



Andelsboligforeningen Æblehaven

Trankær Vænge 64 - 102, 8310 Tranbjerg

Årsrapport 2024

(32. regnskabsår)

Penneo dokumentnøgle: AWCOT-2EIJ2-ID8T1-UTP6S-W53A3-D00HB

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
Skema til forelæggelse på generalforsamling (§4)	19



FORENINGSOPLYSNINGER

Andelsboligforeningen Æblehaven

Stiftelses- og opførelsesår 1992.

Beliggende:

Trankær Vænge 64 - 102

8310 Tranbjerg

matr. nr 3 eæ, Østerby by, Tranbjerg

Bestyrelse

Dorthe Brunsgaard, formand

Emma Thygesen

Pia Jarland

Lissi Snog Eskerod

Revision

Schantz Revision

registreret revisionsaktieselskab

Solbjerg Hovedgade 24

8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2025

Dirigent:

9-4-2025



ÅRSBERETNING

Ledelsen har dags dato behandlet og aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årets restandel af resultatet foreslåes overført til dispositionsfonden.

Andelsboligforeningens likvide beholdning fordeles sig således:

Disponibel likviditet	50.631
Hensat til senere vedligeholdelse	513.572
Skyldige beløb	36.300
	<u>600.503</u>

Årsberetning og efterfølgende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 21. januar 2025

I bestyrelsen:

Dorthe Brunsgaard
formand

Lissi Snog Eskerod

Emma Thygesen

Pia Jarland



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN Æblehaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Æblehaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 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 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 gives 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 21. januar 2025
Schantz Revision
registreret revisionsaktieselskab

Britt Balslev Larsen
godkendt 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-salgsspris 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 nominal 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 finansielle 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 fratrasket 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

	2024	Budget 2024	2023
		Ikke revideret	
Indtægter:			
Boligafgift incl. fællesudgifter	822.780	822.780	822.780
Kabel TV	61.353	60.000	58.014
Grundejerforeningskontingent	32.376	32.376	32.376
Gebyrer andelsoverdragelse	2.000	0	4.000
1 Drift af fælleshus	-43.793	15.000	-175.736
	874.716	930.156	741.434
Udgifter:			
Ejendomsskatter	125.909	145.000	143.468
Renovation	43.569	35.000	34.505
El	5.185	10.000	9.552
Gebyrer PBS m.v.	9.137	7.500	6.159
Forsikring	35.495	34.000	33.801
Kontingent ABF	4.456	4.300	4.267
Kontingent grundejerforening	32.300	32.500	32.300
Kontorhold	4.084	5.000	3.149
Kabel TV	66.272	60.000	61.905
Mødeudgifter, gaver mv	14.152	8.000	8.848
Hjemmeside	20.379	6.000	2.571
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.750	15.750	15.500
Administration	14.500	14.375	14.375
Vedligeholdelse af fællesarealer	76.504	35.000	40.132
	467.692	412.425	410.532
Resultat før finansielle poster	407.024	517.731	330.902
Renteudgifter bankindestående	0	0	472
Finansielle omkostninger prioritetsgæld	161.737	169.000	163.988
Finansielle poster, netto	161.737	169.000	164.460
Årets resultat	245.287	348.731	166.442
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	145.000	145.000	145.000
Ekstraordinært overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	0
Overført restandel til egenkapital	100.287	203.731	21.442
	245.287	348.731	166.442
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	245.287	348.731	166.442
Årets afdrag på prioritetsgæld	-183.620	-183.620	-182.277
Likviditetsresultat i alt	61.667	165.111	-15.835



note

	BALANCE	
	31/12 2024	31/12 2023
AKTIVER		
Ejendommen matr. nr 3 eæ, Østerby by, Tranbjerg		
Anskaffelsessum	14.014.340	14.014.340
Materielle anlægsaktiver	14.014.340	14.014.340
ANLÆGSAKTIVER	14.014.340	14.014.340
Forudbetalt kabeltv	18.237	16.568
Forudbetalt kontingent ABF	3.448	3.306
Tilgodehavender	21.685	19.874
Danske Bank:		
Konto nr 3640-428384	592.034	842.952
Girokonto 749-3819	7.518	20.506
Kassebeholdning	951	951
Likvide beholdninger	600.503	864.409
OMSÆTNINGSAKTIVER	622.188	884.283
AKTIVER	14.636.528	14.898.623



