

**STATUSBOGEN**

# **Andelsboligforeningen Trønen**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Trønen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2016

### Bestyrelse



Simon Levinsen  
Formand

Henrik Gundersen



Jacob Piil Petersson



Thea Hansen

Christian Thorup

Som administrator i Andelsboligforeningen Trønen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. 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 2015.

### Administrator

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. april 2016.



Dirigent

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

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

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Trønen for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse 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, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet .

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen Trønen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2015 - 31. december 2015. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 30. marts 2016

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

  
Christoffer Jensen  
Statsautoriseret revisor

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Trønen Tranevej 19 og Ørnevej 36 2400 København NV
	CVR-nr.: 15 77 29 48 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 133.890 Andelshavere: 19
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 135 og 138 Utterslev, København.
<b>Bestyrelse</b>	Simon Levinsen Henrik Gundersen Jacob Piil Petersson Thea Hansen Christian Thorup
<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
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 14. april 2016

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Skat af årets resultat**

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

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om 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 m.v.).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

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

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 6.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
Boligafgift	676.844	676.822	670.302
Lejeindtægter	32.814	32.800	32.868
Vaskeriindtægter	13.320	15.000	15.250
Øvrige indtægter	800	1.000	49.263
<b>Indtægter i alt</b>	<b>723.778</b>	<b>725.622</b>	<b>767.683</b>
1 Ejendomsskat, forsikringer og abonnementer	-97.888	-110.000	-102.026
2 Forbrugsafgifter	-60.665	-67.100	-71.999
3 Renholdelse	-34.080	-32.500	-29.608
4 Vedligeholdelse, løbende	-44.887	-181.222	-157.578
5 Administrationsomkostninger	-73.137	-74.800	-115.568
Omkostninger i alt	-310.657	-465.622	-476.779
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>413.121</b>	<b>260.000</b>	<b>290.904</b>
6 Finansielle omkostninger	-337.519	-156.000	-401.470
Finansielle poster netto	-337.519	-156.000	-401.470
<b>Resultat før skat</b>	<b>75.602</b>	<b>104.000</b>	<b>-110.566</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>75.602</b>	<b>104.000</b>	<b>-110.566</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	114.114	104.000	93.874
Overført restandel af årets resultat	-38.512	0	-204.440
Overført til "Overført resultat"	75.602	104.000	-110.566
<b>I alt</b>	<b>75.602</b>	<b>104.000</b>	<b>-110.566</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
7	Ejendom	19.500.000	17.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.500.000</u>	<u>17.200.000</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>			
8	Vandregnskab 2015/2016	17.821	17.466
9	Varmeregnskab 2015/2016	20.449	26.735
10	Andre tilgodehavender	19.018	64.322
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.707</u>	<u>2.976</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>59.995</u>	<u>111.499</u>
11	Likvide beholdninger	<u>269.957</u>	<u>2.714</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>329.952</b></u>	<u><b>114.213</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>19.829.952</b></u>	<u><b>17.314.213</b></u>

## Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
12 Andelsindskud	133.890	133.890
13 Reserve for opskrivning af ejendom	10.175.570	8.263.098
14 Overført resultat	4.204.251	4.128.649
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>14.513.711</u>	<u>12.525.637</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.513.711</u></b>	<b><u>12.525.637</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
15 Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.229.582</u>	<u>4.582.239</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.229.582</u>	<u>4.582.239</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	56.059
Deposita	17.521	17.514
Mellemregning med andelshavere	2.800	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	6.489	3.541
16 Anden gæld	59.843	129.223
Periodeafgrænsningsposter	<u>6</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>86.659</u>	<u>206.337</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.316.241</u></b>	<b><u>4.788.576</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>19.829.952</u></b>	<b><u>17.314.213</u></b>
17 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
18 <b>Eventualforpligtelser</b>		
19 <b>Nøgleoplysninger</b>		
20 <b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>Budget 2015</u> (ej revideret)	<u>2014</u>
<b>1. Ejendomsskat, forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsskat	73.151	74.000	73.151
Forsikringer	20.858	21.000	17.610
Guldager	0	0	8.019
ABF	3.879	0	3.246
Budgetterede abonnenter/serviceaftaler	0	15.000	0
	<u>97.888</u>	<u>110.000</u>	<u>102.026</u>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	-2.923	4.000	9.654
Elforbrug fællesarealer	16.309	16.000	15.310
Renovation	45.345	45.200	45.195
Skorstensfejning, brandsyn	1.637	1.600	1.597
Rottebekæmpelse	297	300	243
	<u>60.665</u>	<u>67.100</u>	<u>71.999</u>
<b>3. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	31.629	27.000	26.480
Rengøringsartikler, vinduespolering m.v.	2.451	4.500	3.128
Snerydning	0	1.000	0
	<u>34.080</u>	<u>32.500</u>	<u>29.608</u>

