

A/B Æblegården
Æblevang 2 - 124
4300 Holbæk

CVR-nummer 29 48 99 04

Årsrapport 2024
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 9. april 2025



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	22

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Æblegården
Æblevang 2 - 124
4300 Holbæk

CVR-nummer:	29 48 99 04
Regnskabsperiode:	1. januar 2024 - 31. december 2024
Stiftelsesdato:	1. januar 2002
Matrikelnummer:	matr. nr. 4kf TÅSTRUP, HOLBÆK JORDER

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Æblegården.

Bestyrelse

Flemming F. Sørensen, formand
Marianne Hansen
Michael Bengtsen
Lea Rikke Nielsen
Preben Andersen

Pengeinstitut

Danske Bank
Bernstorffsgade 40
1577 København V.

Administrator

VAB
Elmevej 4
4450 Jyderup

Revision

Dansk Revision Holbæk
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kalundborgvej 133
4300 Holbæk

Kontaktpersoner

Maj-Britt Thrane

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for A/B Æblegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 25. marts 2025

Bestyrelsen:



Flemming F. Sørensen
Formand



Marianne Hansen



Michael Bengtsen



Lea Rikke Nielsen

Preben Andersen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Æblegården.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Æblegården for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet 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 andelsboligforeningen 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 årsregnskabet 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Holbæk den 25. marts 2025

Dansk Revision Holbæk

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28 85 33 43

John Nielsen

Statsautoriseret revisor

mne35451

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret	Budget
		2024	2023	2024
		DKK	DKK	DKK
Perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024				
1	Indtægter, andelshavere	3.053.856	2.986.200	3.052.200
2	Indtægter, andre	4.400	4.300	0
	Indtægter	3.058.256	2.990.500	3.052.200
3	Ejendomsskat og forsikringer	168.971	162.099	150.000
4	Forbrugsafgifter	156.872	189.492	175.000
5	Renholdelse og udenomsarealer	168.870	94.808	100.000
6	Vedligeholdelse, løbende	38.547	127.082	80.000
7	Vedl., genopretning og renovering	388.569	2.258.010	0
8	Administrationsomkostninger	169.623	168.341	180.000
9	Øvrige foreningsomkostninger	30.444	60.570	33.000
	Omkostninger i alt	1.121.896	3.060.402	718.000
	Resultat før finansielle poster	1.936.360	-69.902	2.334.200
10	Finansielle indtægter	30.509	30.414	0
11	Finansielle omkostninger	527.726	544.660	530.000
	Finansielle poster, netto	-497.217	-514.246	-530.000
	Resultat før skat	1.439.144	-584.148	1.804.200
	Årets resultat	1.439.144	-584.148	1.804.200
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	500.000	500.000	500.000
	Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom	-387.231	-500.000	0
	Overført til reserve, reserve for konjunktur	15.822.981	0	0
	Overført resultat	-14.496.606	-584.148	1.304.200
	Disponeret i alt	1.439.144	-584.148	1.804.200
Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	1.439.144	-584.148	1.804.200
	Låneomkostninger	3.930	3.762	0
	Betalte prioritetsafdrag	-1.182.347	-1.171.634	-1.304.000
	Likviditetsresultat i alt	260.727	-1.752.020	500.200

		2024	2023
Note	Balance	DKK	DKK
	Aktiver pr. 31. december 2024		
12	matr. nr. 4kf TÅSTRUP, HOLBÆK JORDER	<u>57.666.400</u>	<u>57.666.400</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>57.666.400</u>	<u>57.666.400</u>
	Anlægsaktiver	<u>57.666.400</u>	<u>57.666.400</u>
13	Andre tilgodehavender	<u>21.250</u>	<u>7.835</u>
	Tilgodehavender	<u>21.250</u>	<u>7.835</u>
14	Likvide beholdninger	<u>1.542.271</u>	<u>2.177.600</u>
	Omsætningsaktiver	<u>1.563.521</u>	<u>2.185.435</u>
	Aktiver i alt	<u>59.229.921</u>	<u>59.851.835</u>

