Andelsboligforeningen Æblehaven

Trankær Vænge 64 - 102, 8310 Tranbjerg

Årsrapport 2025

(33. regnskabsår)

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

SCHANTZ REVISION

godkendt revisionsaktieselskab · Elleskovvej 11B, 1. sal · 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

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

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, næstformand
Pia Jarland

Revision
Schantz Revision
godkendt revisionsaktieselskab
Elleskovvej 11B - 1. sal
8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 29/9 2026
Dirigent:

Penneo dokumentnøgle: C9J5T-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

ÅRSBERETNING

Ledelsen har dags dato behandlet og aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 fordeler sig således:	
Disponibel likviditet	674.688
Hensat til senere vedligeholdelse	0
Skyldige beløb	1.015.875
	1.690.563

Årsberetning og efterfølgende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 16. februar 2026

I bestyrelsen:

Dorthe Brunsgaard formand	Pia Jarland	Emma Thygesen

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN Æblehaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Æblehaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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.

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

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. februar 2026
Schantz Revision
godkendt revisionsaktieselskab

Britt Balslev Larsen
godkendt revisor
mne35408

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

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.

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

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.
Forbedringsdelen af årets afholdte udgifter til nye vinduer/døre er vurderet således, at 20 % af den samlede entreprisesum vurderes at være vedrørende udskiftning fra 2-lags vinduer til 3-lagsvinduer, og 22 % af den samlede entreprisesum vurderes at være yderliger forbedring baseret på levetid mv.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. 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.

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital
”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsvær-di, 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 værdi-forringelse 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 låneoptagelsen 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.

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

note

RESULTATOPGØRELSE

note		2025	Budget 2025 Ikke revideret	2024	Budget 2026 Ikke revideret
	Indtægter:				
	Boligafgift incl. fællesudgifter	891.870	822.780	822.780	941.220
	Kabel TV	18.237	60.000	61.353	0
	Grundejerforeningskontingent	32.376	32.376	32.376	32.376
	Gebyrer andelsoverdragelse	10.000	0	2.000	2.000
1	Drift af fælleshus	18.019	15.000	-43.793	15.000
		970.502	**930.156**	**874.716**	**990.596**
	Udgifter:				
	Ejendomsskatter	126.286	145.000	125.909	145.000
	Renovation	44.880	35.000	43.569	45.000
	El	6.688	10.000	5.185	10.000
	Gebyrer PBS m.v.	8.298	7.500	9.137	10.000
	Forsikring	41.987	34.000	35.495	44.000
	Kontingent ABF	4.645	4.300	4.456	4.800
	Kontingent grundejerforening	32.300	32.500	32.300	32.500
	Kontorhold	1.106	5.000	4.084	5.000
	Kabel TV	18.237	60.000	66.272	0
	Mødeudgifter, gaver mv	6.769	8.000	14.152	8.000
	Hjemmeside	4.292	6.000	20.379	6.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance	16.000	15.750	15.750	16.200
	Administration	14.500	14.375	14.500	14.700
	Diverse rådgivning løbende	10.625	0	0	0
2	Vedligeholdelse af fællesarealer	69.596	35.000	76.504	15.000
	Skraldeø	0	0	0	90.000
	Maling udhæng	0	0	0	30.000
	Udskiftning vinduer, døre incl. byggesagsgebyr	2.097.186	0	0	0
	Anvendt af hensættelser	-658.572	0	0	0
	Årets andel forbedringer	-880.064	0	0	0
	Entrepriseforsikring	11.448	0	0	0
	Valuarvurdering	0	0	0	18.000
	Låneomkostninger	30.023	0	0	0
		1.006.230	**412.425**	**467.692**	**494.200**
	Resultat før finansielle poster	**-35.728**	**517.731**	**407.024**	**496.396**
	Finansielle omkostninger prioritetsgæld	219.818	169.000	161.737	230.000
	Finansielle poster, netto	**219.818**	**169.000**	**161.737**	**230.000**
	Årets resultat	**-255.546**	**348.731**	**245.287**	**266.396**
	Forslag til resultatdisponering:				
	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	0	0
	Overført restandel til egenkapital	-400.546	203.731	100.287	121.396
		-255.546	**348.731**	**245.287**	**266.396**
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	-255.546	348.731	245.287	266.396
	Årets afdrag på prioritetsgæld	-223.510	-183.620	-183.620	-233.478
	Likviditetsresultat i alt	**-479.056**	**165.111**	**61.667**	**32.918**