## Noter

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	12.561	0	4.176
Vaskeri	11.252	0	34.170
VVS	3.495	0	107.521
Elektriker	64	0	469
Låseservice	7.096	0	2.018
Maler	1.387	0	449
Glarmester	0	0	662
Gård- og haveanlæg	4.791	0	5.538
Isenkram inkl. værktøj	4.441	500	2.575
Navneskilte	-200	0	0
Budgetterede vedligeholdelsesudgifter	0	180.722	0
	<u>44.887</u>	<u>181.222</u>	<u>157.578</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	31.402	31.100	31.248
Udarbejdelse og revision af årsrapport	14.000	20.000	21.000
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	3.125	0	0
Valuarvurdering	9.750	8.700	8.700
Varme- og vandregnskabshonorar	-59	4.000	3.938
Gebyrer m.v.	6.886	4.000	8.206
Internet/Hybridnet	3.232	3.000	39.683
Generalforsamling, møder, fællesaktiviteter	1.467	1.000	857
Telefontilskud	3.200	500	500
Kontorartikler	0	1.000	0
Diverse	134	1.500	1.436
	<u>73.137</u>	<u>74.800</u>	<u>115.568</u>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	164.927	150.000	204.992
Rentebidrag, ydelsesstøtte	-8.743	-9.000	-8.856
Omkostninger og kurstab, realkreditlån	173.022	0	204.363
Renter, pengeinstitutter	8.313	15.000	971
	<u>337.519</u>	<u>156.000</u>	<u>401.470</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	8.936.902	8.730.214
Tilgang i årets løb	387.528	206.688
<b>Anskaffelsessum 31. december 2015</b>	<b>9.324.430</b>	<b>8.936.902</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	8.263.098	8.169.786
Årets opskrivning	1.912.472	93.312
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>10.175.570</b>	<b>8.263.098</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>19.500.000</b>	<b>17.200.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	13.500.000	13.500.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2015 i henhold til vurdering af 21. februar 2016 af ejendomsmægler og valuar Finn Malling. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2014 udgør 13.500.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,18 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.		
<b>8. Vandregnskab 2015/2016</b>		
Indbetalt a conto brugere	-6.317	-6.117
Vandudgifter	24.138	23.583
	<b>17.821</b>	<b>17.466</b>
<b>9. Varmeregnskab 2015/2016</b>		
Indbetalt a conto brugere	-8.247	-8.137
Fjernvarmeudgifter	28.696	34.872
	<b>20.449</b>	<b>26.735</b>



## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>10. Andre tilgodehavender</b>		
Varmeregnskab tidligere år	12.510	56.724
Mellemregning vicevært	1.491	2.955
Mellemregning administrator	5.017	4.643
	<u>19.018</u>	<u>64.322</u>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Nordea, driftskonto	269.957	0
Nykredit, mellemregningskonto	0	2.714
	<u>269.957</u>	<u>2.714</u>
<b>12. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar 2015	141.090	141.090
Uсолgte andele	-7.200	-7.200
	<u>133.890</u>	<u>133.890</u>
<b>13. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2015	8.263.098	8.169.786
Opskrivning til aktuel valuarvurdering	1.912.472	93.312
	<u>10.175.570</u>	<u>8.263.098</u>
<b>14. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	4.128.649	4.239.215
Årets overførte overskud eller underskud	-38.512	-204.440
Afdrag prioritetsgæld	114.114	93.874
	<u>4.204.251</u>	<u>4.128.649</u>

