



# **Andelsboligforeningen Æblehaven**

**Trankær Vænge 64 - 102, 8310 Tranbjerg**

**Årsrapport 2023**

(31. regnskabsår)

# **SCHANTZ REVISION**

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg  
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	2
Årsberetning	3
Revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter til årsregnskabet	13-18
Boligafgift	19
Skema til forelæggelse på generalforsamling (§4)	20



## 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

Poul Pedersen

Karina Risom

Dorthe Bruunsgaard

Lissi Snog Eskerod

#### **Revision**

Schantz Revision

registreret revisionsaktieselskab

Solbjerg Hovedgade 24

8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 17. april 2024

#### **Dirigent:**

Pia Jarland



## ÅRSBERETNING

Ledelsen har dags dato behandlet og aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Æblehaven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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	135.774
Hensat til senere vedligeholdelse	694.110
Skyldige beløb	34.525
	<hr/>
	864.409
	<hr/>

Årsberetning og efterfølgende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 17. april 2024

I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Jonna Møllebro  
formand

\_\_\_\_\_  
Dorthe Bruunsgaard

\_\_\_\_\_  
Poul Pedersen

\_\_\_\_\_  
Lissi Snog Eskerod

\_\_\_\_\_  
Karina Risom



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN Æblehaven

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Æblehaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 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

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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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

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

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 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 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 17. april 2024  
Schantz Revision  
registreret revisionsaktieselskab

Britt Balslev Larsen  
registreret revisor  
mne35408



## 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

Indtægter fra fælleshus indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Der er udgiftsført hensættelse til senere vedligeholdelse i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplan med kr. 145.000.

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, indeksregulering på prioritetsgæld og låneomkostninger og kurstab ved omprioritering.

### **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.

### **Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner 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 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 netto-salgpris 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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank.





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansiel-le sikringsinstrumenter (renteswap) og 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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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.

### Hensættelser

Hensættelser består af udgiftsførte ikke afholdte vedligeholdelsesudgifter.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Afdrag på prioritetsgælden er tillagt egenkapitalen.

Indeksreguleringen af prioritetsgælden er fratrukket egenkapitalen.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 7d anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger i bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 3. 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 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.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.



note

## RESULTATOPGØRELSE

	2023	Budget 2023	2022	Budget 2024
		Ikke revideret		Ikke revideret
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift incl. fællesudgifter, jf. side 16	822.780	822.780	822.780	822.780
Kabel TV	58.014	60.000	62.944	60.000
Grundejerforeningskontingent	32.376	32.376	30.886	32.376
Gebyrer andelsoverdragelse	4.000	0	4.000	0
1 Drift af fælleshus	-175.736	15.000	3.728	15.000
	<b>741.434</b>	<b>930.156</b>	<b>924.338</b>	<b>930.156</b>
<b>Udgifter:</b>				
Ejendomsskatter	143.468	142.844	139.557	145.000
Renovation	34.505	33.000	31.560	35.000
El	9.552	10.000	10.255	10.000
Gebyrer PBS m.v.	6.159	7.500	5.314	7.500
Forsikring	33.801	32.000	29.500	34.000
Kontingent ABF	4.267	4.200	4.131	4.300
Kontingent grundejerforening	32.300	32.376	32.300	32.500
Kontorhold	3.149	5.000	3.476	5.000
Kabel TV	61.905	60.000	64.437	60.000
Mødeudgifter, gaver mv	8.848	8.000	10.758	8.000
Hjemmeside	2.571	6.000	6.629	6.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.500	15.500	15.125	15.750
Revision regulering tidligere år	0	0	188	0
Administration	14.375	13.000	12.000	14.375
Regulering administration tidligere år	0	0	12.000	0
Revisor vedr. vedligeholdelsesplan	0	0	4.375	0
Vedligeholdelse af fællesarealer	40.132	35.000	24.539	35.000
	<b>410.532</b>	<b>404.420</b>	<b>406.144</b>	<b>412.425</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>330.902</b>	<b>525.736</b>	<b>518.194</b>	<b>517.731</b>
Renteudgifter bankindestående	472	5.000	4.034	0
Finansielle omkostninger prioritetsgæld	163.988	169.000	166.248	169.000
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>164.460</b>	<b>174.000</b>	<b>170.282</b>	<b>169.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>166.442</b>	<b>351.736</b>	<b>347.912</b>	<b>348.731</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	145.000	145.000	145.000	145.000
Ekstraordinært overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	260.000	0
Overført restandel til egenkapital	21.442	206.736	-57.088	203.731
	<b>166.442</b>	<b>351.736</b>	<b>347.912</b>	<b>348.731</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>				
Årets resultat	166.442	351.736	347.912	348.731
Årets afdrag på prioritetsgæld	-182.277	-182.277	-180.943	-183.620
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-15.835</b>	<b>169.459</b>	<b>166.969</b>	<b>165.111</b>

