

ORIGINAL

**Andelsboligforeningen
Æblegården, Holbæk**

Æblevang 52, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 29 48 99 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den 11/4 2019

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk.

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


Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2018.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2018, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

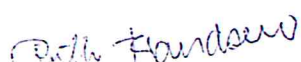
Holbæk, den 11. april 2019

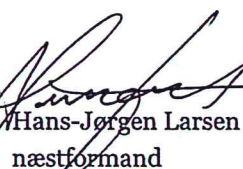
Administrator


Karsten Kruger
adm. direktør



Inge Nielsen
økonomi- og forvaltningschef


Bestyrelse


Ruth Frandsen
formand


Hans-Jørgen Larsen
næstformand


Anker Jensen


Susanne Christiansen


Bente Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

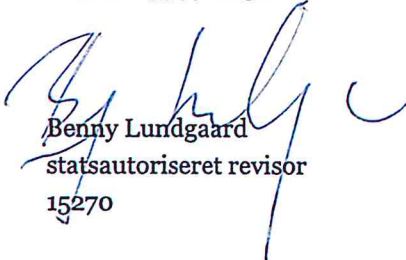
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 11. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor
15270



Lars Ankersen
statsautoriseret revisor
28700

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk
Æblevang 52
4300 Holbæk

CVR-nr.: 29 48 99 04

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Holbæk kommune

Bestyrelse

Ruth Frandsen, formand
Hans-Jørgen Larsen
Anker Jensen
Susanne Christiansen
Bente Thomsen

Administrator

Karsten Krüger
Inge Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	Budget 2018 (ej revideret) DKK	2017 DKK
Boligafgift	1	3.318.288	3.318.000	3.372.418
Indtægter		3.318.288	3.318.000	3.372.418
Ejendomsskat og forsikring	2	125.179	125.000	122.694
Forbrugsafgifter	3	147.229	150.000	153.250
Renholdelse	4	70.885	80.000	68.215
Vedligeholdelse, løbende	5	47.533	45.000	28.140
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	138.461	0	1.736.885
Administrationsomkostninger	7	154.313	153.000	152.732
Øvrige foreningsomkostninger	8	23.205	15.000	13.313
Andre driftsomkostninger	9	2.150	0	4.138
Omkostninger		708.955	568.000	2.279.367
Resultat før finansielle poster		2.609.333	2.750.000	1.093.051
Finansielle omkostninger	10	-1.276.669	-1.340.000	-1.318.122
Finansielle poster		-1.276.669	-1.340.000	-1.318.122
Resultat før skat		1.332.664	1.410.000	-225.071
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.332.664	1.410.000	-225.071

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reservation til vedligeholdelse af ejendom	361.539	500.000	-701.085
Betalte prioritetsafdrag	908.251	910.000	892.702
Amortisering af kurstab mv.	-12.068	0	-12.068
Overført resultat	74.942	0	-404.620
	1.332.664	1.410.000	-225.071

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		57.666.400	57.666.400
Materielle anlægsaktiver	11	57.666.400	57.666.400
Anlægsaktiver		57.666.400	57.666.400
Tilgodehavender	12	41.712	8.981
Tilgodehavender		41.712	8.981
Likvide beholdninger	13	3.875.182	2.094.145
Omsætningsaktiver		3.916.894	2.103.126
Aktiver		61.583.294	59.769.526

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Andelsindskud		11.536.400	11.536.400
Overført resultat		12.751.134	11.780.007
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		24.287.534	23.316.407
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		361.539	0
Generalforsamlingsbestemte reserver		361.539	0
Egenkapital	14	24.649.073	23.316.407
Gæld til realkreditinstitutter	15	35.546.147	36.442.330
Langfristet gæld		35.546.147	36.442.330
Mellemregning andelshavere	16	6.975	6.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17	3.093	4.663
Anden gæld	18	1.378.006	0
Kortfristet gæld		1.388.074	10.789
Gældsforpligtelser		36.934.221	36.453.119
Passiver		61.583.294	59.769.526
Anvendt regnskabspraksis	21		

Noter til årsregnskabet

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	DKK	DKK	DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift	3.318.288	3.318.000	3.372.418
	<u>3.318.288</u>	<u>3.318.000</u>	<u>3.372.418</u>
2 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	75.884	125.000	67.003
Forsikringer	49.295	0	55.691
	<u>125.179</u>	<u>125.000</u>	<u>122.694</u>
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	135.221	150.000	138.676
Elforbrug fællesarealer	12.008	0	14.574
	<u>147.229</u>	<u>150.000</u>	<u>153.250</u>
4 Renholdelse			
Pasning af udearealer	68.016	80.000	66.328
Kloakafgift	2.869	0	1.887
	<u>70.885</u>	<u>80.000</u>	<u>68.215</u>
5 Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	730	0	0
Bygningsdele og anlæg	44.096	45.000	25.389
Diverse vedligeholdelse	2.707	0	2.751
	<u>47.533</u>	<u>45.000</u>	<u>28.140</u>

