

ORIGINAL

Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk

Æblevang 2 - 124, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 29 48 99 04

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 19/4 2023

Der kunne overvejes, om der skulle laves en reservation i forhold til usikkerhed om fremtidig kursudvikling/renteniveau, så man ikke risikere en andelskrone, der svinger op og ned. Bestyrelsen er orienteret herom.

Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Foreningsoplysninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsregnskabet	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2022.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2022, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 19. april 2023

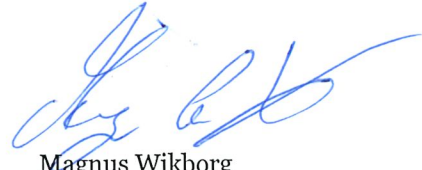
Bestyrelse



Michael Bengtsen



Kent Iversen



Magnus Wikborg



Marianne Hansen



Torben Mortensen

Administratorerklæring

Som administrator for foreningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Jyderup, den 19. april 2023

Administrator



Karsten Krüger
Adm. direktør



Inge Nielsen
Direktør - Koncernøkonomi,
Drift, HR & IT

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022, 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 revisoreres 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som 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 19. april 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

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

Michael Bengtsen
Kent Iversen
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 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, 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 2022 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 den 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 indeksslån, 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.

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 nominel 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. 1392 af 14. juni 2021 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.

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

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).

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring (renteswap) til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabet balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	Budget 2022 Ej revideret DKK	2021 DKK
Boligafgift	1	2.986.200	2.986.000	2.986.200
Andre driftsindtægter	2	0	11.000	11.265
Indtægter		2.986.200	2.997.000	2.997.465
Ejendomsskat og forsikring	3	149.969	140.000	144.392
Forbrugsafgifter	4	162.191	160.000	152.121
Renholdelse	5	98.424	90.000	84.338
Vedligeholdelse, løbende	6	78.121	55.000	41.804
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	6.573.790	0	295.790
Administrationsomkostninger	8	167.047	160.000	161.816
Øvrige foreningsomkostninger	9	59.644	22.000	28.337
Andre driftsomkostninger	10	2.913	0	0
Omkostninger		7.292.099	627.000	908.598
Resultat før finansielle poster		-4.305.899	2.370.000	2.088.867
Finansielle indtægter	11	13.216	0	0
Finansielle omkostninger	12	-507.813	-550.000	-461.195
Finansielle poster		-494.597	-550.000	-461.195
Resultat før skat		-4.800.496	1.820.000	1.627.672
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-4.800.496	1.820.000	1.627.672

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendom	0	700.000	404.210
Anvendt fra reserve for vedligeholdelse af ejendom	-1.316.391	0	0
Overført resultat	-3.484.105	1.120.000	1.223.462
	-4.800.496	1.820.000	1.627.672

Likviditetsresultat

	2022	Budget 2022	2021
	DKK	Ej revideret DKK	DKK
Årets resultat	-4.800.496	1.820.000	1.627.672
Betalte prioritetsafdrag	-1.094.987	-1.098.000	-1.086.730
	-5.895.483	722.000	540.942

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		57.666.400	57.666.400
Materielle anlægsaktiver	13	57.666.400	57.666.400
Anlægsaktiver		57.666.400	57.666.400
Tilgodehavender	14	11.844	0
Tilgodehavender		11.844	0
Likvide beholdninger	15	2.124.437	4.633.728
Omsætningsaktiver		2.136.281	4.633.728
Aktiver		59.802.681	62.300.128

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Andelsindskud		11.536.400	11.536.400
Overført resultat		11.952.259	15.436.364
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		23.488.659	26.972.764
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		0	1.316.391
Generalforsamlingsbestemte reserver		0	1.316.391
Egenkapital		23.488.659	28.289.155
Gæld til realkreditinstitutter	16	36.288.437	34.005.368
Langfristet gæld		36.288.437	34.005.368
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17	25.585	5.310
Mellemregning med administrator	18	0	295
Kortfristet gæld		25.585	5.605
Gældsforpligtelser		36.314.022	34.010.973
Passiver		59.802.681	62.300.128
Nøgletal	19		
Andelsværdi	20		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Andelsindskud</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Reserve for vedligeholdelse af ejendommen</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	11.536.400	15.436.364	1.316.391	28.289.155
Årets resultat	0	-3.484.105	-1.316.391	-4.800.496
Egenkapital 31. december	11.536.400	11.952.259	0	23.488.659

Noter til årsregnskabet

	2022	Budget 2022	2021
	DKK	Ej revideret DKK	DKK
1 Boligafgift			
Boligafgift	2.986.200	2.986.000	2.986.200
	2.986.200	2.986.000	2.986.200
2 Andre driftsindtægter			
Regulering Ørsted m.m.	0	0	11.265
Øvrige indtægter og andre tilskud	0	11.000	0
	0	11.000	11.265
3 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	93.869	140.000	89.912
Forsikringer	56.100	0	54.480
	149.969	140.000	144.392
4 Forbrugsafgifter			
Renovation	146.931	160.000	141.485
Elforbrug fællesarealer	15.260	0	10.636
	162.191	160.000	152.121
5 Renholdelse			
Pasning af udearealer	94.250	90.000	80.145
Kloakafgift	4.174	0	4.193
	98.424	90.000	84.338

