

---

# **Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk**

Æblevang 52, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 29 48 99 04

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på foreningens  
ordinære generalforsamling  
den 16/4 2020 17-20

Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2019 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.

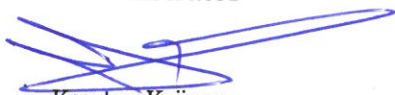
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2019.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2019, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*1. juli*  
Holbæk, den ~~16. april~~ 2020

### Administrator



Karsten Krüger  
adm. direktør

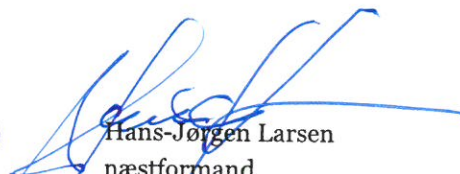


Inge Nielsen  
økonomi- og forvaltningschef

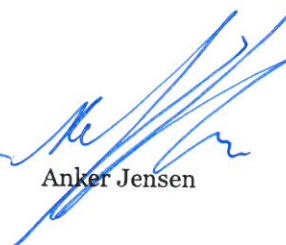
### Bestyrelse




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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019, 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.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 16. april 2020

**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	2019 DKK	Budget 2019 (ej revideret) DKK	2018 DKK
Boligafgift	1	3.318.288	3.318.000	3.318.288
Andre driftsindtægter	2	481.053	0	0
<b>Indtægter</b>		<b>3.799.341</b>	<b>3.318.000</b>	<b>3.318.288</b>
Ejendomsskat og forsikring	3	130.177	130.000	125.179
Forbrugsafgifter	4	150.853	160.000	147.229
Renholdelse	5	85.603	80.000	70.885
Vedligeholdelse, løbende	6	40.125	48.000	47.533
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	394.247	0	138.461
Administrationsomkostninger	8	156.384	155.000	154.313
Øvrige foreningsomkostninger	9	17.444	15.000	23.205
Andre driftsomkostninger	10	175	0	2.150
<b>Omkostninger</b>		<b>975.008</b>	<b>588.000</b>	<b>708.955</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.824.333</b>	<b>2.730.000</b>	<b>2.609.333</b>
Finansielle omkostninger	11	-2.508.859	-1.300.000	-1.276.669
<b>Finansielle poster</b>		<b>-2.508.859</b>	<b>-1.300.000</b>	<b>-1.276.669</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>315.474</b>	<b>1.430.000</b>	<b>1.332.664</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>315.474</b>	<b>1.430.000</b>	<b>1.332.664</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført til reservation til vedligeholdelse af ejendom	105.753	500.000	361.539
Betalte prioritetsafdrag	929.023	930.000	908.251
Amortisering af kurstab mv.	-1.500.490	0	-12.068
Overført resultat	781.188	0	74.942
	<b>315.474</b>	<b>1.430.000</b>	<b>1.332.664</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		57.666.400	57.666.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	12	<b>57.666.400</b>	<b>57.666.400</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>57.666.400</b>	<b>57.666.400</b>
Tilgodehavender	13	108.333	41.712
<b>Tilgodehavender</b>		<b>108.333</b>	<b>41.712</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	14	<b>3.322.433</b>	<b>3.875.182</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.430.766</b>	<b>3.916.894</b>
<b>Aktiver</b>		<b>61.097.166</b>	<b>61.583.294</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Andelsindskud		11.536.400	11.536.400
Overført resultat		12.960.855	12.751.134
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		<u>24.497.255</u>	<u>24.287.534</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		467.292	361.539
Generalforsamlingsbestemte reserver		<u>467.292</u>	<u>361.539</u>
<b>Egenkapital</b>	15	<b><u>24.964.547</u></b>	<b><u>24.649.073</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	16	<u>36.118.033</u>	<u>35.546.147</u>
<b>Langfristet gæld</b>		<b><u>36.118.033</u></b>	<b><u>35.546.147</u></b>
Mellemregning andelshavere	17	0	6.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18	9.238	3.093
Anden gæld	19	<u>5.348</u>	<u>1.378.006</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<b><u>14.586</u></b>	<b><u>1.388.074</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>36.132.619</u></b>	<b><u>36.934.221</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>61.097.166</u></b>	<b><u>61.583.294</u></b>
Anvendt regnskabspraksis	22		