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

note

BALANCE

	31/12 2025	31/12 2024
AKTIVER		
Ejendommen matr. nr 3 eæ, Østerby by, Tranbjerg		
Anskaffelsessum	14.014.340	14.014.340
Årets andel forbedringer	880.064	0
Materielle anlægsaktiver	**14.894.404**	**14.014.340**
ANLÆGSAKTIVER	**14.894.404**	**14.014.340**
Forudbetalt kabeltv	0	18.237
Forudbetalt kontingent ABF	3.591	3.448
Tilgodehavender tilkøb vinduesudskiftning	20.917	0
Tilgodehavender	**24.508**	**21.685**
Danske Bank:		
Konto nr 3640-428384	862.669	592.034
Girokonto 749-3819	826.943	7.518
Kassebeholdning	951	951
Likvide beholdninger	**1.690.563**	**600.503**
OMSÆTNINGSAKTIVER	**1.715.071**	**622.188**
AKTIVER	**16.609.475**	**14.636.528**

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

note

BALANCE

note		31/12 2025	31/12 2024
	PASSIVER		
3	Andelsindskud	2.737.719	2.737.719
3	Overført resultat mv.	-499.434	-98.888
		2.238.285	**2.638.831**
	Hensættelse til senere vedligholdelse:		
	Saldo primo	513.572	694.110
	Årets hensættelse	145.000	145.000
	Anvendt i årets løb (vinduer)	-658.572	-325.538
	HENSÆTTELSER	**0**	**513.572**
	Egenkapital	**2.238.285**	**3.152.403**
5	Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 6.113.000	6.113.000	6.113.000
5	Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 6.017.000	5.149.852	5.334.825
4	Prioritetsgæld Realkredit Danmark opr. 2.131.000	2.092.463	0
5	Kort del af lang gæld	-233.478	-184.973
	Langfristede gældsforpligtelser	**13.121.837**	**11.262.852**
	Kort del af lang gæld	233.478	184.973
	Depositum fælleshus	11.000	6.050
6	Skyldige beløb	1.004.875	30.250
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.249.353**	**221.273**
	GÆLD I ALT	**14.371.190**	**11.484.125**
	PASSIVER	**16.609.475**	**14.636.528**

4 Beregning af andelsværdi
7 Andelskroneberegning
8 Supplerende oplysninger

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

note

NOTER

1	**Drift af fælleshus**		
	Lejeindtægter		76.625
	Vand	3.234	
	Varme	10.307	
	Småanskaffelser, rengøring mv	4.934	
	Solfilm mv.	24.567	
	Andel hjertestarter	12.631	
	Vedligeholdelse	1.008	
	Annonce	1.925	58.606
	I alt		**18.019**

2	**Vedligeholdelse af fællesarealer**		
	Algebehandling tage		26.000
	Reparation vedr. rotter		21.834
	Sne/salt		1.041
	Vestervig		13301
	Diverse		7.420
	I alt		**69.596**

3	**Egenkapital før andre reserver**	**2025**	**2024**
	Andelsindskud		
	Andelshaverindskud, 19 andelshavere	2.737.719	2.737.719
		2.737.719	**2.737.719**
	Overført resultat mv.		
	Overført resultat mv. primo	-98.888	-199.175
	Rest af årets resultat	-400.546	100.287
		-499.434	**-98.888**
	Egenkapital før andre reserver	**2.238.285**	**2.638.831**

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

NOTER

4 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 besluttes 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 opmæksomheden på den store kursregulering, som er foretaget ved beregningen af andelsværdien

Egenkapital jf. ovenstående		2.238.285
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-14.894.404	
Opskrivning til fastfrosset valuarvurdering af 14. august 2019	28.500.000	
Årets forbedringer	880.064	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.355.315	
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.597.494	16.243.481
Andelsværdi ved anvendelse af valuarrapport af 14. august 2019		**18.481.766**

5 Prioritetsgæld

	Restgæld	**Kursværdi**
Realkredit Danmark, opr. Kr. 6.017.000, 30-årigt kontantlån, rente p.t. 0,7348% restløbetid 25,25 år, obligationsrestgæld kr. 5.301.420.	5.149.852	3.695.090
Realkredit Danmark, opr. Kr. 6.113.000, 30-årigt fleksлån, rente p.t. 0,9508%, næste rentetilpasning 1/4 2029, restløbetid 23,25 år, obligationsrestgæld kr. 6.103.767.	6.113.000	5.849.850
Realkredit Danmark, opr. Kr. 2.131.000, 30-årigt fleksлån, rente p.t. 2,85% restløbetid 29,00 år, obligationsrestgæld kr. 2.387.801.	2.092.463	2.052.554
I alt	**13.355.315**	**11.597.494**

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:	**2025**	**2024**
Kort del af gæld (under 1 år)	233.478	183.620
Lang del af gæld (mere end 1 år)	13.121.837	11.264.205
	13.355.315	**11.447.825**
Restgæld efter 5 år, afrundet	11.768.700	9.334.300

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

note

NOTER

6 Skyldige beløb

Administration og regnskabsmæssig assistance	16.000
Restbeløb Hustømrerne	203.375
Igangværende handel	785.500
I alt	**1.004.875**

7 Andelsværdi

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone 18.481.766 : 2.737.719 = 6,75. (2024 = 6,29)
Værdien af andelsbeviset andrager pr. 31. december 2025

Type A (118.657 x 6,75) (5 stk.)	801.028
Type A1 (124.787 x 6,75) (2 stk.)	842.411
Type B (155.419 x 6,75) (10 stk.)	1.049.201
Type B1 (170.335 x 6,75) (2 stk.)	1.149.896

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til valuarvurdering af 14. august 2019, med tillæg af årets forbedringer.

