

**Andelsboligforeningen Fyrrehaven**

Fyrrehaven 1 - 42

3630 Jægerspris

CVR-nummer 29450080

**Årsrapport 2020**

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling  
den / 2021



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen Fyrrehaven  
Fyrrehaven 1 - 42  
3630 Jægerspris

CVR-nummer: 29450080  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020  
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 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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 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.

Jægerspris den 19. marts 2021

### 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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 foreningen 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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 andelsboligforeningen 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 19. marts 2021

**Dansk Revision Frederikssund**

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

  
Jens Kolby

Partner, registreret revisor

mne35786

Note	Resultatopgørelse for 2020	Realiseret	Budget	Realiseret
		2020	2020	2019
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
	Boligafgift	1.081.104	1.082.012	1.041.558
1	Lejeindtægter	11.170	15.000	20.267
2	Øvrige indtægter	29.740	5.000	15.892
	<b>Indtægter</b>	<b>1.122.014</b>	<b>1.102.012</b>	<b>1.077.717</b>
3	Ejendomsskat og forsikringer	338.697	341.146	341.673
4	Forbrugsafgifter	104.329	100.000	96.302
5	Vedligeholdelse, løbende	53.067	40.000	34.522
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.332.396	2.800.000	64.395
7	Administrationsomkostninger	98.196	55.000	52.541
8	Øvrige foreningsomkostninger	61.007	57.500	51.939
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>2.987.692</b>	<b>3.393.646</b>	<b>641.373</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.865.678</b>	<b>-2.291.634</b>	<b>436.344</b>
9	Finansielle indtægter	0	0	913
10	Finansielle omkostninger	259.277	267.285	279.875
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>259.277</b>	<b>267.285</b>	<b>278.962</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.124.955</b>	<b>-2.558.919</b>	<b>157.382</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	-613.348	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	201.697	146.347	143.295
	Overført restandel af årets resultat	-1.713.304	-2.705.266	14.087
		<b>-1.511.606</b>	<b>-2.558.919</b>	<b>157.382</b>
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.124.955</b>	<b>-2.558.919</b>	<b>157.382</b>

Note	Balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 DKK
11	Ejendommen, matr. nr. 7gi Neder Dråby By, Dråby	39.913.000	34.837.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>39.913.000</b>	<b>34.837.000</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>39.913.000</b>	<b>34.837.000</b>
	Restance, andelshavere	37.709	7.247
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>37.709</b>	<b>7.247</b>
12	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.360.967</b>	<b>2.246.965</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.398.676</b>	<b>2.254.212</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>41.311.676</b>	<b>37.091.212</b>



Note	Balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 DKK
13	Andelsindskud	4.299.873	4.299.873
14	Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme	18.414.127	13.338.127
15	Overført resultat m.v.	7.462.638	8.974.244
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>30.176.638</b>	<b>26.612.244</b>
16	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	0	613.348
	<b>Andre reserver</b>	<b>0</b>	<b>613.348</b>
	<b>Egenkapital</b>	<b>30.176.638</b>	<b>27.225.593</b>
17	Prioritetsgæld	10.777.743	8.919.440
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	0	922.429
	Arbejdernes Landsbank - 53210252085	1	0
18	Anden gæld	357.294	23.750
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>11.135.038</b>	<b>9.865.619</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>41.311.676</b>	<b>37.091.212</b>
19	Eventualposter og forpligtigelser mv.		
20	Nøgleoplysninger		
21	Beregning af andelsværdi		