## Noter

### 15. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit, knt.lån, opr. tkr. 5.007. Rente 2,5276 pa.	29,50	56.195	75.584	4.950.805	4.950.805	0	4.945.638
Realkredit Danmark, knt.lån med støtte, opr. tkr. 394. Rente 6,9168% pa.	14,00	11.462	20.964	278.777	278.777	0	294.446
Nykredit, knt.lån, opr. tkr. 4.292. Rente 2,7128% pa. Indfriet	0,00	46.457	68.379	0	0	0	0
		<b>114.114</b>	<b>164.927</b>	<b>5.229.582</b>	<b>5.229.582</b>	<b>0</b>	<b>5.240.084</b>

Modtaget ydelsesstøtte byfornyelselån

-8.743

**156.184**

Der er udover de ovennævnte lån tinglyst to indeksslån opr. tkr. 2.640 til Realkredit Danmark med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31.12.2015 tkr. 3.470. Lånene udløber om ca. 25 år og indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

## Noter

---

### 16. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	929	891
Revision	14.000	21.000
Skattespørgsmål og oprettelse beboeroversigt	3.125	0
Afsat Brunata	0	5.238
Vedligeholdelse/renholdelse	2.210	52.528
Afsat vand fællesarealer	0	10.000
Vandregnskab tidligere år	39.579	39.567
Omkostninger	0	-1
	<u>59.843</u>	<u>129.223</u>

### 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

### 18. Eventualforpligtelser

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

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

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Trønen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Bolittype	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2015	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.246	1.246	19	1.246
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	67	67	1	67
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.313	1.313	20	1.313

  

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

  

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

  

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

  

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

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 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	19.500.000	14.851

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		0		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X	
	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	56.404 * 12 /	1.246	543
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.246	0
H3	Boliglejeindtægter	2.980 * 12 /	1.246	29
	Forklaring på udregning:	Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	125	-89	61
	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	11.640		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.002		
K3	Teknisk andelsværdi	15.642		

## Noter

### 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	64	120	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	64	120	34

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73

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

Feltnr.		År 2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2014 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	72	75	92

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m <sup>2</sup> andele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	10.835	10.282
Valuarvurdering	15.650	14.851
Anskaffelsessum (kostpris)	7.483	7.102
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.002	3.798
Foreslået andelsværdi	11.640	11.046
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		543
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	2.980 * 12/67	534

## Noter

---

### 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	6
Øvrige omkostninger	35
Finansielle poster, netto	44
Afdrag	15
	<hr/>
	100
	<hr/>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	94

### 20. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	14.513.711
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.229.582
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.240.084
	<hr/>
	14.503.209
	<hr/>
	<b>14.503.209</b>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2015.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	133.890,65
--	------------

Værdi pr. fordelingstal	<b>108,3213</b>
-------------------------	-----------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. april 2015)	<b>93,4200</b>
--	----------------

## Beboeroversigt pr. 31. december 2015

---

<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	861.349
2	Ørnevej 36, st.th.	5.695,20	53,00	616.911
3	Ørnevej 36, 1. tv.	8.381,60	78,00	907.906
4	Ørnevej 36, 1. th.	7.199,55	67,00	779.865
5	Ørnevej 36, 2. tv.	8.381,60	78,00	907.906
6	Ørnevej 36, 2. th.	-	67,00	-
7	Ørnevej 36, 3. tv.	8.381,60	78,00	907.906
8	Ørnevej 36, 3. th.	7.199,55	67,00	779.865
9	Ørnevej 36, 4. tv.	7.736,85	72,00	838.066
10	Ørnevej 36, 4. th.	6.769,75	63,00	733.308
11	Tranevej 19, st.tv.	5.695,20	53,00	616.911
12	Tranevej 19, st.th.	6.769,75	63,00	733.308
13	Tranevej 19, 1. tv.	6.769,75	63,00	733.308
14	Tranevej 19, 1. th.	6.769,75	63,00	733.308
15	Tranevej 19, 2. tv.	6.769,75	63,00	733.308
16	Tranevej 19, 2. th.	6.769,75	63,00	733.308
17	Tranevej 19, 3. tv.	6.769,75	63,00	733.308
18	Tranevej 19, 3. th.	6.769,75	63,00	733.308
19	Tranevej 19, 4. tv.	6.554,85	61,00	710.030
20	Tranevej 19, 4. th.	6.554,85	61,00	710.030
		<u>133.890,65</u>	<u>1.313,00</u>	<u>14.503.209</u>