Værdiansættelsen er gældende indtil næste generalforsamling.

8 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. 6.113.000, opr. kr. 6.017.000 og opr. Kr. 2.131.000 med sikkerhed i ejendommen, som har en regnskabsmæssig værdi på kr. 14.014.340.

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

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

NOTER

8 Supplerende oplysninger, fortsat

c) Skattepligtig indkomst for 2025

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

Lejeindtægten for 2025 udgør i alt kr. 76.625. Heraf hidrører kr. 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"		76.125
Korrektion lejeindtægter fra medlemmer vedr. 2024		-2.500
Direkte udgifter:		
Udgifter fælleshus - note 1		-58.606
Fællesudgifter:		
Renteudgifter	166.248	
Ejendomsskat og renovation	126.286	
Forsikring	41.987	
Kontingent ABF	4.645	
Kontorhold	1.106	
Hjemmeside	4.292	
Mødeudgifter, gaver mv	6.769	
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.500	
Vedligeholdelse af fællesarealer	69.596	
Gadelys	6.688	
	442.117	
Andel heraf - 107/1.656		-28.567
Skattepligtig indkomst 2025		-13.548
Fremført tidsubegrænset underskud:		
Fremført fra tidligere år		-721.127
Skattepligtig indkomst 2025		-13.548
		-734.675

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

NOTER

8 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 med tillæg af årets forbedringer.

Valuarvurderingen er fastholdt pr. 1. juli 2020.

	Kr.	Gennemsnit, kr. / m²
Dette svarer til	29.380.064	20.206
Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
I % af ejendomsværdi	0,00%	

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. / m² / år.
Boligafgiften har i 2025 været på	636

Der er ingen lejemål i foreningen.

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

NOTER

8 Supplerende oplysninger, fortsat

	2025	2024	2023
Årets overskud udgør pr. m² andelsbolig	-176	169	114

	Gennemsnit, kr. / m²
Andelsværdi	12.711
Gæld - omsætningsaktiver	8.704
Teknisk andelsværdi	21.415

	Gennemsnit, kr. / m²		
	2025	2024	2023
Løbende vedligeholdelse (drift)	10	10	10
Genopretning mv. (fra hensættelser)	453	224	0
I alt	463	234	10

Friværdi	10%

	Gennemsnit, kr. / m²		
	2025	2024	2023
Årets afdrag	154	126	125

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

Andelsboligforeningen Æblehaven

SKEMA TIL BRUG PÅ GENERALFORSAMLINGEN ANGÅENDE NØGLEOPLYSNINGER § 4

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	sæt kryds	Anskaffelses-sum	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	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	29.380.064	20.206
	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	636

	Teknisk andelsværdi	Gns. Kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	12.711
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	8.704
K3	Teknisk andelsværdi	21.415

Vedligeholdelse

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

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	10%

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

BOLIGAFGIFT

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

	Type A	Type A1	Type B	Type B1
Boligafgift	3.120	3.282	4.087	4.480
Fællesudgifter	339	339	339	339
Kontingent grundejerforening	142	142	142	142
	3.601	3.763	4.568	4.961
Eller en stigning pr. måned	0	0	0	0

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

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: 87.49.xxx.xxx
2026-02-16 15:07:00 UTC

MitID

Dorthe Brunsgaard
Bestyrelsesformand
Serienummer: f5f3da1d-e0c8-411c-b11d-e1e99272c6a7
IP: 172.225.xxx.xxx
2026-02-18 08:48:03 UTC

MitID

Emma Risom Thygesen
Næstformand
Serienummer: 939adf45-1114-407c-830a-8ec1145c1df3
IP: 62.198.xxx.xxx
2026-02-18 09:55:06 UTC

MitID

Britt Balslev Larsen
SCHANTZ REVISION, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 28312393
Registreret revisor
På vegne af: Schantz Revision A/S
Serienummer: ddaf2694-9837-4d57-93e2-10fd1bd0670f
IP: 62.198.xxx.xxx
2026-02-18 09:57:07 UTC

MitID

Penneo dokumentnøgle: C9JST-6HDNN-MZCTZ-B2YAO-4NQPY-PUH3S

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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