note

	BALANCE	
	31/12 2024	31/12 2023
	PASSIVER	
2 Andelsindskud	2.737.719	2.737.719
2 Overført resultat mv.	-98.888	-199.175
	2.638.831	2.538.544
Hensættelse til senere vedligeholdelse:		
Saldo primo	694.110	549.110
Årets hensættelse	145.000	145.000
Anvendt i årets løb (gavle)	-325.538	0
HENSÆTTELSER	513.572	694.110
Egenkapital	3.152.403	3.232.654
4 Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 6.113.000	6.113.000	6.113.000
4 Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 6.017.000	5.334.825	5.518.444
4 Kort del af lang gæld	-184.973	-183.620
Langfristede gældsforpligtelser	11.262.852	11.447.824
Kort del af lang gæld	184.973	183.620
Depositum fælleshus	6.050	4.000
5 Skyldige beløb	30.250	30.525
Kortfristede gældsforpligtelser	221.273	218.145
GÆLD I ALT	11.484.125	11.665.969
PASSIVER	14.636.528	14.898.623
3 Beregning af andelsværdi		
6 Andelskroneberegning		
7 Supplerende oplysninger		



note

NOTER

1 Drift af fælleshus

Lejeindtægter		64.550
Vand	3.307	
Varme	12.586	
Småanskaffelser, rengøring mv	955	
Vedligeholdelse	89.570	
Annonce	1.925	108.343
I alt		-43.793

2 Egenkapital før andre reserver

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelshaverindskud, 19 andelshavere	2.737.719	2.737.719
	2.737.719	2.737.719
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-199.175	-220.617
Rest af årets resultat	100.287	21.442
	-98.888	-199.175
Egenkapital før andre reserver	2.638.831	2.538.544



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 besluttet 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		2.638.831
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-14.014.340	
Opskrivning til fastfrosset valuarvurdering af 14. august 2019	28.500.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.447.825	
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.884.406	16.049.079
Andelsværdi ved anvendelse af valuarrapport af 14. august 2019		18.687.910

4 Prioritetsgæld

	Restgæld	Kursværdi
6. Realkredit Danmark, opr. Kr. 6.017.000, 30-årigt kontantlån, rente p.t. 0,7348% restløbetid 26,25 år, obligationsrestgæld kr. 5.497.962.	5.334.825	4.106.978
5. Realkredit Danmark, opr. Kr. 6.113.000, 30-årigt flekslån, rente p.t. 0,9508%, næste rentetilpasning 1/4 2029, restløbetid 24,25 år, obligationsrestgæld kr. 6.100.769.	6.113.000	5.777.428
I alt	11.447.825	9.884.406
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:	2024	2023
Kort del af gæld (under 1 år)	184.973	183.620
Lang del af gæld (mere end 1 år)	11.262.852	11.447.824
	11.447.825	11.631.444
Restgæld efter 5 år, afrundet	9.334.300	10.699.700



note

NOTER

5 Skyldige beløb

Administration og regnskabsmæssig assistance

30.250

I alt

30.250

6 Andelsværdi

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone $18.687.910 : 2.737.719 = 6,83$. (2023 = 6,29)

Værdien af andelsbeviset andrager pr. 31. december 2024

Type A (118.657 x 6,83) (5 stk.)	809.963
Type A1 (124.787 x 6,83) (2 stk.)	851.807
Type B (155.419 x 6,83) (10 stk.)	1.060.904
Type B1 (170.335 x 6,83) (2 stk.)	1.162.722

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, Feltnr. 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 2024

