

Andelsboligforeningen Fyrrehaven

Fyrrehaven 1 - 42

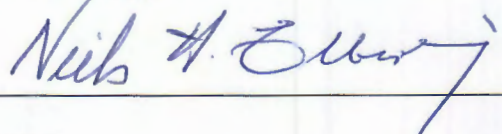
3630 Jægerspris

CVR-nummer 29450080

Årsrapport 2019

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 11/12 2020



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	20

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Fyrrehaven

Fyrrehaven 1 - 42

3630 Jægerspris

CVR-nummer: 29450080
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019
Stiftelsesdato: 1. januar 1986
Matrikelnummer: Neder Dråby By, Dråby 7gi

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Fyrrehaven

Bestyrelse

Kenneth Jensen, formand

Tove Larsen

Birgit Hansen

Flemming Sørensen

Annelise Rasmussen

Revision

Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab

Havnegade 2-4

3600 Frederikssund

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Fyrrehaven.

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

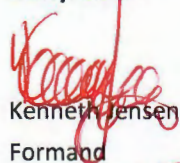
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

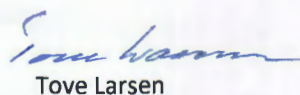
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

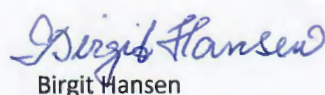
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

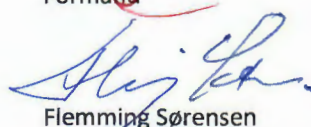
Jægerspris den 18. marts 2020

Bestyrelsen


Kenneth Jensen
Formand


Tove Larsen


Birgit Hansen


Flemming Sørensen


Annelise Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fyrrehaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fyrrehaven for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. 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 regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 virksomheden 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.

Frederikssund den 18. marts 2020

Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR 86 14 10 19


Jens Kolby

Partner, registreret revisor

mne35786

Note	Resultatopgørelse for 2019	Realiseret 2019 DKK	Budget 2019 DKK (ej revideret)	Realiseret 2018 DKK
	Boligafgift	1.041.558	1.042.012	1.002.012
1	Lejeindtægter	20.267	18.000	23.278
	Erstatning Dong-sag	0	0	613.348
2	Øvrige indtægter	15.892	4.000	4.150
	Indtægter	1.077.717	1.064.012	1.642.788
3	Ejendomsskat og forsikringer	341.673	342.687	338.518
4	Forbrugsafgifter	96.302	95.849	91.276
5	Vedligeholdelse, løbende	34.522	40.000	30.700
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	64.395	35.000	31.875
7	Administrationsomkostninger	52.541	50.500	47.979
8	Øvrige foreningsomkostninger	51.939	55.500	50.449
	Omkostninger i alt	641.373	619.536	590.797
	Resultat før finansielle poster	436.344	444.476	1.051.991
9	Finansielle indtægter	913	750	864
10	Finansielle omkostninger	279.875	280.115	291.681
	Finansielle poster, netto	278.962	279.365	290.817
	Årets resultat	157.382	165.111	761.174
	Forslag til resultatdisponering:			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	0	0	613.348
	Betalte prioritetsafdrag	143.295	143.295	37.265
	Overført restandel af årets resultat	14.087	21.816	110.561
	Disponeret i alt	157.382	165.111	761.174

Note	Balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
11	Ejendommen, matr. nr. 7gi Nedre Dråby By, Dråby	34.837.000	34.000.000
	Materielle anlægsaktiver	34.837.000	34.000.000
	Anlægsaktiver	34.837.000	34.000.000
	Restance, andelshavere	7.247	0
	Tilgodehavender	7.247	0
12	Likvide beholdninger	2.246.965	1.315.320
	Omsætningsaktiver	2.254.212	1.315.320
	Aktiver	37.091.212	35.315.320

Note	Balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
13	Andelsindskud	4.299.873	4.299.873
14	Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme	13.338.127	12.501.127
15	Overført resultat m.v.	8.974.244	8.816.862
	Egenkapital før andre reserver	26.612.244	25.617.862
16	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	613.348	613.348
	Andre reserver	613.348	613.348
	Egenkapital	27.225.593	26.231.211
17	Prioritetsgæld	8.919.440	9.062.735
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	922.429	0
18	Anden gæld	23.750	21.375
	Gældsforpligtelser	9.865.619	9.084.110
	Passiver i alt	37.091.212	35.315.320
19	Eventualposter og forpligtigelser mv.		
20	Nøgleoplysninger		
21	Beregning af andelsværdi		

