



Andelsboligforeningen Æblehaven

Trankær Vænge 64 - 102, 8310 Tranbjerg

Årsrapport 2018

(26. regnskabsår)

Revisionsfirmaet

JOHN SCHANTZ

Registreret Revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86 92 75 66 · E-mail: revisor@john-schantz.dk · CVR nr. 28312393



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	2
Årsberetning	3
Revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter til årsregnskabet	11-16



FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Æblehaven

Stiftelses- og opførelsesår 1992.

Beliggende:

Trankær Vænge 64 - 102

8310 Tranbjerg

matr. nr 3 eæ, Østerby by, Tranbjerg

Bestyrelse

Jonna Møllebro, formand

Anne Marie Sørensen

Kaj Juhl

Hanne Simon

Lissi Snog Eskerod

Revision

Revisionsfirmaet John Schantz

registreret revisionsaktieselskab

Solbjerg Hovedgade 24

8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019.

Dirigent:



ÅRSBERETNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Æblehaven

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årets restandel af resultatet foreslås overført til dispositionsfonden.

Andelsboligforeningens likvide beholdning fordeler sig således:

Disponibel likviditet	272.264
Hensat til senere vedligeholdelse	478.677
Skyldige beløb	47.043
	<hr/>
	797.984

Årsberetning og efterfølgende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 16. april 2019

I bestyrelsen:

Jonna Møllebro
Jonna Møllebro

formand

Lissi Snog Eskerod
Lissi Snog Eskerod

Hanne Simon
Hanne Simon

Kaj Juhl
Kaj Juhl

Anne Marie Sørensen
Anne Marie Sørensen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN Æblehaven

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Æblehaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt 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.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen

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. Fejlinformation 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 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 foreningens interne kontrol.

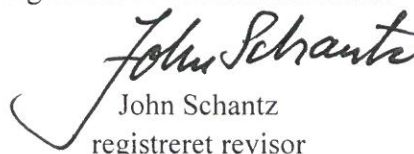
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 skabet 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 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 foreningen 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 givet et retvisende billede heraf.

- Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Solbjerg, den 16. april 2019
Revisionsfirmaet John Schantz
registreret revisionsaktieselskab


John Schantz
registreret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Æblehaven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6 stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11,

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, omtales for de væsentligste poster nedenstående.

Resultatopgørelsen

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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Der er udgiftsført hensættelse til senere vedligeholdelse i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplan med kr. 70.900. De årlige hensættelser indeksreguleres jfr. udviklingen i byggeomkostningsindekset for boliger i det omfang indeksreguleringen er positiv.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet den ved normal vedligeholdelse ikke værdiforringes.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renter og indeksregulering på prioritetsgæld.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi, svarende til gældende valuarvurdering. Op- og nedskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 15. august 2017.

Hensættelser

Hensættelser består af udgiftsførte ikke afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er optaget til restgældens indfrielseskurs pr. 31/12 2018. Pantebrevsrestgæld pr. 31/12 2018 udgør kr. 7.080.378.

Afdrag på prioritetsgælden er tillagt egenkapitalen.

Indeksreguleringen af prioritetsgælden er fratrukket egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 6 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. februar 2015 for Ministeriet for By, bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 6.



note

RESULTATOPGØRELSE

	2018	Budget 2018 Ikke revideret	2017
Indtægter:			
Boligafgift	890.604	980.744	778.764
Fællesudgifter	191.604	105.820	307.800
Kabel TV	68.569	68.892	66.463
Grundejerforeningskontingent	28.500	28.500	28.500
Gebyrer andelsoverdragelse	9.000	0	6.500
1 Drift af fælleshus	30.262	0	19.698
	<u>1.218.539</u>	<u>1.183.956</u>	<u>1.207.725</u>
Udgifter:			
Ejendomsskatter	112.409	112.749	105.562
Renovation	24.321	23.820	21.678
El	7.984	9.000	8.058
Gebyrer PBS m.v.	7.429	7.000	6.815
Forsikring	28.489	28.489	27.997
Kontingent ABF	3.695	4.000	3.658
Kontingent grundejerforening	28.500	28.500	28.500
Kontorhold	1.802	7.000	2.562
Kabel TV	68.569	68.892	66.463
Mødeudgifter, gaver mv	2.194	3.000	12.066
Hjemmeside	11.195	1.000	45
Revision og regnskabsmæssig assistance inklusive omberegning af andelsværdi	14.125	15.000	14.125
Administration	9.500	10.000	9.500
Særlig assistance ny valuar og salg andele	17.500	0	8.563
Regulering revisor tidligere år	125	0	625
Vedligeholdelse af fællesarealer	17.562	35.000	31.983
Valuar	0	0	7.150
	<u>355.399</u>	<u>353.450</u>	<u>355.350</u>
Resultat før finansielle poster	<u>863.140</u>	<u>830.506</u>	<u>852.375</u>
Finansielle indtægter	0	0	0
2 Finansielle omkostninger	453.027	453.027	412.460
Finansielle poster, netto	<u>453.027</u>	<u>453.027</u>	<u>412.460</u>
Årets resultat	<u>410.113</u>	<u>377.479</u>	<u>439.915</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	404.819	404.825	395.710
Indeksregulering prioritetsgæld	-97.838	-97.838	-44.878
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	70.900	70.900	70.550
Overført restandel af årets resultat	32.232	-408	18.533
Disponeret i alt	<u>410.113</u>	<u>377.479</u>	<u>439.915</u>



note

	BALANCE	
	31/12 2018	31/12 2017
AKTIVER		
Ejendommen matr. nr 3 eæ, Østerby by, Tranbjerg		
Anskaffelsessum	14.014.340	14.014.340
(ejendomsværdi 2017 kr. 17.500.000)		
Opskrivning til valuarvurdering	14.985.660	14.985.660
Materielle anlægsaktiver	29.000.000	29.000.000
ANLÆGSAKTIVER	29.000.000	29.000.000
Tilgodehavende boligafgift	0	3.920
Forudbetalt kabeltv	18.548	0
Forudbetalt kontingent ABF	2.793	2.764
Tilgodehavender	21.341	6.684
Danske Bank:		
Konto nr 3640-428384	759.247	733.756
Girokonto 749-3819	37.786	10.752
Kassebeholdning	951	951
Likvide beholdninger	797.984	745.459
OMSÆTNINGSAKTIVER	819.325	752.143
AKTIVER	29.819.325	29.752.143



note

	BALANCE	
	31/12 2018	31/12 2017
3 EGENKAPITAL	<u>17.070.568</u>	<u>17.102.528</u>
Hensættelse til senere vedligeholdelse:		
Saldo primo	445.108	452.681
Årets hensættelse	70.900	70.550
Anvendt i årets løb	-37.331	-78.123
HENSÆTTELSER	<u>478.677</u>	<u>445.108</u>
4 Prioritetsgæld Realkredit Danmark, opr. 10.950.500	6.699.198	6.987.160
4 Prioritetsgæld Realkredit Danmark, opr 123.400	74.849	78.083
4 Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 400.000	306.331	322.116
4 Kursregulering prioritetsgæld	<u>5.142.659</u>	<u>4.771.487</u>
	12.223.037	12.158.846
5 Skyldige beløb	47.043	45.661
GÆLD	<u>12.270.080</u>	<u>12.204.507</u>
PASSIVER	<u>29.819.325</u>	<u>29.752.143</u>
6 Supplerende oplysninger		



note

NOTER

1 Drift af fælleshus

Lejeindtægter		77.500
Vand	1.517	
Varme	7.426	
Småanskaffelser, rengøring mv	16.394	
Vedligeholdelse	20.536	
Annonce	1.365	47.238
I alt		30.262

2 Finansielle omkostninger

Renter og bidrag prioritetsgæld		380.458
Indeksregulering prioritetsgæld		97.838
Ydelsesstøtte		-25.269
I alt		453.027

3 Egenkapital

Andelshaverindsud, 19 andelshavere		2.737.719
Regulering til valuarvurdering:		
Regulering primo	14.985.660	
Årets regulering	0	14.985.660
Kursregulering prioritetsgæld:		
Kursregulering primo	-4.771.485	
Årets kursregulering	-371.173	-5.142.658
Indeksregulering af prioritetsgæld:		
Saldo primo	-4.511.950	
Årets indeksregulering	-97.838	-4.609.788
Betalt afdrag på prioritetsgæld:		
Saldo primo	8.598.488	
Årets afdrag	404.819	9.003.307
Dispositionsfond:		
Overført overskud primo	64.096	
Årets restandel af resultat	32.232	96.328
I alt		17.070.568



note

NOTER

4 Prioritetsgæld	Restgæld	Kursværdi
1. Realkredit Danmark, opr. Kr. 10.950.500, 2,5% indekslån, restløbetid 17,5 år, obligationsrestgæld kr. 8.894.591	6.699.198	11.789.780
2. Realkredit Danmark, opr. Kr. 123.400, 2,5% indekslån, restløbetid 17,5 år, obligationsrestgæld kr. 94.251	74.849	124.930
3. Realkredit Danmark, opr. Kr. 400.000, 10-årigt flekslån, rente p.t. 0,2116%, næste rentetilpasning 1/1 2023, restløbetid 19 år, obligationsrestgæld kr. 297.584	306.331	308.327
I alt	<u>7.080.378</u>	<u>12.223.037</u>
5 Skyldige beløb		
Administration og regnskabsmæssig assistance		41.125
Forudbetalt leje og depositum fælleshus		4.500
Diverse skyldige omkostninger (betalt i 2019)		1.418
I alt		<u>47.043</u>

6 Supplerende oplysninger

a) Sikkerheder og garantier

I forbindelse med byggeriet blev der til sikkerhed for bankmellemværende tinglyst et ejerpantebrev på kr. 14.700.000 med pant i byggeriet.

