

ORIGINAL

***Andelsboligforeningen
Æblegården, Holbæk***

Æblevang 2 - 124, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 29 48 99 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling
den 17/4 2024

Dirigent



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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

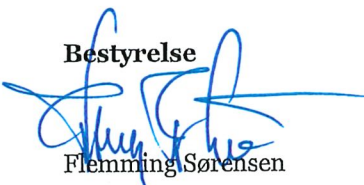
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2023.


Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2023, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 17. april 2024

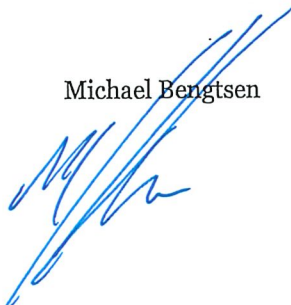
Bestyrelse


Flemming Sørensen
formand

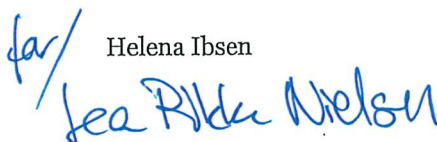

Marianna Hansen
næstformand


Magnus Wikborg

Michael Bengtsen



for/ Helena Ibsen


Lea Rikke Nielsen

Administratørerklæring

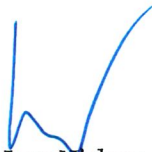
Som administrator for foreningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Jyderup, den 17. april 2024

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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023, 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 17. april 2024

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

Flemming Sørensen, formand
Marianna Hansen
Magnus Wikborg
Michael Bengtsen
Helena Ibsen

Administrator

Karsten Krüger
Inge Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Æblegården, Holbæk for 2023 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 2023 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 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 20 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 21. 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs 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 (rente-swap).

Ejendommen er i årsregnskabs balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til ejendomsvurderingen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	Budget 2023 Ej revideret DKK	2022 DKK
Boligafgift	1	2.986.200	2.986.000	2.986.200
Andre driftsindtægter	2	4.300	0	0
Indtægter		2.990.500	2.986.000	2.986.200
Ejendomsskat og forsikring	3	162.099	150.000	149.969
Forbrugsafgifter	4	189.492	170.000	162.191
Renholdelse	5	94.808	90.000	98.424
Vedligeholdelse, løbende	6	127.082	55.000	78.121
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	2.258.010	0	6.573.790
Administrationsomkostninger	8	182.029	165.000	167.047
Øvrige foreningsomkostninger	9	43.608	30.000	59.644
Andre driftsomkostninger	10	3.274	0	2.913
Omkostninger		3.060.402	660.000	7.292.099
Resultat før finansielle poster		-69.902	2.326.000	-4.305.899
Finansielle indtægter	11	30.414	0	13.216
Finansielle omkostninger	12	-544.660	-522.000	-507.813
Finansielle poster		-514.246	-522.000	-494.597
Resultat før skat		-584.148	1.804.000	-4.800.496
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-584.148	1.804.000	-4.800.496

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendom	500.000	500.000	700.000
Anvendt fra reserve for vedligeholdelse af ejendom	-500.000	0	-2.016.391
Overført resultat	-584.148	1.304.000	-3.484.105
	-584.148	1.804.000	-4.800.496

Likviditetsresultat

	2023	Budget 2023	2022
	DKK	Ej revideret DKK	DKK
Årets resultat	-584.148	1.804.000	-4.800.496
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	3.762	0	2.815
Betalte prioritetsafdrag	-1.171.634	-1.304.000	-1.094.987
	-1.752.020	500.000	-5.892.668

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Grunde og bygninger		<u>57.666.400</u>	<u>57.666.400</u>
Materielle anlægsaktiver	13	<u>57.666.400</u>	<u>57.666.400</u>
Anlægsaktiver		<u>57.666.400</u>	<u>57.666.400</u>
Tilgodehavender	14	<u>7.835</u>	<u>11.844</u>
Tilgodehavender		<u>7.835</u>	<u>11.844</u>
Likvide beholdninger	15	<u>2.177.600</u>	<u>2.124.437</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.185.435</u>	<u>2.136.281</u>
Aktiver		<u>59.851.835</u>	<u>59.802.681</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Andelsindskud		11.536.400	11.536.400
Overført resultat		11.368.110	11.952.259
Egenkapital		22.904.510	23.488.659
Gæld til realkreditinstitutter	16	35.120.563	36.288.437
Langfristet gæld		35.120.563	36.288.437
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17	105.963	25.585
Anden gæld	18	1.720.799	0
Kortfristet gæld		1.826.762	25.585
Gældsforpligtelser		36.947.325	36.314.022
Passiver		59.851.835	59.802.681
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Andelsværdi	21		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Andelsindskud</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	11.536.400	11.952.258	23.488.658
Årets resultat	0	-584.148	-584.148
Egenkapital 31. december	11.536.400	11.368.110	22.904.510

Noter til årsregnskabet

	2023	Budget 2023	2022
	<u>DKK</u>	Ej revideret <u>DKK</u>	<u>DKK</u>
1 Boligafgift			
Boligafgift	2.986.200	2.986.000	2.986.200
	2.986.200	2.986.000	2.986.200
2 Andre driftsindtægter			
Ventelistegebyr	4.300	0	0
	4.300	0	0
3 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	96.499	100.000	93.869
Forsikringer	65.600	50.000	56.100
	162.099	150.000	149.969
4 Forbrugsafgifter			
Renovation	157.785	150.000	146.931
Elforbrug fællesarealer	31.707	20.000	15.260
	189.492	170.000	162.191
5 Renholdelse			
Pasning af udearealer	89.500	90.000	94.250
Kloakafgift	5.308	0	4.174
	94.808	90.000	98.424

