



revisor

**Benny Rasmussen**

## **ANDELSBOLIGFORENINGEN POPPELVÆNGET**

**CVR-nr. 30 63 09 04**

### **ÅRSRAPPORT FOR 2021** **33. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Foreningsoplysninger:

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

### Påtegninger:

Ledespåtegning	2
Revisionspåtegning	3

### Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021:

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 28/8 2020	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 24. maj 2022 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

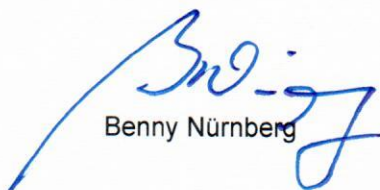
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. maj 2022

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 2021. 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 2022 ,



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 reserverede 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. 1281 af 28. august 2020 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	2022		2021		2020	
		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	
<b>Omkostninger</b>							
Ejendomsudgifter:							
Ejendomskat		179.000	178.846	179.000		178.869	
Ejendomsforsikringer		43.500	42.307	42.500		41.947	
Vedligeholdelse	1	115.000	37.131	115.000		258.972	
		<b>337.500</b>	<b>258.284</b>	<b>336.500</b>		<b>479.788</b>	
Administration:							
Kontingent grundejerforening		33.000	33.000	33.000		33.000	
Kontingent ABF		7.400	7.128	7.000		6.930	
Honorar kasserer		10.000	10.000	10.000		10.000	
Honorar revisor		23.000	23.885	23.000		22.938	
Honorar ejerskifte / venteliste mv.		0	-800	0		-4.700	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder		6.000	4.287	6.000		3.766	
Hjemmeside inkl. webhotel		4.500	4.127	3.500		3.114	
Kontorartikler og tryksager		1.500	1.124	1.500		162	
Porto og betalingsgebyrer		5.000	4.270	5.000		4.283	
Telefongodtgørelse mv.		2.000	2.000	2.000		2.000	
Gaver og hilsner		1.000	0	1.000		700	
		<b>93.400</b>	<b>89.021</b>	<b>92.000</b>		<b>82.193</b>	
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>430.900</b>	<b>347.305</b>	<b>428.500</b>		<b>561.981</b>	
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>895.700</b>	<b>979.295</b>	<b>898.100</b>		<b>764.619</b>	
Finansielle indtægter		0	0	0		0	
Finansielle omkostninger	2	-159.000	-164.091	-164.000		-273.681	
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>-159.000</b>	<b>-164.091</b>	<b>-164.000</b>		<b>-273.681</b>	
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>736.700</b>	<b>815.204</b>	<b>734.100</b>		<b>490.938</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>							
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse ejd."		500.000	500.000	500.000		352.600	
Overført til "Overført resultat mv.":							
- betalte prioritetsafdrag		224.000	221.042	221.000		306.779	
- overført restandel af årets resultat		12.700	94.162	13.100		-168.441	
		<b>236.700</b>	<b>315.204</b>	<b>234.100</b>		<b>138.338</b>	
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>736.700</b>	<b>815.204</b>	<b>734.100</b>		<b>490.938</b>	



## Balance pr. 31. december

	Note	2020	2019
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger, anskaffelsessum (ejd. vurdering 1/10 2020, kr. 32.500.000)	3	27.528.161	27.528.161
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>27.528.161</u>	<u>27.528.161</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Fynske Bank 0815 - 000 11 83494 (vedligeholdelsesplan)		1.275.226	775.226
Fynske Bank 0815 - 863 56 02156		587.728	511.392
Tilgodehavende		10.050	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.873.004</u>	<u>1.286.618</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>29.401.165</u>	<u>28.814.779</u>
<b>GÆLD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelsindskud		5.445.000	5.445.000
Overført resultat	4	15.077.642	14.762.438
		<u>20.522.642</u>	<u>20.207.438</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning): Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	5	1.271.600	771.600
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>21.794.242</u>	<u>20.979.038</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Realkredit Danmark	6	7.582.848	7.803.890
Anden gæld		24.075	31.851
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>7.606.923</u>	<u>7.835.741</u>
<b>GÆLD OG EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>29.401.165</u>	<u>28.814.779</u>
Eventualforpligtelser mv.	7		
Beregning af andelsværdi	8		
Lovkrævede nøgleoplysninger	9		

