



revisor
Benny Rasmussen

ANDELSBOLIGFORENINGEN POPPELVÆNGET

CVR-nr. 30 63 09 04

ÅRSRAPPORT FOR 2020 **32. regnskabsår**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger:

Foreningsoplysninger	1
----------------------	---

Påtegninger:

Ledespåtegning	2
Revisionspåtegning	3

Årsregnskab 1. januar 2020 – 31. december 2020:

Anvendt regnskabspraksis	4-5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Note 1-7	8-9
Note 8 - Andelskroneberegning	9
Note 9 - Nøgleoplysninger i medfør af bekendtgørelse af 26/3 2019	10-12
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	13

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Poppelvænget
Poppelvænget
5700 Svendborg

CVR-nr.: 30 63 09 04
Stiftet: 1989
Hjemsted: Svendborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Helle Madsen, formand
Benny Nürnberg
Charlotte Grønhøj Simonsen
Heidi Holm
Henrik Grøndahl

Administrator

Ejendommen administration varetages af bestyrelsen

Revision

Revisor Benny Rasmussen
Tordenskjoldsvej 21
5700 Svendborg

Pengeinstitut

Fynske Bank A/S
Centrumpladsen 19
5700 Svendborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 8. juni 2021 i Tåsinge Hallen

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Poppelvænget.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. maj 2021

Bestyrelse:



Helle Madsen
formand



Benny Nürnberg



Heidi Holm

Charlotte Grønhøj Simonsen



Henrik Grøndahl



REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Poppelvænget

Jeg har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Poppelvænget for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, og udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser med nødvendige tilpasninger, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Andelsboligforeningen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, ligesom jeg udtrykker en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision.

Konklusion

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Svendborg, den 17. maj 2021



Benny Rasmussen
revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Poppelvænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Desuden er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år..

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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 det opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgift

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Udgifter

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering.

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris med tillæg af foretagne forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. De reservede beløb medregnes i egenkapitalen ved beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominel restgæld.

Nøgleoplysninger

De i note 9 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdien fremgår af note 8.

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021		2020		2019	
		budget (ej revideret)	realiseret	budget (ej revideret)	realiseret	budget (ej revideret)	realiseret
Boligafgifter		1.326.600	1.326.600	1.326.600		1.326.600	
Omkostninger							
Ejendomsudgifter:							
Ejendomskat		179.000	178.869	179.000		178.479	
Ejendomsforsikringer		42.500	41.947	42.000		41.618	
Vedligeholdelse	1	115.000	258.972	125.000		126.121	
Renoveringsprojekt tage		0	0	0		1.265.957	
		336.500	479.788	346.000		1.612.175	
Administration:							
Kontingent grundejerforening		33.000	33.000	33.000		33.000	
Kontingent ABF		7.000	6.930	7.000		6.732	
Honorar kasserer		10.000	10.000	10.000		10.000	
Honorar revisor		23.000	22.938	22.000		21.900	
Honorar ejerskifte mv.		0	-4.700	0		-2.900	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder		6.000	3.766	6.000		5.462	
Hjemmeside inkl. webhotel		3.500	3.114	2.500		995	
Kontorartikler og tryksager		1.500	162	2.000		1.424	
Porto og betalingsgebyrer		5.000	4.283	5.000		4.354	
Telefongodtgørelse mv.		2.000	2.000	2.000		2.000	
Gaver og hilsner		1.000	700	500		200	
		92.000	82.193	90.000		83.167	
Omkostninger i alt		428.500	561.981	436.000		1.695.342	
Resultat før finansielle poster		898.100	764.619	890.600		-368.742	
Finansielle indtægter		0	0	0		280	
Finansielle omkostninger	2	-164.000	-273.681	-195.000		-185.179	
Finansielle poster i alt		-164.000	-273.681	-195.000		-184.899	
ÅRETS RESULTAT		734.100	490.938	695.600		-553.641	
Forslag til resultatdisponering:							
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse ejd."		500.000	352.600	352.600		-600.000	
Overført til "Overført resultat mv.":							
- betalte prioritetsafdrag		221.000	306.779	343.000		389.858	
- overført restandel af årets resultat		13.100	-168.441	0		-343.499	
		234.100	138.338	343.000		46.359	
DISPONERET I ALT		734.100	490.938	695.600		-553.641	

