

Andelsboligforeningen Trønen

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Penneo dokumentnøgle: ZOM23-855X1-F1TZ-EVQGA-1UK25-6M3E5
Penneo dokumentnøgle: 04888-4M3QA-PNS4D-4QSU6-CNXSU-YLGNX
Penneo dokumentnøgle: JGA76-V5H6B-FYZEE-E0TPS-57GBF-NG4Y4

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Penneo dokumentnøgle: ZOM23-855XL-FJ7TZ-EYQGA-1UK25-6M3E5
Penneo dokumentnøgle: 04888-4M3QA-PNS4D-4QSU6-CNXSU-YLGNX
Penneo dokumentnøgle: JGA76-V5H6B-FYZEE-E0TPS-57GBF-NG4Y4

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Trønen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 28. februar 2021

Bestyrelse

Klaus Gjørup
Formand

Iben Von Holck

Marie Funch Mejer

Johanne Ø. Sørensen

Andreas Strini Lethan

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 16. marts 2021.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Trønen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. 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 2020.

København, den 28. februar 2021

Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Penneo dokumentnøgle: ZOM23-855X1-F17Z-EV0GA-1JA 25 0113F5
Penneo dokumentnøgle: 04888-4M5CA-PNS4D-4Q5U6-CNXSU-YLGNX
Penneo dokumentnøgle: JGA76-V5H6B-FYZEE-E0TPS-57GBF-NG4Y4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Trønen

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Trønen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. 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. 12 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 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.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsens § 7 stk. 2

Andelsboligforeningen er forpligtet til at indberette udbetalt løn til vicevært. Viceværten har modtaget tkr. 7 som ikke er indberettet til SKAT. Foreningen og bestyrelsen er ansvarlig for indberetningen.

København, den 28. februar 2021

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

Christoffer Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34277

Penneo dokumentnøgle: ZOM23-855XL-F177Z-EVOGA-1UK25-6M3E5
Penneo dokumentnøgle: 04B88-4M3QA-PN54D-4QSU6-CNXSU-YLGNX
Penneo dokumentnøgle: JGA76-V5H6B-FYZEE-E0TPS-57GBF-NG4Y4

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 2020
	Andelskapital: 141.090 Andelshavere: 20
Ejendommen	Matrikelnr: 135 og 138 Utterslev, København
Bestyrelse	Klaus Gjørup, Formand Iben Von Holck Marie Funch Mejer Johanne Ø. Sørensen Andreas Strini Lethan
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 16. marts 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Trønen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 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.

Balancen

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. 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	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
Boligafgift	923.509	923.509	916.171
Vaskeriindtægter	10.530	13.900	13.915
Øvrige indtægter	195	0	1.600
Indtægter i alt	934.234	937.409	931.686
2 Ejendomsskat og forsikringer	-128.709	-125.400	-127.772
3 Forbrugsafgifter	-68.055	-70.355	-58.035
4 Renholdelse	-20.976	-11.000	-14.579
5 Vedligeholdelse, løbende	-101.103	-155.500	-153.772
6 Administrationsomkostninger	-76.755	-82.000	-81.743
Omkostninger i alt	-395.598	-444.255	-435.901
Resultat før finansielle poster	538.636	493.154	495.785
7 Finansielle omkostninger	-125.229	-111.857	-1.272.237
Finansielle poster netto	-125.229	-111.857	-1.272.237
Resultat før skat	413.407	381.297	-776.452
Årets resultat	413.407	381.297	-776.452
Årets resultat fordeles således:			
Overført til andre reserver	0	0	-810.058
Overført til "Andre reserver"	0	0	-810.058
Betalte prioritetsafdrag	304.200	301.200	257.252
Overført restandel af årets resultat	109.207	80.097	-223.646
Overført til "Overført resultat"	413.407	381.297	33.606
I alt	413.407	381.297	-776.452