Note	Balance	2024 DKK	2023 DKK
Passiver pr. 31. december 2024			
	Andelsindskud	11.536.400	11.536.400
	Overført resultat m.v.	-3.128.496	11.368.110
	Egenkapital før andre reserver	8.407.904	22.904.510
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	112.769	0
	Reserve for konjunktur	15.822.981	0
	Andre reserver	15.935.750	0
	Egenkapital inkl. andre reserver	24.343.654	22.904.510
15	Prioritetsgæld	32.748.944	33.941.977
	Langfristede gældsforpligtelser	32.748.944	33.941.977
15	Prioritetsgæld	1.193.202	1.178.586
	Mellemregning administrator	5.500	0
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	10.000	0
16	Øvrig gæld	928.621	1.826.762
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.137.323	3.005.348
	Gældsforpligtelser	34.886.267	36.947.325
	Passiver i alt	59.229.921	59.851.835
17	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
18	Beregning af andelsværdi		
19	Nøgleoplysninger		

	2024	2023
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	11.536.400	11.536.400
	<u>11.536.400</u>	<u>11.536.400</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	11.368.110	11.952.258
Rest af årets resultat	-14.496.606	-584.148
	<u>-3.128.496</u>	<u>11.368.110</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>8.407.904</u>	<u>22.904.510</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserveret i året	500.000	500.000
Anvendt i året	-387.231	-500.000
	<u>112.769</u>	<u>0</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>112.769</u>	<u>0</u>
Reserve for konjunktur		
Tilgang	15.822.981	0
	<u>15.822.981</u>	<u>0</u>
Andre reserver (bunden) i alt	<u>15.822.981</u>	<u>0</u>
Andre reserver	<u>15.935.750</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>24.343.654</u>	<u>22.904.510</u>

A/B Æblegården

		Realiseret 2024	Realiseret 2023	Budget 2024
Note	Noter til resultatopgørelse	DKK	DKK	DKK
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	3.053.856	2.986.200	3.052.200
	I alt	3.053.856	2.986.200	3.052.200
2	Indtægter, andre			
	Ventelistegebyr	4.400	4.300	0
	I alt	4.400	4.300	0
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	99.199	96.499	100.000
	Forsikringer	69.772	65.600	50.000
	I alt	168.971	162.099	150.000
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	148.912	157.785	155.000
	Elforbrug (fællesarealer)	6.074	31.707	20.000
	Rottebekæmpelse	1.886	0	0
	I alt	156.872	189.492	175.000
5	Renholdelse og udenomsarealer			
	Pasning af grønne arealer	164.551	89.500	100.000
	Kloakafgift	4.319	5.308	0
	I alt	168.870	94.808	100.000
6	Vedligeholdelse, løbende			
	Småanskaffelser	0	177	0
	Bygningsdele og anlæg	36.339	123.464	80.000
	Diverse vedligeholdelse	2.209	3.441	0
	I alt	38.547	127.082	80.000
7	Vedl., genopretning og renovering			
	Service luft og vand	92.690	92.690	0
	Udskiftning af varmeanlæg mv.	0	2.058.544	0
	Vedligeholdelse af facader, vinduer, døre mv.	15.879	46.900	0
	Legeplads	0	59.876	0
	Tilslutning af dræn	280.000	0	0
	I alt	388.569	2.258.010	0

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2024	Realiseret 2023	Budget 2024
		DKK	DKK	DKK
8	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	165.651	164.499	180.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance	21.250	0	0
	Revisor, dækkes af VAB	-21.250	0	0
	Gebyrer m.v.	3.972	3.842	0
	I alt	169.623	168.341	180.000
9	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	14.278	13.688	0
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	7.892	29.808	30.000
	Rådighedsbeløb	5.000	13.800	0
	Webhotel, opsætning mv.	3.274	3.274	3.000
	I alt	30.444	60.570	33.000
10	Finansielle indtægter			
	Øvrige renteindtægter	30.509	30.414	0
	I alt	30.509	30.414	0
11	Finansielle omkostninger			
	Låneomkostninger	3.930	3.762	0
	Renteudgifter, bank	0	513	0
	Prioritetsrenter og bidrag	523.795	409.636	530.000
	Renter og bidrag forbedringsarbejder	0	130.749	0
	I alt	527.726	544.660	530.000