Der foreslås uændret boligafgift og fællesudgifter. Se side 19.



note

	<b>BALANCE</b>	
	<b>31/12 2023</b>	<b>31/12 2022</b>
	<b>AKTIVER</b>	
Ejendommen matr. nr 3 eæ, Østerby by, Tranbjerg		
Anskaffelsessum	14.014.340	14.014.340
(ejendomsværdi 2022 kr. 17.500.000)		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.014.340</b>	<b>14.014.340</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>14.014.340</b>	<b>14.014.340</b>
Tilgodehavende boligafgift	0	11.009
Forudbetalt kabeltv	16.568	15.643
Forudbetalt kontingent ABF	3.306	3.165
<b>Tilgodehavender</b>	<b>19.874</b>	<b>29.817</b>
Danske Bank:		
Konto nr 3640-428384	842.952	855.577
Girokonto 749-3819	20.506	23.421
Kassebeholdning	951	951
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>864.409</b>	<b>879.949</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>884.283</b>	<b>909.766</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>14.898.623</b>	<b>14.924.106</b>



note

	<b>BALANCE</b>	
	<b>31/12 2023</b>	<b>31/12 2022</b>
	<b>PASSIVER</b>	
2 Andelsindskud	2.737.719	2.737.719
2 Overført resultat mv.	-199.175	-220.617
	<u><b>2.538.544</b></u>	<u><b>2.517.102</b></u>
<b>Hensættelse til senere vedligeholdelse:</b>		
Saldo primo	549.110	149.110
Årets hensættelse	145.000	405.000
Anvendt i årets løb	0	-5.000
<b>HENSÆTTELSER</b>	<u><b>694.110</b></u>	<u><b>549.110</b></u>
<b>Egenkapital</b>	<u><b>3.232.654</b></u>	<u><b>3.066.212</b></u>
4 Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 6.113.000	6.113.000	6.113.000
4 Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 6.017.000	5.518.444	5.700.729
4 Kort del af lang gæld	-183.620	-182.277
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u><b>11.447.824</b></u>	<u><b>11.631.452</b></u>
Kort del af lang gæld	183.620	182.277
Depositum fælleshus	4.000	6.000
5 Skyldige beløb	30.525	38.165
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u><b>218.145</b></u>	<u><b>226.442</b></u>
<b>GÆLD I ALT</b>	<u><b>11.665.969</b></u>	<u><b>11.857.894</b></u>
<b>PASSIVER</b>	<u><b>14.898.623</b></u>	<u><b>14.924.106</b></u>
3 Beregning af andelsværdi		
6 Andelskroneberegning		
7 Supplerende oplysninger		



note

## NOTER

### 1 Drift af fælleshus

Lejeindtægter		70.550
Vand	3.735	
Varme	9.311	
Småanskaffelser, rengøring mv	17.158	
Vedligeholdelse	214.717	
Annonce	1.365	246.286
<b>I alt</b>		<b>-175.736</b>

### 2 Egenkapital før andre reserver

	2023	2022
<b>Andelsindskud</b>		
Andelshaverindskud, 19 andelshavere	2.737.719	2.737.719
	<b>2.737.719</b>	<b>2.737.719</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat mv. primo	-220.617	-163.529
Rest af årets resultat	21.442	-57.088
	<b>-199.175</b>	<b>-220.617</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>2.538.544</b>	<b>2.517.102</b>



note

## NOTER

### 3 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling. Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 14. august 2019 af valuar Paul Mühl, valuarfirmaet Nordicals. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar-rapporten 28,5 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 6,62 pct. inkl. inflation.