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	34.250.000	34.250.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.250.000</u>	<u>34.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.250.000</u>	<u>34.250.000</u>
Omsætningsaktiver			
9	Varmeregnskab	26.997	24.178
10	Andre tilgodehavender	8.392	9.494
	Periodeafgrænsningsposter	5.940	13.896
	Tilgodehavender i alt	<u>41.329</u>	<u>47.568</u>
11	Likvide beholdninger	<u>1.406.897</u>	<u>1.324.510</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.448.226</u>	<u>1.372.078</u>
	Aktiver i alt	<u>35.698.226</u>	<u>35.622.078</u>

Penneo dokumentnøgle: ZOM23-855X1-F17TZ-FV06A-1UK2S-6M3E5
Penneo dokumentnøgle: 0488B-4M3QA-PNS4D-4QSU6-CMXSU-YLGNX
Penneo dokumentnøgle: JGA76-V5H6B-FYZEE-E0TPS-57GBF-NG4Y4

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
12 Andelsindskud	141.090	141.090
13 Reserve for opskrivning af ejendom	23.479.029	23.479.029
14 Overført resultat	-111.601	-525.008
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	23.508.518	23.095.111
15 Andre reserver	2.189.942	2.189.942
Andre reserver	2.189.942	2.189.942
Egenkapital i alt	25.698.460	25.285.053
Gældsforpligtelser		
16 Gæld til realkreditinstitutter	9.651.394	9.958.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.651.394	9.958.800
Kortfristet del af langfristet gæld	307.406	304.200
17 Vandregnskab	14.833	24.139
18 Anden gæld	26.133	49.886
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	348.372	378.225
Gældsforpligtelser i alt	9.999.766	10.337.025
Passiver i alt	35.698.226	35.622.078
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20 Eventualforpligtelser		
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1. Internet			
Indbetalt af medlemmer	23.760	0	23.760
Afholdte udgifter	-23.760	0	-23.760
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	71.322	71.400	71.322
Forsikringer	52.216	52.000	51.906
Abonenter/kontingenter	5.171	2.000	4.544
	<u>128.709</u>	<u>125.400</u>	<u>127.772</u>
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	52.025	52.000	38.395
Rottebekæmpelse	381	355	356
Skorstensfejning, brandsyn	-1.761	0	1.761
Elforbrug fællesarealer	17.410	18.000	17.523
	<u>68.055</u>	<u>70.355</u>	<u>58.035</u>
4. Renholdelse			
Viceværtsservice	6.777	0	0
Rengøring/vinduespolering	7.599	8.000	8.179
Rengøringsartikler m.v.	6.600	2.000	6.400
Snerydning	0	1.000	0
	<u>20.976</u>	<u>11.000</u>	<u>14.579</u>

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
5. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	11.667	0	6.523
Vaskeri inkl. vandforbrug	2.500	5.000	5.584
Murer	0	0	7.500
VVS	3.770	0	60.582
Elektriker	0	0	28.830
Tømrer	14.046	0	0
Låseservice	995	0	621
Maler	0	0	3.246
Diverse (vand/svampeskade mv.)	17.731	0	10.250
Installationer	42.814	0	0
Fællesarealer	6.137	0	2.784
Kloak og faldstammer	0	0	17.834
Teknisk bistand	0	0	7.439
Småanskaffelser inkl. værktøj	1.443	500	2.579
Budgetterede vedligeholdelsesudgifter	0	150.000	0
	101.103	155.500	153.772
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	34.097	35.000	33.639
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.000	21.000	18.750
Revisorhonorar, rest sidste år	4.375	0	0
Skatte- og regnskabsmæssig assistance	0	0	4.750
Valuarvurdering	0	15.000	15.000
Varme- og vandregnskabshonorar	4.170	4.100	4.130
Gebyrer m.v.	8.641	3.000	6.860
Kontorartikler	0	500	174
Generalforsamling, møder, fællesaktiviteter	6.387	3.400	1.551
IT-udgifter (hosting mv.)	0	0	50
Tab lejere	0	0	-3.227
Diverse	85	0	66
	76.755	82.000	81.743