Noter til årsregnskabet

	2022	Budget 2022	2021
	DKK	Ej revideret DKK	DKK
6 Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	360	0	0
Bygningsdele og anlæg	64.407	55.000	18.785
Diverse vedligeholdelse	13.354	0	23.019
	78.121	55.000	41.804
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Etablering af udvendig belysning	0	0	295.790
Udskiftning af varmeanlæg mv.	5.669.868	0	0
Vedligeholdelse af facader, vinduer, døre mv.	903.922	0	0
	6.573.790	0	295.790
8 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	150.638	160.000	144.706
Gebyrer mv.	3.311	0	4.366
ABF-kontigent	13.098	0	12.744
	167.047	160.000	161.816
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling	54.644	20.000	23.837
Rådighedsbeløb	5.000	2.000	4.500
	59.644	22.000	28.337
10 Andre driftsomkostninger			
Webhotel, opsætning m.v.	2.913	0	0
	2.913	0	0

Noter til årsregnskabet

	2022	Budget 2022	2021
	DKK	Ej revideret DKK	DKK
11 Finansielle indtægter			
Øvrige renteindtægter	13.216	0	0
	<u>13.216</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
12 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	423.446	550.000	437.152
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	2.815	0	2.700
Renter og bidrag forbedringsarbejder	49.321	0	0
Renter og gebyrer, bank	32.231	0	21.343
	<u>507.813</u>	<u>550.000</u>	<u>461.195</u>

13 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.

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
14 Tilgodehavender		
Leje incl. varme	6.846	0
Andre debitorer	4.998	0
	11.844	0
15 Likvide beholdninger		
Bankbeholdning	2.124.437	4.633.728
	2.124.437	4.633.728
16 Gæld til realkreditinstitutter		
Oprindelig prioritetsgæld	32.985.947	34.080.934
Forbedringsarbejder	3.407.124	0
Låneomkostninger	-104.634	-75.566
	36.288.437	34.005.368
<p>Kursværdien andrager DKK 26.892.123 pr. 31. december 2022.</p>		
<p>Forfaldstidspunkterne for prioritetsgælden forventes at blive:</p>		
Inden for 1 år	1.167.874	1.100.000
Mellem 1 og 5 år	4.776.298	4.500.000
Efter 5 år	30.344.265	28.405.368
	36.288.437	34.005.368
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandørgæld	25.585	5.310
	25.585	5.310
18 Mellemregning med administrator		
Mellemregning med administrator	0	295
	0	295

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.

Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020?

	I alt	Ja
	DKK	Pr. kvm. DKK
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	81.000.000	16.833
Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

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	2.986.200	621

Boligafgifter fordeler sig endvidere således:

Type	<u>Antal andele</u> stk.	<u>Areal</u> pr. andel DKK	<u>Areal</u> I alt DKK	<u>Boligafgift</u> pr. kvm DKK	<u>Boligafgift</u> 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>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	-4.800.496	1.627.672	1.696.937
Pr. kvm.	-998	338	353

Teknisk andelsværdi

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Andelsværdi pr. kvm.	11.683	10.439	9.991
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	7.103	6.105	6.443
Teknisk andelsværdi pr. kvm.	18.786	16.544	16.434

Noter til årsregnskabet

19 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Vedligeholdelse

Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?

Ja

	2022 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Vedligeholdelse, løbende	78.121	41.804	313.156
Pr. kvm.	16	9	65
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6.573.790	295.790	55.110
Pr. kvm.	1.366	61	11
Vedligeholdelse i alt	6.651.911	337.594	368.266
Pr. kvm.	1.382	70	77

Friværdi

	2022 DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	57.666.400
Gældsforpligtelser	36.314.022
Nettoværdi	21.352.378
Procent	37

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	2022 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	26.892.123	34.080.934	36.094.713
Årets afdrag på prioritetsgæld	1.094.987	1.086.730	1.031.336
Pr. kvm.	228	226	214

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 23.488.659

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-57.666.400	
Offentlig ejendomsvurdering	81.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	36.288.437	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-26.892.123</u>	<u>32.729.914</u>
		<u>56.218.573</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020.

	<u>56.218.573</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>11.536.400</u>	<u>4,87</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 6. april 2022)

4,35

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	946.365	45.425.527
Andelsboliger	14	158.200	<u>2.214.800</u>	770.932	<u>10.793.046</u>
	<u>62</u>		<u>11.536.400</u>		<u>56.218.573</u>

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 2022
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 2022	946.365	946.365	946.365	770.932	946.365	770.932	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	770.932
Ændring fra 2021-2022	100.796	100.796	100.796	82.111	100.796	82.111	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	82.111

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

	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
Opgørelse af boligandelens \ uden hensyntagen til eventuel Æblegården = ÆV	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
Indskud	946.365	770.932	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	770.932	946.365	770.932
Andelsværdi pr. 31. december 2022	100.796	82.111	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	82.111	100.796	82.111

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 2022	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	770.932	946.365	770.932	946.365	946.365	946.365	946.365	946.365	56.218.573
Ændring fra 2021-2022	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	82.111	100.796	82.111	100.796	100.796	100.796	100.796	100.796	5.987.775

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