Balance pr. 31. december

	Note	2020	2019
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger, anskaffelsessum (ejd. vurdering 1/10 2020, kr. 32.500.000)	3	27.528.161	27.528.161
Anlægsaktiver i alt		<u>27.528.161</u>	<u>27.528.161</u>
Omsætningsaktiver			
Fynske Bank 0815 - 000 11 83494 (vedligeholdelsesplan)		775.226	622.626
Fynske Bank 0815 - 863 56 02156		511.392	374.575
Tilgodehavende		0	0
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.286.618</u>	<u>997.201</u>
AKTIVER I ALT		<u>28.814.779</u>	<u>28.525.362</u>
 GÆLD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Andelsindskud		5.445.000	5.445.000
Overført resultat	4	14.762.438	14.624.100
		<u>20.207.438</u>	<u>20.069.100</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning): Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	5	771.600	419.000
Egenkapital i alt		<u>20.979.038</u>	<u>20.488.100</u>
Gældsforpligtelser			
Realkredit Danmark	6	7.803.890	8.011.094
Anden gæld		31.851	26.168
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.835.741</u>	<u>8.037.262</u>
GÆLD OG EGENKAPITAL I ALT		<u>28.814.779</u>	<u>28.525.362</u>
 Eventualforpligtelser mv.	7		
Beregning af andelsværdi	8		
Lovkrævede nøgleoplysninger	9		

Noter til årsrapporten

	2021		2020		2019	
	budget (ej revideret)	realiseret	budget (ej revideret)	realiseret	budget (ej revideret)	realiseret
Note 1 - Vedligeholdelse ejendom						
Maler	10.000	59.306	60.000	5.549		
VVS	75.000	128.464	55.000	77.367		
Tømrer	5.000	36.958	0	24.032		
Murer	5.000	11.651	0	1.056		
Kloak/dræn	5.000	4.538	0	6.244		
Grønne arealer/p-plads	5.000	4.000	5.000	4.000		
Gadelys	3.000	2.128	3.000	2.705		
Energimærkning	0	0	0	0		
Spildevandsafgift	3.500	3.593	0	5.168		
Diverse	3.500	8.334	2.000	0		
	<u>115.000</u>	<u>258.972</u>	<u>125.000</u>	<u>126.121</u>		
Note 2 - Finansielle omkostninger						
Prioritetsrenter og bidrag	164.000	173.874	137.000	185.179		
Låneomkostninger	0	99.807	58.000	0		
	<u>164.000</u>	<u>273.681</u>	<u>195.000</u>	<u>185.179</u>		
Note 3 - Grunde og bygninger						
Anskaffelsessum			27.225.000	27.225.000		
Forbedringsudgifter			303.161	303.161		
			<u>27.528.161</u>	<u>27.528.161</u>		
Note 4 - Overført resultat mv.						
Overført resultat primo			14.624.100	14.577.741		
Betalte afdrag prioritetsgæld			306.779	389.858		
Årets overførte overskud eller underskud			-168.441	-343.499		
			<u>14.762.438</u>	<u>14.624.100</u>		
Note 5 - Andre reserver (reserveret til vedligeholdelse ejendom)						
Saldo reserver primo			419.000	1.019.000		
Frigivet reservation til vedligeholdelsesplan (tage)			352.600	-600.000		
			<u>771.600</u>	<u>419.000</u>		
Note 6 - Realkredit Danmark						
Realkredit Danmark - rente 0,7568%, restløbetid 15 år			0	4.139.908		
Realkredit Danmark - rente 0,7608%, restløbetid 19 år			0	1.157.651		
Realkredit Danmark - rente 3,02%, restløbetid 24½ år			0	2.713.535		
Realkredit Danmark - rente 1,2252%, restløbetid 29½ år			7.803.890	0		
			<u>7.803.890</u>	<u>8.011.094</u>		

Noter til årsrapporten

Note 7 - Eventualforpligtelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er tinglyst pantebreve kr. 7.914.000
Andelsboligforeningen har derudover ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser.

Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 8.770.000, jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Supplerende oplysninger vedr. bestyrelsesansvar.