Ligeledes henledes opmærksomheden på den store kursregulering, som er foretaget ved beregningen af andelsværdien

Egenkapital jf. ovenstående		2.538.544
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-14.014.340	
Opskrivning til fastfrosset valuarvurdering af 14. august 2019	28.500.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.631.444	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-9.708.735</u>	<u>16.408.369</u>
Andelsværdi ved anvendelse af valuarrapport af 14. august 2019		<u><b>18.946.913</b></u>

### 4 Prioritetsgæld

	Restgæld	Kursværdi
6. Realkredit Danmark, opr. Kr. 6.017.000, 30-årigt kontantlån, rente p.t. 0,7348% restløbetid 27,25 år, obligationsrestgæld kr. 5.693.525.	5.518.444	4.113.572
5. Realkredit Danmark, opr. Kr. 6.113.000, 30-årigt flekslån, rente p.t. 0,9492%, næste rentetilpasning 1/4 2029, restløbetid 25,25 år, obligationsrestgæld kr. 6.097.606.	6.113.000	5.595.163
<b>I alt</b>	<u><b>11.631.444</b></u>	<u><b>9.708.735</b></u>

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

	2023	2022
Kort del af gæld (under 1 år)	183.620	182.277
Lang del af gæld (mere end 1 år)	11.447.824	11.631.452
	<u><b>11.631.444</b></u>	<u><b>11.813.729</b></u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>10.699.700</u>	<u>10.889.000</u>



note

## NOTER

### 5 Skyldige beløb

Administration og regnskabsmæssig assistance	29.875
Skyldig snerydning	650
<b>I alt</b>	<b>30.525</b>

### 6 Andelsværdi

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone  $18.946.913 : 2.737.719 = 6,92$ . (2022 = 6,29)

Værdien af andelsbeviset andrager pr. 31. december 2023

Type A ( 118.657 x 6,92 ) (5 stk.)	821.189
Type A1 ( 124.787 x 6,92 ) (2 stk.)	863.613
Type B ( 155.419 x 6,92 ) (10 stk.)	1.075.607
Type B1 ( 170.335 x 6,92 ) (2 stk.)	1.178.836

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til valuarvurdering af 14. august 2019.

Værdiansættelsen er gældende indtil næste generalforsamling.

### 7 Supplerende oplysninger

#### a) Eventualforpligtelser

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 7d Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

#### b) 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. Realkredit Danmark har ejerpantebrev opr. Kr. 11.073.900 og opr. Kr. 400.000 med sikkerhed i ejendommen, som har en regnskabsmæssig værdi på kr. 14.014.340.

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





note

## NOTER

### 7 Supplerende oplysninger, fortsat

#### c) Skattepligtig indkomst for 2023

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

Lejeindtægten for 2023 udgør i alt kr. 70.550. Heraf hidrører kr. 6.000 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"	64.550
--	--------

Direkte udgifter:

Udgifter fælleshus - note 1	-246.286
-----------------------------	----------

Fællesudgifter:

Renteudgifter	166.248
---------------	---------

Ejendomsskat og renovation	143.468
----------------------------	---------

Forsikring	33.801
------------	--------

Kontingent ABF	4.267
----------------	-------

Kontorhold	3.149
------------	-------

Hjemmeside	2.571
------------	-------

Mødeudgifter, gaver mv	8.848
------------------------	-------

Revision og regnskabsmæssig assistance	14.375
--	--------

Vedligeholdelse af fællesarealer	40.132
----------------------------------	--------

Gadelys	9.552
---------	-------

<u>426.411</u>
----------------

Andel heraf - 107/1.656	-27.552
-------------------------	---------

Skattepligtig indkomst 2023	<u>-209.288</u>
-----------------------------	-----------------

Fremført tidsubegrænset underskud:

Fremført fra tidligere år	-437.877
---------------------------	----------

Skattepligtig indkomst 2023	-209.288
-----------------------------	----------

<u>-647.165</u>
-----------------



note

## NOTER

### 7 Supplerende oplysninger, fortsat

d) Yderligere oplysninger jfr. Bekendtgørelse nr. 1392 af 14/6 2021

Samlet boligareal 1454 m<sup>2</sup>

Fordelt på:

5 stk. á 62 m<sup>2</sup>

2 stk á 65 m<sup>2</sup>

10 stk. á 83 m<sup>2</sup>

2 stk á 92 m<sup>2</sup>

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. Valuarvurderingen er fastholdt pr. 1. juli 2020.

