

ORIGINAL

**Andelsboligforeningen
Æblegården, Holbæk**

Æblevang 2 - 124, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 29 48 99 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den 7/7 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2020.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2020, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 7. juli 2021

Administrator



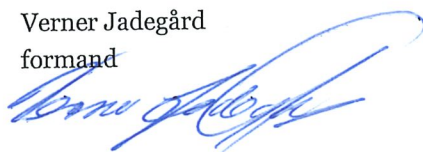
Karsten Krüger
adm. direktør



Inge Nielsen
udviklings- og
forvaltningsdirektør

Bestyrelse

Verner Jadegård
formand



Marianne Hansen



Hans-Jørgen Larsen
næstformand



Torben Mortensen



Michael Bengtson



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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020, 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 7. juli 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

Foreningsoplysninger

Foreningen Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk
 Æblevang 2 - 124
 4300 Holbæk

CVR-nr.: 29 48 99 04
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holbæk kommune

Bestyrelse Verner Jadegård, formand
 Hans-Jørgen Larsen
 Michael Bengtsen
 Marianne Hansen
 Torben Mortensen

Administrator Karsten Krüger
 Inge Nielsen

Revision PricewaterhouseCoopers
 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 Eventyrvej 16
 4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	Budget 2020 (ej revideret) DKK	2019 DKK
Boligafgift	1	3.041.548	3.318.000	3.318.288
Andre driftsindtægter	2	0	0	481.053
Indtægter		3.041.548	3.318.000	3.799.341
Ejendomsskat og forsikring	3	138.523	130.000	130.177
Forbrugsafgifter	4	144.245	160.000	150.853
Renholdelse	5	35.129	80.000	85.603
Vedligeholdelse, løbende	6	313.156	55.000	40.125
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	55.110	0	394.247
Administrationsomkostninger	8	158.008	158.000	156.384
Øvrige foreningsomkostninger	9	21.755	15.000	17.444
Andre driftsomkostninger	10	707	2.000	175
Omkostninger		866.633	600.000	975.008
Resultat før finansielle poster		2.174.915	2.718.000	2.824.333
Finansielle omkostninger	11	-477.978	-1.100.000	-2.508.859
Finansielle poster		-477.978	-1.100.000	-2.508.859
Resultat før skat		1.696.937	1.618.000	315.474
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.696.937	1.618.000	315.474

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reservation til vedligeholdelse af ejendom	444.890	500.000	105.753
Betalte prioritetsafdrag	1.031.336	930.000	929.023
Amortisering af kurstab mv.	-2.699	0	-1.500.490
Overført resultat	223.410	188.000	781.188
	1.696.937	1.618.000	315.474

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		<u>57.666.400</u>	<u>57.666.400</u>
Materielle anlægsaktiver	12	<u>57.666.400</u>	<u>57.666.400</u>
Anlægsaktiver		<u>57.666.400</u>	<u>57.666.400</u>
Tilgodehavender	13	<u>10.089</u>	<u>108.332</u>
Tilgodehavender		<u>10.089</u>	<u>108.332</u>
Likvide beholdninger	14	<u>4.074.390</u>	<u>3.322.433</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.084.479</u>	<u>3.430.765</u>
Aktiver		<u>61.750.879</u>	<u>61.097.165</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Andelsindskud		11.536.400	11.536.400
Overført resultat		14.212.902	12.960.855
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		<u>25.749.302</u>	<u>24.497.255</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		912.181	467.292
Generalforsamlingsbestemte reserver		<u>912.181</u>	<u>467.292</u>
Egenkapital	15	<u>26.661.483</u>	<u>24.964.547</u>
Gæld til realkreditinstitutter	16	<u>35.089.396</u>	<u>36.118.033</u>
Langfristet gæld		<u>35.089.396</u>	<u>36.118.033</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17	0	9.238
Skyldige omkostninger		0	-1
Anden gæld	18	<u>0</u>	<u>5.348</u>
Kortfristet gæld		<u>0</u>	<u>14.585</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.089.396</u>	<u>36.132.618</u>
Passiver		<u>61.750.879</u>	<u>61.097.165</u>
Anvendt regnskabspraksis	21		

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	Budget 2020 (ej revideret) DKK	2019 DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift	3.041.548	3.318.000	3.318.288
	3.041.548	3.318.000	3.318.288
2 Andre driftsindtægter			
For meget opkrævet bidrag på Realkreditlån	0	0	481.053
	0	0	481.053
3 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	84.505	80.000	79.873
Forsikringer	54.018	50.000	50.304
	138.523	130.000	130.177
4 Forbrugsafgifter			
Renovation	132.339	140.000	139.077
Elforbrug fællesarealer	11.906	20.000	11.776
	144.245	160.000	150.853
5 Renholdelse			
Pasning af udearealer	31.813	80.000	79.775
Kloakafgift	3.316	0	5.828
	35.129	80.000	85.603

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	Budget 2020 (ej revideret) DKK	2019 DKK
6 Vedligeholdelse, løbende			
Bygningsdele og anlæg	67.179	55.000	38.906
Diverse vedligeholdelse	5.906	0	1.219
Ny affaldsgård	145.000	0	0
Opsætning af postkasser	95.071	0	0
	313.156	55.000	40.125
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Etablering af udvendig belysning	45.721	0	0
Udskiftning af gummilister	0	0	96.571
Malerarbejde	0	0	7.312
Naturgasservice	0	0	275.101
Diverse vedligeholdelse	9.389	0	15.263
	55.110	0	394.247
8 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	144.418	144.000	142.988
Gebyrer mv.	1.200	1.500	1.360
ABF-kontigent	12.390	12.500	12.036
	158.008	158.000	156.384
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling	16.755	15.000	12.444
Rådighedsbeløb	5.000	0	5.000
	21.755	15.000	17.444

