.239.755	1.239.755
Tranevej 19, 3. tv.	6.769,75	6.769,75	1.239.755	1.239.755
Tranevej 19, 3. th.	6.769,75	6.769,75	1.239.755	1.239.755
Tranevej 19, 4. tv.	6.554,85	6.554,85	1.200.400	1.200.400
Tranevej 19, 4. th.	6.554,85	6.554,85	1.200.400	1.200.400
		141.090,20		25.838.065

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

0

3

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 183,13 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 358.000 kr., 1.790.000 kr. og 3.580.000 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 35.800.000 kr.

Noter

17. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-10%	-3.580.000	22.258.062	157,76	-13,85%
-5%	-1.790.000	24.048.062	170,44	-6,93%
-1%	-358.000	25.480.062	180,59	-1,39%
0%	0	25.838.062	183,13	0,00%
1%	358.000	26.196.062	185,67	1,39%
5%	1.790.000	27.628.062	195,82	6,93%
10%	3.580.000	29.418.062	208,51	13,86%

PENNEO

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

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

Christian Nicolai Giødesen

Administrator

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2022-04-04 10:32:59 UTC

NEM ID 

Anna Katrine Andreasen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-650217498390

IP: 83.221.xxx.xxx

2022-04-06 09:41:27 UTC

NEM ID 

Nicolai Alexander Høj

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-753305126888

IP: 195.69.xxx.xxx

2022-04-06 10:09:13 UTC

NEM ID 

Hilal Erdogan Lavik

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-224468675405

IP: 83.221.xxx.xxx

2022-04-07 19:09:55 UTC

NEM ID 

Cecilia Ruby Richter

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-167068199899

IP: 83.221.xxx.xxx

2022-04-20 16:37:07 UTC

NEM ID 

Marie Funch Mejer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-490671179749

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-04-22 11:21:00 UTC

NEM ID 

Christoffer Jensen

Revisor

Serienummer: CVR:16119040-RID:1190714487242

IP: 80.161.xxx.xxx

2022-04-25 05:57:35 UTC

NEM ID 

Christian Nicolai Giødesen

Dirigent

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2022-04-25 07:00:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M2PAL-EVYVWQ-PUHOX-6E15X-HJAC0-UQWNV

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 tidsstemplet 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>