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	111.900	111.857	226.583
Renter, pengeinstitutter	10.089	0	52
Omkostninger og kurstab, låneomlægning	3.240	0	1.045.602
	<u>125.229</u>	<u>111.857</u>	<u>1.272.237</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>10.770.971</u>	<u>10.770.971</u>
Anskaffelsessum 31. december 2020	<u>10.770.971</u>	<u>10.770.971</u>
Opskrivninger 1. januar	23.479.029	24.229.029
Korrektion af tidligere opskrivninger	<u>0</u>	<u>-750.000</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>23.479.029</u>	<u>23.479.029</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>34.250.000</u>	<u>34.250.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 31. december 2019 af ejendomsmægler og valuar Michael Transø Schultz, Furesøgruppen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 13.500.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,1 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.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
9. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto brugere	-7.870	-7.678
Fjernvarmeudgifter	27.171	29.540
Varmeregnskab tidligere år	7.696	2.316
	<u>26.997</u>	<u>24.178</u>
10. Andre tilgodehavender		
Mellemregning administrator	8.392	9.494
	<u>8.392</u>	<u>9.494</u>
11. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto max. tkr. 100.	1.406.897	1.320.752
Nykredit, omprioriteringskonto	0	3.758
	<u>1.406.897</u>	<u>1.324.510</u>

Penneo dokumentnøgle: ZOM23-855X1-FJTTZ-EVCGA-TUK25-6M3E5
Penneo dokumentnøgle: 04888-4M3QA-PNS4D-4QSJ6-CNXSU-YLGNX
Penneo dokumentnøgle: JGA76-V5H6B-FYZEE-E0TPS-57GBF-NG4Y4

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
12. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	141.090	141.090
	<u>141.090</u>	<u>141.090</u>
13. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	23.479.029	24.229.029
Korrektion af tidligere værdiregulering	0	-750.000
	<u>23.479.029</u>	<u>23.479.029</u>
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-525.008	-558.614
Årets overførte overskud eller underskud	109.207	-223.646
Afdrag på prioritetsgæld	304.200	257.252
	<u>-111.601</u>	<u>-525.008</u>
15. Andre reserver		
Reserveret 1. januar	2.189.942	3.000.000
Ifølge resultatdisponering	0	-810.058
	<u>2.189.942</u>	<u>2.189.942</u>

Penneo dokumentnøgle: ZOM73-555YL-F7TZ-EV09A-IUKX5-61M3EF
Penneo dokumentnøgle: 04BB8-4M5QA-PNS4D-4QSUG-CNXSU-FLGNX
Penneo dokumentnøgle: JGA76-V5H6B-FYZEE-E0TPS-57GBF-NG4Y4

Noter

16. Gæld til realkreditinstitutter

Nykredit, knet.lån, opr. tkr. 10.263. Rente 0,7756% pa.

Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
29,25	304.200	111.900	9.958.800	9.958.800	307.406	10.226.551
	304.200	111.900	9.958.800	9.958.800	307.406	10.226.551

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

8.397.670

Der er udover det ovennævnte lån tinglyst to indeksslån, opr. tkr. 2.640 til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Pantebrevsrestgælden udgør pr. 31.12.2020 i alt tkr. 1.779 og kursværdien andrager pr. 31.12.2019 tkr. 3.567. Lånene udløber om ca. 20 år og indgår i henhold til vejledning fra Erhvervsstyrelsen ikke i beregning af andelsværdien.

Noter

17. Vandregnskab

Indbetalt a conto	6.057	6.092
Vandomkostninger	-22.471	-21.567
Vandregnskab tidligere år	31.247	39.614
	<u>14.833</u>	<u>24.139</u>

18. Anden gæld

Revision	19.000	18.750
Valuar	0	15.000
ABF	3.950	3.800
Forbrugsafgifter	3.183	3.072
Øvrige kreditorer	0	9.264
	<u>26.133</u>	<u>49.886</u>

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.959 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 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.

20. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen kan afgive garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5. Der er ikke oplyst om foreningen har indgået eventuelle garantier.