Noter til årsregnskabet

	2023	Budget 2023	2022
	DKK	Ej revideret DKK	DKK
6 Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	177	0	360
Bygningsdele og anlæg	123.464	55.000	64.407
Diverse vedligeholdelse	3.441	0	13.354
	<u>127.082</u>	<u>55.000</u>	<u>78.121</u>
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Service luft og vand	92.690	0	0
Udskiftning af varmeanlæg mv.	2.058.544	0	5.669.868
Vedligeholdelse af facader, vinduer, døre mv.	46.900	0	903.922
Legeplads	59.876	0	0
	<u>2.258.010</u>	<u>0</u>	<u>6.573.790</u>
8 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	164.499	165.000	150.638
Gebyrer mv.	3.842	0	3.311
ABF-kontigent	13.688	0	13.098
	<u>182.029</u>	<u>165.000</u>	<u>167.047</u>
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling	29.808	30.000	54.644
Rådighedsbeløb	13.800	0	5.000
	<u>43.608</u>	<u>30.000</u>	<u>59.644</u>

Noter til årsregnskabet

	2023 DKK	Budget 2023 Ej revideret DKK	2022 DKK
10 Andre driftsomkostninger			
Webhotel, opsætning m.v.	3.274	0	2.913
	<u>3.274</u>	<u>0</u>	<u>2.913</u>
11 Finansielle indtægter			
Øvrige renteindtægter	30.414	0	13.216
	<u>30.414</u>	<u>0</u>	<u>13.216</u>
12 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	409.636	522.000	423.446
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	3.762	0	2.815
Renter og bidrag forbedringsarbejder	130.749	0	49.321
Renter og gebyrer, bank	513	0	32.231
	<u>544.660</u>	<u>522.000</u>	<u>507.813</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

	2023 DKK	2022 DKK
14 Tilgodehavender		
Leje incl. varme	0	6.846
Fraflytninger	7.735	0
Andre debitorer	0	4.998
Tilgodehavende hos boligorganisation	100	0
	<u>7.835</u>	<u>11.844</u>
15 Likvide beholdninger		
Bankbeholdning	<u>2.177.600</u>	<u>2.124.437</u>
	2.177.600	2.124.437
16 Gæld til realkreditinstitutter		
Oprindelig prioritetsgæld	31.882.641	32.985.947
Forbedringsarbejder	3.338.794	3.407.124
Låneomkostninger	-100.872	-104.634
	<u>35.120.563</u>	<u>36.288.437</u>
Kursværdien andrager DKK 27.841.140 pr. 31. december 2023.		
Forfaldstidspunkterne for prioritetsgælden forventes at blive:		
Inden for 1 år	1.178.586	1.167.874
Mellem 1 og 5 år	4.820.608	4.776.298
Efter 5 år	29.121.369	30.344.265
	<u>35.120.563</u>	<u>36.288.437</u>
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandørgæld	<u>105.963</u>	<u>25.585</u>
	105.963	25.585

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
18 Anden gæld		
Afregning i forbindelse med salg af andele	1.717.297	0
Huslejerestance	3.502	0
	<u>1.720.799</u>	<u>0</u>
19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	57.666.400	57.666.400

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
	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	Ja 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

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	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>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	-584.148	-4.800.496	1.627.672
Pr. kvm.	-121	-998	338

Teknisk andelsværdi

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Andelsværdi pr. kvm.	11.122	9.477	10.439
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. kvm.	7.224	7.103	6.105
Teknisk andelsværdi pr. kvm.	<u>18.346</u>	<u>16.580</u>	<u>16.544</u>

Noter til årsregnskabet

20 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Vedligeholdelse

Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?

Ja

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Vedligeholdelse, løbende	127.082	78.121	41.804
Pr. kvm.	26	16	9
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.258.010	6.573.790	295.790
Pr. kvm.	469	1.366	61
Vedligeholdelse i alt	2.385.092	6.651.911	337.594
Pr. kvm.	496	1.382	70

Friværdi

	<u>2023</u> DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	57.666.400
Gældsforpligtelser	36.947.325
Nettoværdi	<u>20.719.075</u>
Procent	<u>36</u>

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	27.891.140	36.393.071	34.080.934
Årets afdrag på prioritetsgæld	1.171.636	1.094.987	1.086.730
Pr. kvm.	243	228	226

Noter til årsregnskabet

DKK

21 Opgørelse af andelenes værdi

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

		DKK
Foreningens egenkapital		22.904.510
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-57.666.400	
Offentlig ejendomsvurdering	81.000.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	35.120.563	
Prioritetsgæld, kursværdi	-27.841.140	30.613.023
		<u>53.517.533</u>

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

	53.517.533	
Værdi pr. indskudt andelskrone	11.536.400	<u>4,64</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 19. april 2023)

4,87

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	900.897	43.243.043
Andelsboliger	14	158.200	2.214.800	733.892	10.274.490
	<u>62</u>		<u>11.536.400</u>		<u>53.517.533</u>

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

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 2023	900.897	900.897	900.897	733.892	900.897	733.892	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	733.892

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 2023	900.897	733.892	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	733.892	900.897	733.892

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 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 2023	733.892	733.892	733.892	900.897	733.892	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	733.892	900.897	733.892	900.897	900.897

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 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 2023	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	733.892	900.897	733.892	900.897	900.897	900.897	900.897	900.897	53.517.533

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