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	Budget 2019 (ej revideret) DKK	2018 DKK
<b>1 Boligafgift</b>			
Boligafgift	3.318.288	3.318.000	3.318.288
	<b>3.318.288</b>	<b>3.318.000</b>	<b>3.318.288</b>
<b>2 Andre driftsindtægter</b>			
For meget opkrævet bidrag på Realkreditlån	481.053	0	0
	<b>481.053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikring</b>			
Ejendomsskatter	79.873	130.000	75.884
Forsikringer	50.304	0	49.295
	<b>130.177</b>	<b>130.000</b>	<b>125.179</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	139.077	160.000	135.221
Elforbrug fællesarealer	11.776	0	12.008
	<b>150.853</b>	<b>160.000</b>	<b>147.229</b>
<b>5 Renholdelse</b>			
Pasning af udearealer	79.775	80.000	68.016
Kloakafgift	5.828	0	2.869
	<b>85.603</b>	<b>80.000</b>	<b>70.885</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
	DKK	DKK	DKK
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Småanskaffelser	0	0	730
Bygningsdele og anlæg	38.906	48.000	44.096
Diverse vedligeholdelse	1.219	0	2.707
	<b>40.125</b>	<b>48.000</b>	<b>47.533</b>
<b>7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Udskiftning af gummilister	96.571	0	0
Malerarbejde	7.312	0	0
Naturgasservice	275.101	0	57.503
Opsætning af plankeværk	0	0	59.375
Diverse vedligeholdelse	15.263	0	21.583
	<b>394.247</b>	<b>0</b>	<b>138.461</b>
<b>8 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	142.988	155.000	141.169
Gebyrer mv.	1.360	0	1.580
ABF-kontigent	12.036	0	11.564
	<b>156.384</b>	<b>155.000</b>	<b>154.313</b>
<b>9 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamling	12.444	15.000	9.555
Rådighedsbeløb	5.000	0	5.000
Kursusaktivitet	0	0	8.650
	<b>17.444</b>	<b>15.000</b>	<b>23.205</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	Budget 2019 (ej revideret) DKK	2018 DKK
<b>10 Andre driftsomkostninger</b>			
Webhotel, opsætning m.v.	175	0	2.150
	<b>175</b>	<b>0</b>	<b>2.150</b>
<b>11 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	983.531	1.300.000	1.245.828
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	1.500.490	0	12.068
Renter og gebyrer, bank	24.838	0	18.773
	<b>2.508.859</b>	<b>1.300.000</b>	<b>1.276.669</b>

## 12 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	57.666.400
Kostpris 31. december	57.666.400
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>57.666.400</b>
Afskrives over	0 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018 udgør DKK 81.000.000.

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

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>13 Tilgodehavender</b>		
Leje incl. varme	3.802	0
Afsluttede forbrugsregnskaber	0	2.004
Andre debitorer	91.068	39.708
Tilgodehavende hos boligorganisation	13.463	0
	<b>108.333</b>	<b>41.712</b>

<b>14 Likvide beholdninger</b>		
Kasse	41	9
Bankbeholdning	3.322.392	3.875.173
	<b>3.322.433</b>	<b>3.875.182</b>

### 15 Egenkapital

	Andelsindskud DKK	Overført resultat DKK	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	11.536.400	12.751.134	361.539	24.649.073
Betalte prioritetsafdrag	0	929.023	0	929.023
Amortisering af kurstab mv.	0	-1.500.490	0	-1.500.490
Årets resultat	0	781.188	105.753	886.941
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>11.536.400</b>	<b>12.960.855</b>	<b>467.292</b>	<b>24.964.547</b>

	2019 DKK	2018 DKK
<b>16 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Oprindelig prioritetsgæld	36.199.000	35.884.047
Låneomkostninger	-80.967	-337.900
	<b>36.118.033</b>	<b>35.546.147</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>17 Mellemregning andelshavere</b>		
Leje incl. varme	0	6.975
	<u>0</u>	<u>6.975</u>
<b>18 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Kreditor	9.238	3.093
	<u>9.238</u>	<u>3.093</u>
<b>19 Anden gæld</b>		
Afregning i forbindelse med salg af andele	0	1.378.006
Huslejerestance	5.348	0
	<u>5.348</u>	<u>1.378.006</u>

# Noter til årsregnskabet

## 20 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
	<b>62</b>	<b>4.812</b>

### Fordelingstal

Oprindeligt 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	467.292	97
Reserver i procent af ejendomsværdi	0,58%	

### 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

## 20 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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	315.474	1.332.664	-225.071
Pr. kvm.	66	277	-47

### Teknisk andelsværdi

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Andelsværdi pr. kvm.	10.076	9.640	9.350
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	6.796	6.861	7.138
<b>Teknisk andelsværdi pr. kvm.</b>	<u><b>16.872</b></u>	<u><b>16.501</b></u>	<u><b>16.488</b></u>

### Vedligeholdelse

Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?

Ja

## Noter til årsregnskabet

### 20 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Vedligeholdelse, løbende	40.125	47.533	28.140
Pr. kvm.	8	10	6
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	394.247	138.461	1.736.885
Pr. kvm.	82	29	361
Vedligeholdelse i alt	434.372	185.994	1.765.025
Pr. kvm.	90	39	367

#### Friværdi

	<u>2019</u> DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	57.666.400
Gældsforpligtelser	36.132.619
<b>Nettoværdi</b>	<b><u>21.533.781</u></b>
Procent	<u>37</u>

#### Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	35.463.421	37.116.862	38.097.107
Årets afdrag på prioritetsgæld	929.023	908.251	892.702
Pr. kvm.	193	189	186

## Noter til årsregnskabet

### 21 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			24.497.255
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Regnskabsmæssig værdi af ejendom		-57.666.400	
Offentlig ejendomsvurdering		81.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi		36.118.033	
Prioritetsgæld, kursværdi		-35.463.421	
			<u>23.988.212</u>
			<b>48.485.467</b>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018.			
		48.485.467	
Værdi pr. indskudt andelskrone		<u>11.536.400</u>	<b>4,20</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen )			
			<u><b>4,02</b></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	816.189	39.177.051
Andelsboliger	14	158.200	2.214.800	664.887	9.308.416
	<u>62</u>		<u>11.536.400</u>		<u>48.485.467</u>

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018, 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 2019 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

### 22 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

### 22 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 nominel værdi.

#### Øvrige noter

##### Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

##### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.