

Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk

Æblevang 2 - 124, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 29 48 99 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den 6/4 2022


Dirigent


pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsregnskabet	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2021.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2021, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 6. april 2022

Bestyrelse



Verner Jadegård
formand

Michael Bengtsen
næstformand

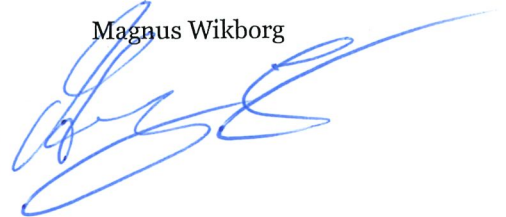
Magnus Wikborg



Marianne Hansen



Torben Mortensen



Administratørerklæring

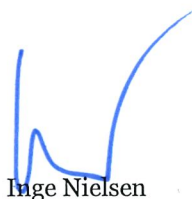
Som administrator for foreningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Jyderup, den 6. april 2022

Administrator



Karsten Krüger
adm. direktør



Inge Nielsen

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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 6. april 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Daniel Lindebæk Hansen
statsautoriseret revisor
mne45340

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne34359

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
 Michael Bengtsen
 Magnus Wikborg
 Marianne Hansen
 Torben Mortensen

Administrator Karsten Krüger
 Inge Nielsen

Revision PricewaterhouseCoopers
 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
 Eventyrvej 16
 4100 Ringsted

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk for 2021 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 2021 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 tilstrækkelige 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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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 foreningens ejendom.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

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

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

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 18 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	Budget 2021 DKK	2020 DKK
Boligaft	1	2.986.200	2.970.000	3.041.548
Andre driftsindtægter	2	11.265	0	0
Indtægter		2.997.465	2.970.000	3.041.548
Ejendomsskat og forsikring	3	144.392	135.000	138.523
Forbrugsafgifter	4	152.121	160.000	144.245
Renholdelse	5	84.338	90.000	35.129
Vedligeholdelse, løbende	6	41.804	55.000	313.156
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	295.790	0	55.110
Administrationsomkostninger	8	161.816	162.000	158.008
Øvrige foreningsomkostninger	9	28.337	20.000	21.755
Andre driftsomkostninger	10	0	0	707
Omkostninger		908.598	622.000	866.633
Resultat før finansielle poster		2.088.867	2.348.000	2.174.915
Finansielle omkostninger	11	-461.195	-550.000	-477.978
Finansielle poster		-461.195	-550.000	-477.978
Resultat før skat		1.627.672	1.798.000	1.696.937
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.627.672	1.798.000	1.696.937

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendom	404.210	700.000	444.890
Overført resultat	1.223.462	1.098.000	1.252.047
	1.627.672	1.798.000	1.696.937

Likviditetsresultat

	2021	Budget	2020
	DKK	2021	DKK
		DKK	DKK
Årets resultat	1.627.672	1.798.000	1.696.937
Betalte prioritetsafdrag	-1.086.730	-1.098.000	-1.031.336
	540.942	700.000	665.601

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		57.666.400	57.666.400
Materielle anlægsaktiver	12	57.666.400	57.666.400
Anlægsaktiver		57.666.400	57.666.400
Tilgodehavender	13	0	10.089
Tilgodehavender		0	10.089
Likvide beholdninger	14	4.633.728	4.074.390
Omsætningsaktiver		4.633.728	4.084.479
Aktiver		62.300.128	61.750.879

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Andelsindskud		11.536.400	11.536.400
Overført resultat		15.436.364	14.212.902
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		26.972.764	25.749.302
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		1.316.391	912.181
Generalforsamlingsbestemte reserver		1.316.391	912.181
Egenkapital		28.289.155	26.661.483
Gæld til realkreditinstitutter	15	34.005.368	35.089.396
Langfristet gæld		34.005.368	35.089.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16	5.310	0
Mellemregning med administrator	17	295	0
Kortfristet gæld		5.605	0
Gældsforpligtelser		34.010.973	35.089.396
Passiver		62.300.128	61.750.879
Nøgletal	18		
Andelsværdi	19		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Andelsindskud</u>	<u>Overført</u>	<u>Reserve for</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>vedligeholdelse</u>	<u>DKK</u>
		<u>af ejendommen</u>		
		<u>DKK</u>		
Egenkapital 1. januar	11.536.400	14.212.902	912.181	26.661.483
Årets resultat	0	1.223.462	404.210	1.627.672
Egenkapital 31. december	11.536.400	15.436.364	1.316.391	28.289.155

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	Budget 2021 DKK	2020 DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift	2.986.200	2.970.000	3.041.548
	2.986.200	2.970.000	3.041.548
2 Andre driftsindtægter			
Regulering Ørsted m.m.	11.265	0	0
	11.265	0	0
3 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	89.912	135.000	84.505
Forsikringer	54.480	0	54.018
	144.392	135.000	138.523
4 Forbrugsafgifter			
Renovation	141.485	160.000	132.339
Elforbrug fællesarealer	10.636	0	11.906
	152.121	160.000	144.245
5 Renholdelse			
Pasning af udearealer	80.145	90.000	31.813
Kloakafgift	4.193	0	3.316
	84.338	90.000	35.129