Noter til årsregnskabet

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	DKK	DKK	DKK
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
VVS	0	0	467.500
Montering af udhængsbeklædning	0	0	965.134
Energimærkning	0	0	26.000
Malerarbejde	0	0	163.375
Naturgasservice	57.503	0	55.912
Opsætning af plankeværk	59.375	0	0
Diverse vedligeholdelse	21.583	0	58.964
	138.461	0	1.736.885
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	141.169	153.000	140.046
Gebyrer mv.	1.580	0	1.240
ABF-kontigent	11.564	0	11.446
	154.313	153.000	152.732
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling	9.555	15.000	8.313
Rådighedsbeløb	5.000	0	5.000
Kursusaktivitet	8.650	0	0
	23.205	15.000	13.313
9 Andre driftsomkostninger			
Webhotel, opsætning m.v.	2.150	0	4.138
	2.150	0	4.138

Noter til årsregnskabet

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
	DKK	DKK	DKK
10 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.245.828	1.340.000	1.283.474
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	12.068	0	12.068
Renter og gebyrer, bank	18.773	0	22.580
	<u>1.276.669</u>	<u>1.340.000</u>	<u>1.318.122</u>

11 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	<u>57.666.400</u>
Kostpris 31. december	<u>57.666.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>57.666.400</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017 udgør DKK 81.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving.

	2018	2017
	DKK	DKK
12 Tilgodehavender		
Afsluttede forbrugsregnskaber	2.004	2.004
Andre debitorer	39.708	2.325
Tilgodehavende hos boligorganisation	0	4.652
	<u>41.712</u>	<u>8.981</u>
13 Likvide beholdninger		
Kasse	9	57
Bankbeholdning	3.875.173	2.094.088
	<u>3.875.182</u>	<u>2.094.145</u>

Noter til årsregnskabet

14 Egenkapital

	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	11.536.400	11.780.009	0	23.316.409
Betalte prioritetsafdrag	0	908.251	0	908.251
Amortisering af kurstab mv.	0	-12.068	0	-12.068
Årets resultat	0	74.942	361.539	436.481
Egenkapital 31. december	11.536.400	12.751.134	361.539	24.649.073

15 Gæld til realkreditinstitutter

	2018	2017
	DKK	DKK
Oprindelig prioritetsgæld	35.884.047	36.792.298
Låneomkostninger	-337.900	-349.968
	35.546.147	36.442.330

16 Mellemregning andelshavere

Leje incl. varme	6.975	6.126
	6.975	6.126

17 Leverandører af varer og tjenesteydelser

Kreditor	3.093	4.663
	3.093	4.663

18 Anden gæld

Afregning i forbindelse med salg af andele	1.378.006	0
	1.378.006	0

Noter til årsregnskabet

DKK

19 Nøgletal og -oplysninger

Nøgletallene og -oplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi mv. Nøgletallene er udregnet på baggrund af arealer ifølge BBR-oplysninger.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger

	Antal	Kvm.
Andelsboliger	62	4.812
	62	4.812

Fordelingstal

Opindeligt indskud anvendes som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien. Boligernes areal (BBR) anvendes som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften.

Stiftelsesår mv.

Foreningen er stiftet i 2002. Ejendommen er opført i 2002.

Andelshavernes hæftelse

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen værdiansat til offentlig ejendomsvurdering.

	I alt DKK	Pr. kvm. DKK
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	81.000.000	16.833
Generalforsamlingsbestemte reserver	361.539	75
Reserver i procent af ejendomsværdi	0,45%	

Diverse forpligtelser

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	Nej
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej

Noter til årsregnskabet

19 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Boligafgifter og lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter kan specificeres således:

	<u>I alt</u> DKK	<u>Pr. andelskvm.</u> DKK
Boligafgift	3.318.288	690

Boligafgifter fordeler sig endvidere således:

Type	Antal andele stk.	Areal pr. andel DKK	Areal I alt DKK	Boligafgift pr. kvm DKK	Boligafgift i alt DKK
2 værelses andelsboliger	14	66	924	690	637.177
3 værelses andelsboliger	48	81	3.888	690	2.681.111
	<u>62</u>		<u>4.812</u>		<u>3.318.288</u>