Note	Noter til resultatopgørelse for 2019	Realiseret 2019 DKK	Budget 2019 DKK (ej revideret)	Realiseret 2018 DKK
1	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, fælleshus	20.267	18.000	23.278
	I alt	20.267	18.000	23.278
2	Øvrige indtægter			
	Honorar hussalg	7.942	0	0
	Ventelistegebyrer	7.950	4.000	4.150
	I alt	15.892	4.000	4.150
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	299.640	298.250	294.865
	Bygningsforsikring	31.009	0	30.431
	Bygningsforsikring, provision forsikringsmægler	4.651	0	4.556
	Glasforsikring	5.811	0	5.701
	Arbejdsskadeforsikring	2.966	0	2.966
	Forsikringsbonus	-2.403	0	0
	Budget, forsikringer	0	44.437	0
	I alt	341.673	342.687	338.518
4	Forbrugsafgifter			
	Vandafgift	3.058	2.500	2.327
	Renovation	84.039	83.349	80.306
	Elforbrug fællesarealer	9.205	10.000	8.643
	I alt	96.302	95.849	91.276
5	Vedligeholdelse, løbende			
	Kloak og faldstammer	6.765	0	6.438
	Haveanlæg	18.155	0	20.075
	Småreparationer	5.266	0	4.188
	Trailer, vedligeholdelse og reparation	4.336	0	0
	Budget	0	40.000	0
	I alt	34.522	40.000	30.700
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	P-plads	16.583	0	20.000
	Skure	0	0	11.875
	Udbudsprojekt facaderenovering	47.813	0	0
	Budget	0	35.000	0
	I alt	64.395	35.000	31.875

Note	Noter til resultatopgørelse for 2019	Realiseret 2019 DKK	Budget 2019 DKK (ej revideret)	Realiseret 2018 DKK
7	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	21.250	21.250	20.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance	23.750	23.000	21.375
	Revision og regnskabsmæssig assistance, sidste år	1.625	0	0
	Gebyrer m.v.	4.747	6.250	4.289
	Kontorartikler og porto	510	0	378
	Hjemmeside	659	0	1.937
	I alt	52.541	50.500	47.979
8	Øvrige foreningsomkostninger			
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	3.435	3.000	2.690
	Valuarvurdering	13.125	12.000	10.750
	ABF kontingent	5.508	6.000	5.292
	Drift af fælleshus	2.222	5.000	1.963
	Kontingent Ejerlauget Svanemosevej	25.650	26.000	25.650
	Diverse	0	0	1.000
	Gaver	1.999	3.500	3.104
	I alt	51.939	55.500	50.449
9	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter bank	913	750	864
	I alt	913	750	864
10	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	279.875	280.115	258.028
	Låneomkostninger	0	0	33.000
	Renteudgifter bank	0	0	653
	I alt	279.875	280.115	291.681

Note	Noter til balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
11	Ejendommen, matr. nr. 7gi Nedre Dråby By, Dråby		
	Kostpris pr. 1. januar	21.498.873	21.498.873
	Kostpris pr. 31. december	21.498.873	21.498.873
	Opskrivninger pr. 1. januar	12.501.127	11.501.127
	Årets opskrivning	837.000	1.000.000
	Opskrivninger pr. 31. december	13.338.127	12.501.127
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	34.837.000	34.000.000
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	30.000.000	30.000.000
	Valuarvurdering pr. 31. december	34.837.000	34.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 27. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 6,25 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette:

En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr.

Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 6,25 pct. til 6,75 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 2,533 mio. kr.

En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,59 til kr. 5,58.