	Kr.	Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>
Dette svarer til	<u>28.500.000</u>	<u>19.601</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>694.110</u>	<u>477</u>
I % af ejendomsværdi	<u>2,44%</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.

	Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup> / år.
Boligafgiften har i 2023 været på	<u>588</u>

Der er ingen lejemål i foreningen.



note

## NOTER

### 7 Supplerende oplysninger, fortsat

	2023	2022	2021
Årets overskud udgør pr. m <sup>2</sup> andelsbolig	<u>114</u>	<u>239</u>	<u>-254</u>
			Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>
Andelsværdi			13.031
Gæld - omsætningsaktiver			<u>7.415</u>
Teknisk andelsværdi			<u>20.446</u>
		Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>	
	2023	2022	2021
Løbende vedligeholdelse (drift)	10	10	10
Genopretning mv. (fra hensættelser)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>188</u>
I alt	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>198</u>
Friværdi			<u>17%</u>
		Gennemsnit, kr. / m <sup>2</sup>	
	2023	2022	2021
Årets afdrag	<u>125</u>	<u>124</u>	<u>121</u>



## BOLIGAFGIFT

Med udgangspunkt i budgettet foreslår bestyrelsen at boligafgift, fællesudgifter m.v. opkræves med følgende beløb (uændret):

	<b>Type A</b>	<b>Type A1</b>	<b>Type B</b>	<b>Type B1</b>
Boligafgift	2.692	2.832	3.527	3.865
Fællesudgifter	339	339	339	339
Kontingent grundejerforening	142	142	142	142
	<u>3.173</u>	<u>3.313</u>	<u>4.008</u>	<u>4.346</u>
Eller en stigning pr. måned	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Hertil kommer opkrævning til kabel-TV.



## Andelsboligforeningen Æblehaven







### SKEMA TIL BRUG PÅ GENERALFORSAMLINGEN ANGÅENDE NØGLEOPLYSNINGER § 4

Ejendommens vurderingsprincip og værdi				
F1	sæt kryds	Anskaffelses-sum	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Der er tale om en fastfrosset værdi pr. 1. juli 2020			
		Kr.	Gns. kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.500.000	19.601	
	Generalforsamlingsbestemte reserver	694.110	477	
		Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år		
H1	Boligafgift	588		
		Gns. Kr. pr. andels-m2		
K1	Andelsværdi	13.031		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	7.415		
K3	Teknisk andelsværdi	20.446		
Vedligeholdelse				
L1		Ja	Nej	
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X		
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	17%		

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

<p><b>Dorthe Brunsgaard</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: dorthebinnerup@icloud.com IP: 104.28.xxx.xxx 2024-04-18 09:23:48 UTC</p> 	<p><b>Jonna Møllebro</b> Bestyrelsesformand Serienummer: 5ab7fe12-45de-4154-9757-d4a7e9ff29d6 IP: 85.191.xxx.xxx 2024-04-18 09:26:07 UTC</p> 
<p><b>Lissi Snog Eskerod</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: e61fa4d7-2ae5-43db-be83-d95b65ac7472 IP: 80.163.xxx.xxx 2024-04-18 10:14:59 UTC</p> 	<p><b>Poul Niemann Pedersen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: 7ce7d610-125c-46d3-aa3b-06b358fcb0f IP: 87.104.xxx.xxx 2024-04-18 12:20:34 UTC</p> 
<p><b>Karina Risom</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: 4a633c53-ac69-47c1-8098-9184cf461f35 IP: 83.90.xxx.xxx 2024-04-18 13:23:04 UTC</p> 	<p><b>Britt Balslev Larsen</b> Registreret revisor På vegne af: Schantz Revision A/S Serienummer: 8f24d116-7f9e-458a-b710-f979b95e9924 IP: 85.191.xxx.xxx 2024-04-18 13:24:04 UTC</p> 

Penneo dokumentnøgle: NHY4L-GMEBZ-XE01I-K7U6P-UDFEZ-2HWW1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Pia Jarland**

**Dirigent**

Serienummer: 16e59626-b7f4-4a86-af55-d59f909d614a

IP: 93.166.xxx.xxx

2024-04-19 09:49:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: NHY4L-GME8Z-XE01I-K7U6P-UDFEZ-2HWW1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**