Noter

21. 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 I 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.	Bolitgtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		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

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.250.000	26.085	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 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:		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	76.959 * 12 /	1.313	703
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 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-2.314	-591	315

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
	Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	17.701
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.513
K3	Teknisk andelsværdi	24.214

	Forklaring på udregning:	<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2018	År 2019	År 2020
Feltnr.		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	118	117	77
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.276	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	2.394	117	77

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71

	Forklaring på udregning:	<u>Årets afdrag</u>		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2018	År 2019	År 2020
Feltnr.		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	189	196	232

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

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.282	10.282
Valuarvurdering	26.085	26.085
Anskaffelsessum (kostpris)	8.203	8.203
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.513	6.513
Foreslået andelsværdi	17.701	17.701
Reserver uden for andelsværdi	1.668	1.668
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		703
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		12
Øvrige omkostninger		36
Finansielle poster, netto		15
Afdrag		37
		<hr/> 100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<hr/> 99

Noter

22. 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	23.508.518
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.958.800
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.226.551</u>
	<u>23.240.767</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>141.090,20</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>164,7228</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 4. marts 2020)	<u>163,6904</u>

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
Ørnevej 36, st.tv.	7.951,80	1.309.842
Ørnevej 36, st.th.	5.695,20	938.129
Ørnevej 36, 1. tv.	8.381,60	1.380.640
Ørnevej 36, 1. th.	7.199,55	1.185.930
Ørnevej 36, 2. tv.	8.381,60	1.380.640
Ørnevej 36, 2. th.	7.199,55	1.185.930
Ørnevej 36, 3. tv.	8.381,60	1.380.640
Ørnevej 36, 3. th.	7.199,55	1.185.930
Ørnevej 36, 4. tv.	7.736,85	1.274.435
Ørnevej 36, 4. th.	6.769,75	1.115.132
Tranevej 19, st.tv.	5.695,20	938.129
Tranevej 19, st.th.	6.769,75	1.115.132
Tranevej 19, 1. tv.	6.769,75	1.115.132
Tranevej 19, 1. th.	6.769,75	1.115.132
Tranevej 19, 2. tv.	6.769,75	1.115.132
Tranevej 19, 2. th.	6.769,75	1.115.132
Tranevej 19, 3. tv.	6.769,75	1.115.132
Tranevej 19, 3. th.	6.769,75	1.115.132
Tranevej 19, 4. tv.	6.554,85	1.079.733
Tranevej 19, 4. th.	6.554,85	1.079.733
	141.090,20	23.240.767

Bestyrelsen gør opmærksom på, at den anvendte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 164,72 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.

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 34.250.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-10%	-3.425.000	19.815.767	140,45	-14,73%
-5%	-1.712.500	21.528.267	152,59	-7,36%
-1%	-342.500	22.898.267	162,30	-1,47%
0%	0	23.240.767	164,72	0,00%
1%	342.500	23.583.267	167,15	1,48%
5%	1.712.500	24.953.267	176,86	7,37%
10%	3.425.000	26.665.767	189,00	14,74%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 2.189.942 kr. i alt 2.189.942 kr.

PENNEO

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

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

Johanne Østerby Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-453658575361

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-03-05 12:10:42Z

NEM ID 

Marie Funch Mejer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-490671179749

IP: 192.38.xxx.xxx

2021-03-07 11:59:09Z

NEM ID 

Klaus Gjørup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-397344101518

IP: 83.221.xxx.xxx

2021-03-07 12:04:07Z

NEM ID 

Andreas Strini Lethan

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-490819022231

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-03-07 22:43:22Z

NEM ID 

Iben von Holck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-187924862948

IP: 192.38.xxx.xxx

2021-03-08 07:49:44Z

NEM ID 

Christian Nicolai Glødesen

Administrator

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-03-08 10:23:04Z

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>

PENNEO

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

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

Christoffer Jensen

Revisor

Serienummer: CVR:16119040-RID:1190714487242

IP: 195.184.xxx.xxx

2021-03-08 17:29:14Z

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>