Note	Noter til resultatopgørelse for 2020	Realiseret 2020 DKK	Budget 2020 DKK (ej revideret)	Realiseret 2019 DKK
1	<b>Lejeindtægter</b>			
	Lejeindtægter, fælleshus	11.170	15.000	20.267
	<b>I alt</b>	<b>11.170</b>	<b>15.000</b>	<b>20.267</b>
2	<b>Øvrige indtægter</b>			
	Honorar, hussalg	22.940	0	7.942
	Ventelistegebyrer	6.800	5.000	7.950
	<b>I alt</b>	<b>29.740</b>	<b>5.000</b>	<b>15.892</b>
3	<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			
	Ejendomsskatter	292.604	0	299.640
	Bygningsforsikring	35.823	0	31.009
	Bygningsforsikring, provision forsikringsmægler	4.756	0	4.651
	Glasforsikring	4.999	0	5.811
	Arbejdsskedeforsikring	2.965	0	2.966
	Forsikringsbonus	-2.449	0	-2.403
	Budget	0	341.146	0
	<b>I alt</b>	<b>338.697</b>	<b>341.146</b>	<b>341.673</b>
4	<b>Forbrugsafgifter</b>			
	Vandafgift	2.248	0	3.058
	Renovation	94.564	0	84.039
	Elforbrug fælles arealer	7.516	0	9.205
	Budget	0	100.000	0
	<b>I alt</b>	<b>104.329</b>	<b>100.000</b>	<b>96.302</b>
5	<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			
	Kloak og faldstammer	22.496	0	6.765
	Haveanlæg	15.625	0	18.155
	Småanskaffelser	188	0	0
	Småreparationer	14.758	0	5.266
	Trailer, vedligeholdelse og reparation	0	0	4.336
	Budget	0	40.000	0
	<b>I alt</b>	<b>53.067</b>	<b>40.000</b>	<b>34.522</b>
6	<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
	P-plads	0	0	16.583
	Facaderenovering	2.332.396	0	0
	Udbudsprojekt facaderenovering	0	0	47.813
	Budget	0	2.800.000	0
	<b>I alt</b>	<b>2.332.396</b>	<b>2.800.000</b>	<b>64.395</b>

Note	Noter til resultatopgørelse for 2020	Realiseret	Budget	Realiseret
		2020	2020	2019
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
<b>7</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>			
	Administrationshonorar	25.000	0	21.250
	Revision og regnskabsmæssig assistance	23.750	0	23.750
	Revision og regnskabsmæssig assistance, sidste år	0	0	1.625
	Gebyrer m.v.	4.787	0	4.747
	Kontorartikler og porto	0	0	510
	Hjemmeside	2.159	0	659
	Advokatomkostninger	42.500	0	0
	Budget	0	55.000	0
	<b>I alt</b>	<b>98.196</b>	<b>55.000</b>	<b>52.541</b>
<b>8</b>	<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>			
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	2.329	3.000	3.435
	Valuarvurdering	13.750	14.000	13.125
	ABF kontingent	5.670	6.350	5.508
	Drift af fælleshus	10.659	5.000	2.222
	Kontingent Ejerlauget Svanemosevej	25.650	25.650	25.650
	Gaver	2.950	3.500	1.999
	<b>I alt</b>	<b>61.007</b>	<b>57.500</b>	<b>51.939</b>
<b>9</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Renteindtægter bank	0	0	913
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>913</b>
<b>10</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Prioritetsrenter og bidrag	200.936	267.285	279.875
	Låneomkostninger	56.430	0	0
	Renteudgifter bank	1.911	0	0
	<b>I alt</b>	<b>259.277</b>	<b>267.285</b>	<b>279.875</b>

Note	Noter til balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 DKK
11	<b>Ejendommen, matr. nr. 7gi Neder Dråby By, Dråby</b>		
	Kostpris pr. 1. januar	21.498.873	21.498.873
	Kostpris pr. 31. december	21.498.873	21.498.873
	Opskrivninger pr. 1. januar	13.338.127	12.501.127
	Årets opskrivning	5.076.000	837.000
	Opskrivninger pr. 31. december	18.414.127	13.338.127
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>39.913.000</b>	<b>34.837.000</b>
	Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober	30.000.000	30.000.000
	Valuarvurdering pr. 31. december	39.913.000	34.837.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til valuarvurdering af 3. marts 2021 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforenings-lovens §5, stk. 2, litra b" udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme (ind- og udbetalinger) over en periode (budgetperioden).

Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen.

Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende er moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregninger er baseret på en række forudsætninger, herunder forretningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedisleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Note	Noter til balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 DKK
	<p>Det fremgår af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 5,85 %, en inflation på 1,5 %, en omkostningsbestemt husleje på DKK 1.532 pr. kvm, "det lejes værdi" på DKK 1.200 pr. kvm og en budgetperiode på 20 år.</p> <p>Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende medføre en ændring i andelskronen.</p> <p>Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 5,85 % til 6,35 % vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med DKK 3.080.000, svarende til ændring af værdien pr. indskudt andelskrone fra DKK 6,98 til DKK 6,26.</p>		
<b>12</b>	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Arbejdernes Landsbank - 53210563749	1.144.248	1.151.433
	Arbejdernes Landsbank - 53210252069	205.755	153.026
	Arbejdernes Landsbank - 53210252077	10.964	20.069
	Arbejdernes Landsbank - 53210252085	0	922.437
	<b>I alt</b>	<b>1.360.967</b>	<b>2.246.965</b>
<b>13</b>	<b>Andelsindskud</b>		
	Saldo pr. 1. januar	4.299.873	4.299.873
	<b>I alt</b>	<b>4.299.873</b>	<b>4.299.873</b>
<b>14</b>	<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendomme</b>		
	Saldo pr. 1. januar	13.338.127	12.501.127
	Årets opskrivning	5.076.000	837.000
	<b>I alt</b>	<b>18.414.127</b>	<b>13.338.127</b>
<b>15</b>	<b>Overført resultat m.v.</b>		
	Saldo pr. 1. januar	8.974.244	8.816.862
	Betalte prioritetsafdrag	201.697	143.295
	Rest af årets resultat	-1.713.304	14.087
	Overført af årets resultat	7.462.638	8.974.244
	<b>I alt</b>	<b>7.462.638</b>	<b>8.974.244</b>
<b>16</b>	<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
	Saldo pr. 1. januar	613.348	613.348
	Anvendt i året til facaderenovering	-613.348	0
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>613.348</b>

Note	Noter til balance pr. 31. december 2020	2020 DKK	2019 DKK
<b>17</b>	<b>Prioritetsgæld</b>		
	LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2 pct. p.a., opr. kr. 5.900.000, konvertibelt. Effektiv rentesats 2,113 pct. p.a.	5.573.094	5.719.440
	Nykredit A/S, renoveringslån, rentetilpasningslån., opr. 3.200.000, rente for 2. halvår 2020 0,31 pct. p.a.	3.200.000	3.200.000
	LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 0,5 pct p.a., opr. kr. 2.060.000, konvertibelt. Effektiv rentesats 0,813 pct. p.a.	2.004.650	0
	<b>I alt</b>	<b>10.777.743</b>	<b>8.919.440</b>
	Heraf første års afdrag	210.802	146.347
	Kursværdi af prioritetsgæld	10.938.979	8.991.536
<b>18</b>	<b>Anden gæld</b>		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	23.750	23.750
	Tilbageholdelse facaderenovering	333.544	0
	<b>I alt</b>	<b>357.294</b>	<b>23.750</b>

## Eventualposter og forpligtelser mv.

---

### Note 19 Eventualposter og forpligtelser mv.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 10.778 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør TDKK 39.913.

#### 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, jf. § 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. Der er ingen planer om salg af andelsboligforeningens ejendom eller sammenlægning med en anden andelsboligforening, hvorved tilbagebetalingsforpligtelsen ikke afsættes som en gældsforpligtelse.

#### 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:

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen 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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X	

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2020 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	39.913.000	16.284

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.2020 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Forklaring på udregning		Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0 %

		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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	90.092	x 12 / 2.451	441
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	0

**Nøgleoplysninger**

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2018	2019	2020
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
J1 Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	311	64	-867

Teknisk andelsværdi	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	12.246	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2 Gæld- og omsætningsaktiver	3.972	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3 Teknisk andelsværdi	16.218	K1+K2

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2018	2019	2020
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	13	14	22
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	13	26	952
M3 Vedligeholdelse i alt	26	40	974

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)		
	2018	2019	2020
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	15	58	82

**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	2020 DKK
	Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	30.176.638
	Valuarvurdering af ejendom	39.913.000
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-39.913.000
		0
	Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.777.743
	Prioritetsgæld, kursværdi	-10.938.979
		-161.235
		30.015.402
	Værdi af indskudt andelskrone	6,98
	Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)	6,17

Antal andele	Type	Indskud pr. andel	Andelsværdi pr. andelstype
7	71	139.430	973.221
14	91	159.420	1.112.752
4	110	178.500	1.245.930
2	120	188.900	1.318.522

## 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

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

Dagsværdien måles ved anvendelse af en DCF model, hvor de fremtidige pengestrømme fra foreningens ejendom tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på foreningens 20-årige budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af dagsværdien anvendes et afkastkrav, som er individuelt fastsat for foreningens ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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.

#### 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 i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nominal værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 2020 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019<sup>1</sup> fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

#### 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.

---

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