Årets overskud før afdrag

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	1.332.664	-225.071	1.227.389
Pr. kvm.	277	-47	255

Teknisk andelsværdi

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Andelsværdi pr. kvm.	9.640	9.350	9.442
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	6.861	7.138	7.092
Teknisk andelsværdi pr. kvm.	<u>16.501</u>	<u>16.488</u>	<u>16.534</u>

Noter til årsregnskabet

19 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Vedligeholdelse

	2018	2017	2016
	DKK	DKK	DKK
Vedligeholdelse, løbende	47.533	28.140	43.346
Pr. kvm.	10	6	9
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	138.461	1.736.885	59.686
Pr. kvm.	29	361	12
Vedligeholdelse i alt	185.994	1.765.025	103.032
Pr. kvm.	39	367	21

Friværdi

	2018
	DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	57.666.400
Gældsforpligtelser	36.934.221
Nettoværdi	20.732.179
Procent	36

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	2018	2017	2016
	DKK	DKK	DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	37.116.862	38.097.107	38.063.131
Årets afdrag på prioritetsgæld	908.251	892.702	1.074.519
Pr. kvm.	189	186	223

Noter til årsregnskabet

20 Opgørelse af andelenes værdi

DKK

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering).

	DKK
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	24.287.534
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-57.666.400
Offentlig ejendomsvurdering	81.000.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	35.884.047
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-37.116.862
	<u>22.100.785</u>
	<u>46.388.319</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017.	
	<u>46.388.319</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>11.536.400</u> <u>4,02</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)	
	<u>3,90</u>

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsboliger	48	194.200	9.321.600	780.886	37.482.521
Andelsboliger	14	158.200	2.214.800	636.128	8.905.798
	<u>62</u>		<u>11.536.400</u>		<u>46.388.319</u>

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 til-

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

strækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget omfatter de i administrationsaftalen med Vestsjællands Almene Boligselskab aftalte ydelser. Administrationsbidraget pristalsreguleres.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter omkostninger vedrørende indeværende regnskabsår.

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 foreningens ejendom.

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, drifts materiel og inventar 5 år

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab. Eventuelle uerholdige fordringer afskrives på det tidspunkt, hvor inkassoadvokat har meddelt, at fordringen anses for tabt.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"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 foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelenes værdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelsen af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 19 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2012
uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden
Æblevang = ÆV

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2018
uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden.
Æblegården = ÆV

	ÆV 2	ÆV 4	ÆV 6	ÆV 8	ÆV 10	ÆV 12	ÆV 14	ÆV 16	ÆV 18	ÆV 20	ÆV 22	ÆV 24	ÆV 26	ÆV 28	ÆV 30	ÆV 32
Indskud	194.200	194.200	194.200	158.200	194.200	158.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	158.200
Andelsværdi pr. 31. december 2018	780.886	780.886	780.886	636.128	780.886	636.128	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	636.128
	ÆV 34	ÆV 36	ÆV 38	ÆV 40	ÆV 42	ÆV 44	ÆV 46	ÆV 48	ÆV 50	ÆV 52	ÆV 54	ÆV 56	ÆV 58	ÆV 60	ÆV 62	ÆV 64
	194.200	158.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	158.200	194.200	158.200
	780.886	636.128	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	636.128	780.886	636.128
	ÆV 66	ÆV 68	ÆV 70	ÆV 72	ÆV 74	ÆV 76	ÆV 78	ÆV 80	ÆV 82	ÆV 84	ÆV 86	ÆV 88	ÆV 90	ÆV 92	ÆV 94	ÆV 96
	158.200	158.200	158.200	194.200	158.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	158.200	194.200	158.200	194.200	194.200
	636.128	636.128	636.128	780.886	636.128	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	636.128	780.886	636.128	780.886	780.886
	ÆV 98	ÆV 100	ÆV 102	ÆV 104	ÆV 106	ÆV 108	ÆV 110	ÆV 112	ÆV 114	ÆV 116	ÆV 118	ÆV 120	ÆV 122	ÆV 124	I ALT	
	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	158.200	194.200	158.200	194.200	194.200	194.200	194.200	194.200	11.536.400	
	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	636.128	780.886	636.128	780.886	780.886	780.886	780.886	780.886	46.388.319	

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) offentlig vurdering.				

	Kr.	Gns. Kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	81.000.000,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	361.539,00
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

	Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift
	690,00
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	

Teknisk andelsværdi**Gns. kr. pr. andels-m²**

K1	Andelsværdi	9.640,00
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	6.861,00
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	16.501,00
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi**%**

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36,00
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	