Note	Noter til balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
12	Likvide beholdninger		
	Arbejdernes Landsbank - 53210563749	1.151.433	1.150.573
	Arbejdernes Landsbank - 53210252069	153.026	141.659
	Arbejdernes Landsbank - 53210252077	20.069	23.089
	Arbejdernes Landsbank - 53210252085	922.437	0
	I alt	2.246.965	1.315.320
13	Andelsindskud		
	Saldo pr. 1. januar	4.299.873	4.299.873
	I alt	4.299.873	4.299.873
14	Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme		
	Saldo pr. 1. januar	12.501.127	11.501.127
	Årets opskrivning	837.000	1.000.000
	I alt	13.338.127	12.501.127
15	Overført resultat m.v.		
	Saldo pr. 1. januar	8.816.862	8.669.036
	Betalte prioritetsafdrag	143.295	37.265
	Rest af årets resultat	14.087	110.561
	Overført af årets resultat	8.974.244	8.816.862
	I alt	8.974.244	8.816.862
16	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
	Saldo pr. 1. januar	613.348	0
	Overført	0	613.348
	I alt	613.348	613.348
17	Prioritetsgæld		
	LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. Rente 2 pct. p.a., opr. kr. 5.900.000, konvertibelt. Effektiv rentesats 2,113 pct. P.a.	5.719.440	5.862.735
	Nykredit A/S, renoveringslån, rentetilpasningslån. Kontant rentesats 3,3932 pct. p.a.	3.200.000	3.200.000
	I alt	8.919.440	9.062.735
	Heraf første års afdrag	146.347	143.295
	Kursværdi af prioritetsgæld	8.991.536	9.134.061

Note	Noter til balance pr. 31. december 2019	2019 DKK	2018 DKK
18	Anden gæld		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	23.750	21.375
	I alt	23.750	21.375

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 19 Eventualposter og forpligtelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 8.919 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør TDKK 34.837.

Hæftelsesforhold

Ifølge foreningens vedtægter § 5 stk. 1 hæfter foreningens medlemmer alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom, jf. § 5 stk. 2. Kreditor har ikke taget forbehold herom

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Tilbagebetalingsforpligtelse

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 13.144.316,63, jfr. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Heraf udgør den kommunale andel kr. 1.314.431,65.

Forsikringsforhold og energimærkning

Foreningen har tegnet bygnings- samt glasskadeforsikring på hele ejendommen. Forsikringspolicer findes på foreningens hjemmeside.

Desuden er tegnet ansvars- og besvigelsesforsikring for bestyrelsen, jfr. vedtægternes § 29.5. Forsikringssummen udgør kr. 1.601.384 / kr. 160.139 pr. bestyrelsesmedlem.

Ejendommen er energimærket pr. 1. november 2014.

Nøgleoplysninger

Note 20 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Fyrrehaven anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

		31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	27	2.451	2.451	2.451
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	27	2.451	2.451	2.451

Sæt kryds		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 fordeling snøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?		X
E2			

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X	

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2019 DKK	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²	
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	34.837.000	14.213

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2019 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) DKK pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	613.348	250

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

	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	X

Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	90.092	x 12	/2.451	441
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	0	0

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2017	2018	2019
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J1 Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m ² de sidste tre år	50	311	64

Teknisk andelsværdi	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	10.828	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	3.105	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	13.933	K1+K2

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2017	2018	2019
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	17	13	14
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	33	13	26
M3 Vedligeholdelse i alt	50	26	40

Friværdi	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72 %

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2017	2018	2019
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	15	58

Beregning af andelsværdi

Note 21 Beregning af Andelsværdi

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

Note	Opgjort på baggrund af valuarvurdering		2019 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		26.612.244
	Valuarvurdering af ejendom	34.837.000	
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-34.837.000	0
	Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.919.440	
	Prioritetsgæld, kursværdi	-8.991.536	-72.096
			<u>26.540.148</u>
	Værdi af indskudt andelskrone		<u>6,17</u>
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>5,94</u>

Antal andele	Type	Indskud pr. andel	Andelsværdi pr. andelstype
7	71	139.430	860.283
14	91	159.420	983.621
4	110	178.500	1.101.345
2	120	188.900	1.165.513

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fyrrehaven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og give 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 de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, administrationsgebyrer ved salg, ventelistegebyrer og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udlejning af fælleshus indtægtsføres i takt med foreningens modtagelse af indbetalinger. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Skat af årets resultat

Foreningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

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 med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Foreningens ejendom måles efterfølgende til dagsværdi baseret på en ekstern valuarvurdering i overensstemmelse med Branchenorm for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme. Dagsværdien udgør den skønnede kontante markedsværdi, som foreningens ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien måles ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019¹ fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

¹ Udstedt i medfør af § 6 stk. 2, og 4, i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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