Herudover er garanti-, kautions- og eventualforpligtelser oplyst til kr. 0.

b) Værdien af andelsbeviset

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone $17.070.568 : 2.737.719 = 6,24$. (2017 = 6,25)

Værdien af andelsbeviset andrager pr. 31. december 2018

Type A (118.657 x 6,24) (5 stk.)	<u>739.865</u>
Type A1 (124.787 x 6,24) (2 stk.)	<u>778.088</u>
Type B (155.419 x 6,24) (10 stk.)	<u>969.088</u>
Type B1 (170.335 x 6,24) (2 stk.)	<u>1.062.094</u>

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til valuarvurdering. Det skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at der ikke må finde handler sted med en andelsværdi der er beregnet på grundlag af en valuarvurdering, der er foretaget mere end 18 måneder tidligere. Handler efter den 15. februar 2019 forudsætter derfor en ny valuarvurdering, omberegning af andelsværdi og godkendelse af samme på en generalforsamling.



note

NOTER

6 Supplerende oplysninger

Bestyrelsen skal henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter dog fratrukket slidtage jvf. § 14 i vedtægterne.

Som følge heraf skal bestyrelsen meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte forbedringsudgifter og opbevare dokumentation.



note

NOTER

6 Supplerende oplysninger

d) Skattepligtig indkomst for 2018

Foreningen er skattepligtig af lejeindtægten for fælleshuset som hidrører fra ikke medlemmer.

Lejeindtægten for 2018 udgør i alt kr. 77.500. Heraf hidrører kr. 3.000 fra medlemmer.

Herfra kan fratrækkes en forholdsmæssig andel af foreningens samlede udgifter, som kan henføres til fælleshuset samt skattemæssige afskrivning på inventar m.v.

Den forholdsmæssige andel af udgifterne beregnes ud fra forholdet mellem fælleshusets areal og bebyggelsens samlede areal.

Bebyggelsens samlede areal udgør 1.656 kvm. Heraf udgør fælleshusets areal 107 kvm.

Årets skattepligtige indkomst kan opgøres således:

Indtægter:

Lejeindtægt fælleshus fra "ikke medlemmer"	74.500
--	--------

Direkte udgifter:

Udgifter fælleshus - note 1	-47.238
-----------------------------	---------

Fællesudgifter:

Renteudgifter	355.189
Ejendomsskat og renovation	112.409
Forsikring	28.489
Kontingent ABF	3.695
Kontorhold	1.802
Hjemmeside	11.195
Mødeudgifter, gaver mv	2.194
Revision og regnskabsmæssig assistance inklusive omberegning	41.125
Vedligeholdelse af fællesarealer	17.562
Gadelys	7.984
	<hr/>
	581.644

Andel heraf - 107/1.656	-37.582
-------------------------	---------

Skattepligtig indkomst 2018	<hr/>
	-10.320

Fremført tidsubegrænset underskud:

Fremført fra tidligere	-375.509
------------------------	----------

Skattepligtig indkomst 2018	-10.320
-----------------------------	---------

	<hr/>
	-385.829



note

NOTER

6 Supplerende oplysninger, fortsat

d) Yderligere oplysninger jfr. "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger" af 6. januar 2015.

Samlet boligareal 1454 m²

Fordelt på:

5 stk. á	62 m ²
2 stk á	65 m ²
10 stk. á	83 m ²
2 stk á	92 m ²

Ved opgørelse af andelsværdi og boligafgift fordeles på baggrund af de oprindelige indskud. Fællesomkostninger fordeles ligeligt pr. enhed.

Foreningens stiftelsesår	1992
Ejendommens opførelsesår	1992

Andelshaverne hæfter alene for foreningens gæld med de betalte indskud.

Ejendommen er ved beregning af andelsværdien medregnet til valuarvurdering.

	Kr.	Gennemsnit, kr. / m ²
Dette svarer til	<u>29.000.000</u>	<u>19.945</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>478.677</u>	<u>329</u>
I % af ejendomsværdi	<u>1,65%</u>	

Foreningen har modtaget ydelsesstøtte på kr. 3.470.595, der kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt ved foreningens opløsning

Der er ikke pålagt foreningen øvrige tilskudsbestemmelser jfr. Frigørelsesloven og der er ingen hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Boligafgiften har i 2018 været på	<u>764</u>
-----------------------------------	------------

Der er ingen lejemaal i foreningen.



note

NOTER

6 Supplerende oplysninger, fortsat

	2018	2017	2016
Årets overskud udgør pr. m ² andelsbolig	<u>282</u>	<u>303</u>	<u>320</u>
			Gennemsnit, kr. / m ²
Andelsværdi			11.740
Gæld - omsætningsaktiver			<u>7.875</u>
Teknisk andelsværdi			<u>19.615</u>
		Gennemsnit, kr. / m ²	
	2018	2017	2016
Løbende vedligeholdelse (drift)	0	0	0
Genopretning mv. (fra hensættelser)	<u>26</u>	<u>54</u>	<u>14</u>
I alt	<u>26</u>	<u>54</u>	<u>14</u>
Friværdi			<u>58%</u>
		Gennemsnit, kr. / m ²	
	2018	2017	2016
Årets afdrag	<u>278</u>	<u>272</u>	<u>270</u>