Note	Noter til balance	2024 DKK	2023 DKK			
12	matr. nr. 4kf TÅSTRUP, HOLBÆK JORDER					
	Kostpris pr. 1. januar	57.666.400	57.666.400			
	Kostpris pr. 31. december	57.666.400	57.666.400			
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	57.666.400	57.666.400			
	Fastholdt offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	81.000.000	81.000.000			
13	Andre tilgodehavender					
	Fraflytninger	0	7.735			
	Tilgodehavende hos boligorganisation	0	100			
	Mellemregning med administrator	21.250	0			
	I alt	21.250	7.835			
14	Likvide beholdninger					
	Danske Bank 4691 935 248	1.510.213	2.177.600			
	Danske Bank 1551 320 8696 513	6.025	0			
	Danske Bank 3204 002126, toprentekonto	22.536	0			
	Danske Bank, Mastercard konto	3.497	0			
	I alt	1.542.271	2.177.600			
15	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
	Realkredit Danmark 36.199.000	395.722	1.111.688	24.092.504	30.770.953	31.882.641
	Realkredit Danmark 3.432.000	128.074	70.659	3.279.923	3.268.135	3.338.794
	Pantebrevsrestgæld			34.039.088	35.120.563	
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)			1.193.202	1.178.586	
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			32.845.886	33.941.977	
				34.039.088	35.120.563	
	Restgæld efter 5 år, afrundet			27.961.550	29.121.369	
	Informationer om indregnede lån:					
	RealKredit A/S, Kontantlån 001. Hovedstol kr. 36.199.000. Rente = 0,7 pct. p.a. Restløbetid 25 år & 1 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 1.120.134					
	RealKredit A/S, Kontantlån 002. Hovedstol kr. 3.432.000. Rente = 3,3 pct. p.a. Restløbetid 27 år & 8 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 73.068					

		2024	2023
Note	Noter til balance	DKK	DKK
16	Øvrig gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	21.250	0
	Kreditorer	0	105.963
	Afregning i forbindelse med salg af andele	907.371	1.717.297
	Huslejerestance	0	3.502
	I alt	<u>928.621</u>	<u>1.826.762</u>

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 17 Eventualposter og forpligtelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 34.039, er der givet pant i grunde og bygninger.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes §5 med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages og hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen.

Der er ikke optaget lån med personlig hæftelse.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Beregning af andelsværdi**Note 18 Beregning af Andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig vurdering), samt vedtægternes § 14:

	2024 DKK	2024 DKK
Opgjort på baggrund pristalsregulering af den offentlige vurdering		
Egenkapital før korrektion		8.407.904
Reguleret egenkapital til kostpris		8.407.904
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		8.407.904
Ejendommens kostpris	-57.666.400	
Ejendommens offentlige vurdering	81.000.000	
Pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering	17.899.185	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	33.942.147	
Prioritetsgæld, kursværdi	-27.372.426	47.802.506
Reguleret egenkapital		56.210.409
Reguleret egenkapital	56.210.409	
Værdi af indskudt andelskrone	11.536.400	4,87
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		4,64

Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering

Ejendomsværdien er pristalsreguleret jf. andelsboligforeningslovens §5, stk.2 litra d, der trådte i kraft 15. april 2024

Seneste ejendomsvurdering eller omvurdering er foretaget pr. 1. oktober 2012

Offentlig ejendomsvurderingen pr. oktober 2012

Pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering.

Pristalsreguleringen udgør

Nettoprisindeks for oktober 2012 (2015 = 100)	98,2
Nettoprisindeks for oktober 2024 (2015 = 100)	119,9

Offentlig ejendomsvurderingen pr. oktober 2012	81.000.000
Pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering.	98.899.185
Pristalsreguleringen udgør	17.899.185

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Andel	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype DKK	Andelsværdi inkl. indskud DKK
1	Andelsboliger	48	194.200	9.321.600 (80,8%)	946.228	45.418.931
2	Andelsboliger	14	158.200	2.214.800 (19,2%)	770.820	10.791.479
				11.536.400		56.210.409

Nøgleoplysninger

Note 19 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Æblegården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31-12-2024
---	-------------------

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
	Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	62	4.812	4.812	4.812
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	62	4.812	4.812	4.812

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3 Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	2002
D2 Ejendommens opførelses år	2002

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
E2 Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x (pristals-reguleret)

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	x	

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	98.899.185	20.553

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	15.935.750	3.312

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	16,1%

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

Nøgleoplysninger

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	254.488 x 12 / 4.812	635
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 4.812	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 4.812	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	0	-121	299

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	11.681	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.925	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	18.606	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	0	26	8
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	469	81
M3 Vedligeholdelse i alt	0	495	89

Nøgleoplysninger**4. Finansielle forhold**

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	39,5%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	243	246

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Æblegården for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres i takt med, at administrator modtager oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korigeret 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

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 nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

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

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Anvendt regnskabspraksis

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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 årsregnskabsbalance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabsbalance 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).

"Andre reserver" i årsregnskabsbalance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Reserver ikke i beregningen af andelsværdien.