## Noter til årsrapporten

	2022	2021		2020
	budget (ej revideret)	realiseret	budget (ej revideret)	realiseret
<b>Note 1 - Vedligeholdelse ejendom</b>				
Maler	10.000	0	10.000	59.306
VVS	75.000	23.549	75.000	128.464
Tømrer	5.000	0	5.000	36.958
Murer	5.000	4.628	5.000	11.651
Kloak/dræn	5.000	0	5.000	4.538
Grønne arealer/p-plads	5.000	4.534	5.000	4.000
Gadelys	3.000	2.302	3.000	2.128
Energimærkning	0	0	0	0
Spildevandsafgift	3.500	1.074	3.500	3.593
Diverse	3.500	1.044	3.500	8.334
	<u>115.000</u>	<u>37.131</u>	<u>115.000</u>	<u>258.972</u>
<b>Note 2 - Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	159.000	164.091	164.000	173.874
Låneomkostninger	0	0	0	99.807
	<u>159.000</u>	<u>164.091</u>	<u>164.000</u>	<u>273.681</u>
<b>Note 3 - Grunde og bygninger</b>				
Anskaffelsessum		27.225.000		27.225.000
Forbedringsudgifter		303.161		303.161
		<u>27.528.161</u>		<u>27.528.161</u>
<b>Note 4 - Overført resultat mv.</b>				
Overført resultat primo		14.762.438		14.624.100
Betalte afdrag prioritetsgæld		221.042		306.779
Årets overførte overskud eller underskud		94.162		-168.441
		<u>15.077.642</u>		<u>14.762.438</u>
<b>Note 5 - Andre reserver (reserveret til vedligeholdelse ejendom)</b>				
Saldo reserver primo		771.600		419.000
Årets reservation til vedligeholdelsesplan		500.000		352.600
		<u>1.271.600</u>		<u>771.600</u>
<b>Note 6 - Realkredit Danmark</b>				
Realkredit Danmark - rente 1,2252%, restløbetid 28½ år		7.582.848		7.803.890
		<u>7.582.848</u>		<u>7.803.890</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 garantforpligtelser.

#### 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	20.522.642	20.522.642
Anskaffelsesværdi ejendom	-27.528.161	
Kontantværdi	<u>32.500.000</u>	4.971.839
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.582.848	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-7.462.443</u>	120.405
<b>Beregnet formueværdi pr. 31. december 2019</b>	<u>20.522.642</u>	<u>25.614.886</u>
<b>Indskudskapital (33 andele af kr. 165.000)</b>	<u>5.445.000</u>	<u>5.445.000</u>
<b>Værdi pr. andelskrone</b>	<u>3.769</u>	<u>4.704</u>
<b>Værdi pr. andel (å kr. 165.000)</b>	<u>621.000</u>	<u>776.000</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:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2019 BBR Areal m <sup>2</sup>	31/12 2020 BBR Areal m <sup>2</sup>	31/12 2021 Antal	31/12 2021 BBR Areal m <sup>2</sup>
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	<b>3.135</b>	<b>3.135</b>	<b>33</b>	<b>3.135</b>

Feltnr.	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	

Feltnr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

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

Feltnr.	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 <sup>2</sup>	
		Anvendt værdi 31/12 2021, kr.	ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.500.000	10.367

Felt nr.	Forklaring på udregning	Andre reserver 31/12 2021 i	Andre reserver(F3)/m <sup>2</sup> ultimo
		kr.	året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.271.600	406

Felt nr.	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,91

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 <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		kr. pr. m <sup>2</sup>		
H1	Boligafgift	110.550	* 12	/ 3135
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
				<b>423</b>

## Noter til årsrapporten

### Note 9 - Lovkrævede nøgleoplysninger

Felt nr.	Forklaring på udregning	Årets resultat / m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-177	157	260

Felt nr.	Forklaring på udregning K2	Andelsværdi pr. balancedagen (note 8) / m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1) (Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen (jf. balancen) / m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1)	
		kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi		8.171
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		1.829
K3	Teknisk andelsværdi		10.000

Felt nr.	Forklaring på udregning	Vedligeholdelse pr. år / m <sup>2</sup> ultimo i året i alt		
		År 2019 pr. m <sup>2</sup>	kr. År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Løbende vedligeholdelse	40	83	12
M2	Genopretning og reovering	404	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	444	83	12

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 <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	124	98	71