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	Budget 2020 (ej revideret) DKK	2019 DKK
10 Andre driftsomkostninger			
Korrekationer vedr. tidligere år	707	0	0
Webhotel, opsætning m.v.	0	2.000	175
	<u>707</u>	<u>2.000</u>	<u>175</u>
11 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	448.825	1.100.000	983.531
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	2.699	0	1.500.490
Renter og gebyrer, bank	26.454	0	24.838
	<u>477.978</u>	<u>1.100.000</u>	<u>2.508.859</u>

12 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>
Afskrives over	<u>0 år</u>

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

	2020 DKK	2019 DKK		
13 Tilgodehavender				
Leje incl. varme	0	3.802		
Afsluttede forbrugsregnskaber	4.652	0		
Andre debitorer	5.437	91.067		
Tilgodehavende hos boligorganisation	0	13.463		
	<u>10.089</u>	<u>108.332</u>		
14 Likvide beholdninger				
Kasse	41	41		
Bankbeholdning	4.074.349	3.322.392		
	<u>4.074.390</u>	<u>3.322.433</u>		
15 Egenkapital				
	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	11.536.400	12.960.855	467.291	24.964.546
Betalte prioritetsafdrag	0	1.031.336	0	1.031.336
Amortisering af kurstab mv.	0	-2.699	0	-2.699
Årets resultat	0	223.410	444.890	668.300
Egenkapital 31. december	<u>11.536.400</u>	<u>14.212.902</u>	<u>912.181</u>	<u>26.661.483</u>
16 Gæld til realkreditinstitutter				
			2020 DKK	2019 DKK
Oprindelig prioritetsgæld			35.167.664	36.199.000
Låneomkostninger			-78.268	-80.967
			<u>35.089.396</u>	<u>36.118.033</u>

Kursværdien andrager DKK 36.094.713 pr. 31. december 2020.

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Kreditor	<u>0</u>	<u>9.238</u>
	<u>0</u>	<u>9.238</u>
18 Anden gæld		
Huslejerestance	<u>0</u>	<u>5.348</u>
	<u>0</u>	<u>5.348</u>

Noter til årsregnskabet

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

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	912.181	190
Reserver i procent af ejendomsværdi	1,13%	

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	3.041.548	632

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	632	584.038
3 værelses andelsboliger	48	81	3.888	632	2.457.510
	<u>62</u>		<u>4.812</u>		<u>3.041.548</u>

Årets overskud før afdrag

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	1.696.937	315.474	1.332.664
Pr. kvm.	353	66	277

Teknisk andelsværdi

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Andelsværdi pr. kvm.	9.991	10.076	9.640
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	6.443	6.796	6.861
Teknisk andelsværdi pr. kvm.	<u>16.434</u>	<u>16.872</u>	<u>16.501</u>

Vedligeholdelse

Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?

Ja

Noter til årsregnskabet

19 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Vedligeholdelse, løbende	313.156	40.125	47.533
Pr. kvm.	65	8	10
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	55.110	394.247	138.461
Pr. kvm.	11	82	29
Vedligeholdelse i alt	368.266	434.372	185.994
Pr. kvm.	77	90	39

Friværdi

	<u>2020</u> DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	57.666.400
Gældsforpligtelser	<u>35.089.396</u>
Nettoværdi	<u>22.577.004</u>
Procent	<u>39</u>

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	36.094.713	35.463.421	37.116.862
Årets afdrag på prioritetsgæld	1.031.336	929.023	908.251
Pr. kvm.	214	193	189

Noter til årsregnskabet

DKK

20 Opgørelse af andelenes værdi

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

DKK

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver 25.749.302

Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:

Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-57.666.400	
Offentlig ejendomsvurdering	81.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	35.089.396	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-36.094.713</u>	<u>22.328.283</u>
		<u>48.077.585</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018.

	<u>48.077.585</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	11.536.400	<u>4,17</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)

4,20

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	809.322	38.847.475
Andelsboliger	<u>14</u>	<u>158.200</u>	<u>2.214.800</u>	659.294	<u>9.230.110</u>
	<u>62</u>		<u>11.536.400</u>		<u>48.077.585</u>

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk for 2020 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 2020 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 indeksslån 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 foretaget 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 Erhvervsministeriet 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 2020
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 2020	809.322	809.322	809.322	659.294	809.322	659.294	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	659.294

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til offentlig ejendomsværdi.

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

Opgørelse af boligandelens
uden hensyntagen til eventuel
Æblegården = ÆV

	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
Indskud	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
Andelsværdi pr. 31. december 2020	809.322	659.294	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	659.294	809.322	659.294

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til offentlig ejendomsværdi.

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

Afd. 410

Opgørelse af boligandelens \
uden hensyntagen til eventuel
Æblegården = ÆV

	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
Indskud	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
Andelsværdi pr. 31. december 2020	659.294	659.294	659.294	809.322	659.294	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	659.294	809.322	659.294	809.322	809.322

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til offentlig ejendomsværdi.

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

Afd. 410

Opgørelse af boligandelens værdi
uden hensyntagen til eventuel
Æblegården = ÆV

	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
Indskud	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
Andelsværdi pr. 31. december 2020	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	659.294	809.322	659.294	809.322	809.322	809.322	809.322	809.322	48.077.585

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til offentlig ejendomsværdi.