Der er tegnet ansvarsforsikring, som dækker maks. kr. 1.000.000 pr. år eller kr. 500.000 pr. skade samt besvigelserforsikring med dækning på kr. 300.000 pr. år.

Note 8 - Fastsættelse af andelsværdien

Ved opgørelse af foreningens formue ultimo året må den maksimale værdi højst opgøres til en af nedenstående 3 metoder:

Metode A - Anskaffelsespris på ejendom	27.528.161
Metode B - Handelsværdi / valuarvurdering	ingen vurdering
Metode C - Offentlig kontant ejendomsvurdering	32.500.000

Foreningens formue til brug for salg af andele kan herefter opgøres således:

	Metode A	Metode C
Egenkapital <u>før</u> generalforsamlingsbestemte reserver	20.207.438	20.207.438
Anskaffelsesværdi ejendom	-27.528.161	
Kontantværdi	<u>32.500.000</u>	4.971.839
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.803.890	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-8.054.153</u>	<u>-250.263</u>
Beregnet formueværdi pr. 31. december 2019	<u>20.207.438</u>	<u>24.929.014</u>
Indskudskapital (33 andele af kr. 165.000)	<u>5.445.000</u>	<u>5.445.000</u>
Værdi pr. andelskrone	<u>3,711</u>	<u>4,578</u>
Værdi pr. andel (å kr. 165.000)	<u>612.000</u>	<u>755.000</u>

Ovenstående er kun vejledende og alene generalforsamlingens beslutning om prisfastsættelse er gældende.

Noter til årsrapporten

Note 9 - Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi.

Lovbekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som en note i årsregnskabet.

Disse nøgleoplysninger er følgende:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018 BBR Areal m ²	31/12 2019 BBR Areal m ²	31/12 2020 Antal	31/12 2020 BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.135	3.135	33	3.135
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage	0	0	0	0
B6	I alt	3.135	3.135	33	3.135

Felt nr.	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her		ikke relevant	

Felt nr.	Ar
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Felt nr.	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andels-haver for mere, end der er betalt for andelen	X

Felt nr.	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X

Noter til årsrapporten

Note 9 - Lovkrævede nøgleoplysninger

Felt nr.	Forklaring på udregning	Ejendomsværdi (F2)/m ²	
		Anvendt værdi 31/12 2019, kr.	ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.500.000	10.367

Felt nr.	Forklaring på udregning	Andre reserver 31/12 2019 i	Andre reserver(F3)/m ² ultimo
		kr.	året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	771.600	246

Felt nr.	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,37

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

Felt nr.	Forklaring på udregning	(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv.) * 12 / m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	110.550	* 12	/ 3135
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
				423

Noter til årsrapporten

Note 9 - Lovkrævede nøgleoplysninger

Felt nr.	Forklaring på udregning	Årets resultat / m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	185	-177	157

Felt nr.	Forklaring på udregning K2	Andelsværdi pr. balancedagen (note 8) / m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)	
		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen (jf. balancen) / m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)	
			kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi		7.952
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		2.089
K3	Teknisk andelsværdi		10.041

Felt nr.	Forklaring på udregning	Vedligeholdelse pr. år / m ² ultimo i året i alt		
		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Løbende vedligeholdelse	82	40	83
M2	Genopretning og renovering	0	404	0
M3	Vedligeholdelse i alt	82	444	83

Felt nr.	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - gældsforpligtelser i alt) på balancedagen (jf. balancen) * 100 / Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen (jf. balancen)	
		%	
P	Friværdi		72

Felt nr.	Forklaring på udregning	Årets afdrag / m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	123	124	98

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen - år 2020

A1	Navn	Andelsboligforeningen Poppelvænget
A2	Adresse	Poppelvænget 4-68, 5700 Svendborg
A3	CVR-nr.	3063 0904

Ejendommens vurderingsprincip og værdi		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			kr.	gnst. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		32.500.000	10.367
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		771.600	246
H1	Boligafgift			<u>gnst. pr. m2</u> 423
	Teknisk andelsværdi			<u>gnst. pr. m2</u>
K1	Andelsværdi			7.952
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			<u>2.089</u>
K3	Teknisk andelsværdi			<u>10.041</u>
	Vedligeholdelse			<u>Ja / nej</u>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering			Ja
	Friværdi			<u>%</u>
P	Friværdi			72