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	Budget 2021 DKK	2020 DKK
6 Vedligeholdelse, løbende			
Bygningsdele og anlæg	18.785	0	67.179
Diverse vedligeholdelse	23.019	55.000	5.906
Ny affaldsgård	0	0	145.000
Opsætning af postkasser	0	0	95.071
	<u>41.804</u>	<u>55.000</u>	<u>313.156</u>
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Etablering af udvendig belysning	295.790	0	45.721
Diverse vedligeholdelse	0	0	9.389
	<u>295.790</u>	<u>0</u>	<u>55.110</u>
8 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	144.706	160.000	144.418
Disponibel	0	2.000	0
Gebyrer mv.	4.366	0	1.200
ABF-kontigent	12.744	0	12.390
	<u>161.816</u>	<u>162.000</u>	<u>158.008</u>
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling	23.837	20.000	16.755
Rådighedsbeløb	4.500	0	5.000
	<u>28.337</u>	<u>20.000</u>	<u>21.755</u>
10 Andre driftsomkostninger			
Korrektioner vedr. tidligere år	0	0	707
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>707</u>

Noter til årsregnskabet

	2021	Budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK
11 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	437.152	550.000	448.825
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	2.700	0	2.699
Renter og gebyrer, bank	21.343	0	26.454
	<u>461.195</u>	<u>550.000</u>	<u>477.978</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 2020 udgør DKK 81.000.000.

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

	2021	2020
	DKK	DKK
13 Tilgodehavender		
Afsluttede forbrugsregnskaber	0	4.652
Andre debitorer	0	5.437
	<u>0</u>	<u>10.089</u>

14 Likvide beholdninger

Kasse	0	41
Bankbeholdning	4.633.728	4.074.349
	<u>4.633.728</u>	<u>4.074.390</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
15 Gæld til realkreditinstitutter		
Oprindelig prioritetsgæld	34.080.934	35.167.664
Låneomkostninger	-75.566	-78.268
	<u>34.005.368</u>	<u>35.089.396</u>
<p>Kursværdien andrager DKK 34.080.934 pr. 31. december 2021.</p>		
<p>Forfaldstidspunkterne for prioritetsgælden forventes at blive:</p>		
Inden for 1 år	1.100.000	1.090.000
Mellem 1 og 5 år	4.500.000	4.400.000
Efter 5 år	28.405.368	29.599.396
	<u>34.005.368</u>	<u>35.089.396</u>
16 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandørgæld	5.310	0
	<u>5.310</u>	<u>0</u>
17 Mellemregning med administrator		
Mellemregning med administrator	295	0
	<u>295</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

18 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. Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020?

	I alt DKK	Pr. kvm. DKK
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	81.000.000	16.833
Generalforsamlingsbestemte reserver	1.316.391	274
Reserver i procent af ejendomsværdi	1,63%	

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

18 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Boligafgifter og lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter kan specificeres således:

	<u>I alt</u> DKK	<u>Pr. andelskvm.</u> DKK
Boligafgift	2.986.200	621

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	621	573.410
3 værelses andelsboliger	48	81	3.888	621	2.412.790
	<u>62</u>		<u>4.812</u>		<u>2.986.200</u>

Årets overskud før afdrag

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	1.627.672	1.696.937	315.474
Pr. kvm.	338	353	66

Teknisk andelsværdi

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Andelsværdi pr. kvm.	10.439	9.991	10.076
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	6.105	6.443	6.796
Teknisk andelsværdi pr. kvm.	<u>16.544</u>	<u>16.434</u>	<u>16.872</u>

Noter til årsregnskabet

18 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Vedligeholdelse

Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?

Ja

	2021	2020	2019
	DKK	DKK	DKK
Vedligeholdelse, løbende	41.804	313.156	40.125
Pr. kvm.	9	65	8
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	295.790	55.110	394.247
Pr. kvm.	61	11	82
Vedligeholdelse i alt	337.594	368.266	434.372
Pr. kvm.	70	77	90

Friværdi

	2021
	DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	57.666.400
Gældsforpligtelser	34.010.973
Nettoværdi	23.655.427
Procent	41

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	2021	2020	2019
	DKK	DKK	DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	34.080.934	36.094.713	35.463.421
Årets afdrag på prioritetsgæld	1.086.730	1.031.336	929.023
Pr. kvm.	226	214	193

Noter til årsregnskabet

DKK

19 Opgørelse af andelenes værdi

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

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver DKK
26.972.764

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-57.666.400	
Offentlig ejendomsvurdering	81.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	34.005.368	
Prioritetsgæld, kursværdi	-34.080.934	23.258.034
		50.230.798

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

	50.230.798	
Værdi pr. indskudt andelskrone	11.536.400	4,35

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 7. juli 2021)

4,17

Foreningen har valgt at fastholde seneste offentlige ejendomsvurdering (udarbejdet inden 1. juli 2020), til brug ved værdiansættelse af andelenes værdi.

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	845.569	40.587.307
Andelsboliger	14	158.200	2.214.800	688.821	9.643.491
	62		11.536.400		50.230.798

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

Afd. 410

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2021
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 2021	845.569	845.569	845.569	688.821	845.569	688.821	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	688.821

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

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 2021	845.569	688.821	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	688.821	845.569	688.821

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 2021	688.821	688.821	688.821	845.569	688.821	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	688.821	845.569	688.821	845.569	845.569

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 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 2021	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	688.821	845.569	688.821	845.569	845.569	845.569	845.569	845.569	50.230.798

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