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

Lejeindtægten for 2024 udgør i alt kr. 64.550. Heraf hidrører kr. 2.500 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	-108.343
-----------------------------	----------

Fællesudgifter:

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

Ejendomsskat og renovation	125.909
----------------------------	---------

Forsikring	35.495
------------	--------

Kontingent ABF	4.456
----------------	-------

Kontorhold	4.084
------------	-------

Hjemmeside	20.379
------------	--------

Mødeudgifter, gaver mv	14.152
------------------------	--------

Revision og regnskabsmæssig assistance	14.500
--	--------

Vedligeholdelse af fællesarealer	76.504
----------------------------------	--------

Gadelys	5.185
---------	-------

466.912

Andel heraf - 107/1.656	-30.169
-------------------------	---------

Skattepligtig indkomst 2024	-73.962
-----------------------------	---------

Fremført tidsubegrænset underskud:

Fremført fra tidligere år	-647.165
---------------------------	----------

Skattepligtig indkomst 2024	-73.962
-----------------------------	---------

-721.127



note

NOTER

7 Supplerende oplysninger, fortsat

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

Samlet boligareal 1454 m²

Fordelt på:

5 stk. á 62 m²

2 stk á 65 m²

10 stk. á 83 m²

2 stk á 92 m²

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 ²
Dette svarer til	<u>28.500.000</u>	<u>19.601</u>
Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>513.572</u>	<u>353</u>
1 % af ejendomsværdi	<u>1,80%</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 ² / år.
Boligafgiften har i 2024 været på	<u>588</u>

Der er ingen lejemål i foreningen.



note

NOTER

7 Supplerende oplysninger, fortsat

	2024	2023	2022
Årets overskud udgør pr. m ² andelsbolig	<u>169</u>	<u>114</u>	<u>239</u>

			Gennemsnit, kr. / m ²
Andelsværdi			12.853
Gæld - omsætningsaktiver			<u>7.470</u>
Teknisk andelsværdi			<u>20.323</u>

		Gennemsnit, kr. / m ²	
	2024	2023	2022
Løbende vedligeholdelse (drift)	10	10	10
Genopretning mv. (fra hensættelser)	<u>224</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>234</u>	<u>10</u>	<u>10</u>

Friværdi			<u>18%</u>
----------	--	--	------------

		Gennemsnit, kr. / m ²	
	2024	2023	2022
Årets afdrag	<u>126</u>	<u>125</u>	<u>124</u>



Andelsboligforeningen Æblehaven

SKEMA TIL BRUG PÅ GENERALFORSAMLINGEN ANGÅENDE NØGLEOPLYSNINGER § 4

	Ejendommens vurderingsprincip og værdi			
F1	sæt kryds	Anskaffelse s-sum	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Der er tale om en fastfrosset værdi pr. 1. juli 2020			

F2		Kr.	Gns. kr. pr. m2
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.500.000	19.601
	Generalforsamlingsbestemte reserver	513.572	353

H1	Boligaft	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
	Boligaft	588

K1	Teknisk andelsværdi		Gns. Kr. pr. andels-m2
	Andelsværdi	12.853	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	7.470	
K3	Teknisk andelsværdi	20.323	

L1	Vedligeholdelse		
		Ja	Nej
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

P	Friværdi	%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	18%

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

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 93.166.xxx.xxx

2025-01-22 11:21:25 UTC



Dorthe Brunsgaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: dorth Brunsgaard@icloud.com

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-01-22 19:07:38 UTC



Lissi Snog Eskerod

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e61fa4d7-2ae5-43db-be83-d95b65ac7472

IP: 80.163.xxx.xxx

2025-01-23 07:38:32 UTC



Emma Risom Thygesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 939adf45-1114-407c-830a-8ec1145c1df3

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-01-23 08:45:08 UTC



Britt Balslev Larsen

Registreret revisor

På vegne af: Schantz Revision A/S

Serienummer: 8f24d116-7f9e-458a-b710-f979b95e9924

IP: 89.249.xxx.xxx

2025-01-23 09:21:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter