

**Andelsboligforeningen Fyrrehaven
Fyrrehaven 1-42
3630 Jægerspris**

CVR-nummer 29 45 00 80

**Årsrapport 2023
1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den / 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	22

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Fyrrehaven
Fyrrehaven 1-42
3630 Jægerspris

CVR-nummer: 29 45 00 80
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Stiftelsesdato: 1. januar 1986
Matrikelnummer: Neder Dråby By, Dråby 7gi

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Fyrrehaven.

Bestyrelse

Kenneth Jensen, formand
Birgit Hansen
Annelise Rasmussen
Elly Hyllested Pedersen
Tove Larsen

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Amagerbrogade 60
2300 København S

Revision

Dansk Revision Frederikssund
Registreret Revisionsanpartsselskab
Havnegade 4
3600 Frederikssund

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Fyrrehaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 25. marts 2024

Bestyrelsen:


Kenneth Jensen
Formand


Birgit Hansen


Annelise Rasmussen


Elly Hyllested Pedersen


Tove Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fyrrehaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fyrrehaven for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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 25. marts 2024

Dansk Revision Frederikssund

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86 14 10 19



Jens Kolby

Partner, registreret revisor

mne35786

		Realiseret 2023	Realiseret 2022	Budget 2023
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK	DKK
Perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023				
1	Indtægter, andelshavere	1.191.841	1.183.823	1.182.116
2	Indtægter, andre	7.800	9.000	10.000
3	Andre indtægter	5.675	14.042	0
	Indtægter	1.205.316	1.206.865	1.192.116
4	Ejendomsskat og forsikringer	345.128	342.776	347.604
5	Forbrugsafgifter	134.146	112.061	130.383
6	Vedligeholdelse, løbende	44.009	88.403	80.000
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	241.665	20.000
8	Administrationsomkostninger	65.655	59.856	57.500
9	Øvrige foreningsomkostninger	60.145	73.551	64.500
	Omkostninger i alt	649.083	918.312	699.987
	Resultat før finansielle poster	556.233	288.553	492.129
10	Finansielle indtægter	3.255	0	0
11	Finansielle omkostninger	179.427	185.902	187.000
	Finansielle poster, netto	-176.172	-185.902	-187.000
	Årets resultat	380.061	102.652	305.129
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendom	350.000	100.000	0
	Overført resultat	30.061	2.652	305.129
	Disponeret i alt	380.061	102.652	305.129
Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	380.061	102.652	305.129
	Betalte prioritetsafdrag	-218.241	-214.486	-218.000
	Likviditetsresultat i alt	161.820	-111.834	87.129

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver pr. 31. december 2023			
12	Neder Dråby By, Dråby 7gi	40.260.000	41.070.000
	Materielle anlægsaktiver	40.260.000	41.070.000
	Anlægsaktiver	40.260.000	41.070.000
13	Likvide beholdninger	786.154	622.352
	Omsætningsaktiver	786.154	622.352
	Aktiver	41.046.154	41.692.352

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Passiver pr. 31. december 2023			
	Andelsindskud	4.299.873	4.299.873
	Reserve for opskrivning af ejendommen	18.761.127	19.571.127
	Overført resultat m.v.	7.373.439	7.343.378
	Egenkapital før andre reserver	30.434.439	31.214.378
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	450.000	100.000
	Andre reserver	450.000	100.000
	Egenkapital inkl. andre reserver	30.884.439	31.314.378
14	Prioritetsgæld	9.912.145	10.134.215
	Langfristede gældsforpligtelser	9.912.145	10.134.215
14	Prioritetsgæld	222.069	218.240
15	Kreditinstitutter i øvrigt	0	19
16	Øvrig gæld	27.500	25.500
	Kortfristede gældsforpligtelser	249.569	243.759
	Gældsforpligtelser	10.161.714	10.377.974
	Passiver i alt	41.046.154	41.692.352
17	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
18	Beregning af andelsværdi		
19	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2023 DKK	2022 DKK
<hr/>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	4.299.873	4.299.873
	4.299.873	4.299.873
Reserve for opskrivning af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar	19.571.127	19.356.127
Årets opskrivninger	0	215.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-810.000	0
	18.761.127	19.571.127
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	7.343.378	7.340.726
Rest af årets resultat	30.061	2.652
	7.373.439	7.343.378
Egenkapital før andre reserver	30.434.439	31.214.378
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	100.000	0
Reserveret i året	350.000	100.000
	450.000	100.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt	450.000	100.000
Egenkapital i alt	30.884.439	31.314.378

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Realiseret 2022 DKK	Budget 2023 DKK
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligaft (og fællesudgifter)	1.162.116	1.162.116	1.162.116
	Lejeindtægter, fælleshus	29.725	21.707	20.000
	I alt	1.191.841	1.183.823	1.182.116
2	Indtægter, andre			
	Ventelistegebyrer	7.800	9.000	10.000
	I alt	7.800	9.000	10.000
3	Andre indtægter			
	Gebyr ved salg af lejligheder	5.675	14.042	0
	I alt	5.675	14.042	0
4	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	292.604	292.604	292.604
	Forsikringer	52.524	50.172	55.000
	I alt	345.128	342.776	347.604
5	Forbrugsafgifter			
	Renovation	114.383	98.103	114.383
	Vandforbrug (fællesarealer)	3.180	1.622	0
	Elforbrug (fællesarealer)	16.583	12.336	0
	Budgetteret, ej fordelt	0	0	16.000
	I alt	134.146	112.061	130.383
6	Vedligeholdelse, løbende			
	Haveanlæg	18.100	17.509	0
	Reparation af driftsmidler	0	368	0
	Småreparationer	2.187	18.925	0
	Døre og vinduer	0	51.600	0
	Skilte p-plads mv	2.350	0	0
	Køb af trailer	5.559	0	0
	Flytning af sti	15.813	0	0
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	0	80.000
	I alt	44.009	88.403	80.000
7	Vedl., genopretning og renovering			
	P-plads	0	71.163	0
	Skurer	0	98.753	0
	Renovering fælleshus	0	41.765	0
	Skraldeplads	0	29.984	0
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	0	20.000
	I alt	0	241.665	20.000

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Realiseret 2022 DKK	Budget 2023 DKK
8	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	27.000	25.000	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	27.500	25.500	0
	Gebyrer m.v.	6.389	5.246	0
	Kontorartikler	0	110	0
	Hjemmeside	3.266	2.750	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance, regulering sidste år	1.500	1.250	0
	Budgetteret, ej fordelt	0	0	57.500
	I alt	65.655	59.856	57.500
9	Øvrige foreningsomkostninger			
	Valuarvurdering	16.000	14.438	15.000
	ABF kontingent	6.264	5.994	6.350
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	3.033	10.335	4.000
	Gaver og blomster	3.299	2.734	0
	Drift af fælleshus	5.899	14.400	10.000
	Energimærkning	0	0	3.500
	Kontingent Ejerlauget Svanemosevej	25.650	25.650	25.650
	I alt	60.145	73.551	64.500
10	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	3.255	0	0
	I alt	3.255	0	0
11	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, bank	0	2.740	0
	Prioritetsrenter og bidrag	179.427	183.161	187.000
	I alt	179.427	185.902	187.000

Note	Noter til balance	2023 DKK	2022 DKK
12	Neder Dråby By, Dråby 7gi		
	Kostpris pr. 1. januar	21.498.873	21.498.873
	Kostpris pr. 31. december	21.498.873	21.498.873
	Opskrivninger pr. 1. januar	19.571.127	19.356.127
	Årets opskrivning	0	215.000
	Tilbageført opskrivning	-810.000	0
	Opskrivninger pr. 31. december	18.761.127	19.571.127
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	40.260.000	41.070.000
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2023	30.000.000	30.000.000
	Valuarvurdering pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport af 31. december 2023.	40.260.000	41.070.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2023 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.

Det fremgår af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 6,45%, en inflation på 2,00%, en omkostningsbestemt husleje på DKK 1.439 pr. kvm, "det lejedes værdi" på DKK 1.350 pr. kvm og en budgetperiode på 20 år.

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.

Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkast-procenten fra 6,45% til 6,95% vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med DKK 2.845.000, svarende til ændring af værdien pr. indskudt andelskrone fra DKK 7,44 til DKK 6,78.

Note	Noter til balance			2023 DKK	2022 DKK	
13	Likvide beholdninger					
	Arbejdernes Landsbank - 53210563749			603.063	334.361	
	Arbejdernes Landsbank - 53210252069			183.010	266.990	
	Arbejdernes Landsbank - 53210252077			15	21.001	
	Arbejdernes Landsbank - 53210252085			65	0	
	I alt			786.154	622.352	
14	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi/ basisværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
	Nykredit A/S, opr. kr. 5.900.000	125.785	155.898	4.356.236	5.115.085	5.270.983
	Nykredit A/S, opr. kr. 3.200.000	32.961	0	3.058.440	3.200.000	3.200.000
	Nykredit A/S, opr. kr. 2.060.000	20.682	62.343	1.323.464	1.819.129	1.881.472
	Prioritetsgæld i alt	179.427	218.241	8.738.140	10.134.214	10.352.455
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)			222.069	218.240	
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			9.912.145	10.134.215	
				10.134.214	10.352.455	
	Restgæld efter 5 år			8.984.056	9.222.205	
	Informationer om indregnede lån:					
	Nykredit A/S, kontantlån. Pålyd. 2 pct. p.a., opr. kr. 5.900.000, konvertibelt. Effektiv rente 2,113 pct. p.a. Restløbetid 24,75 år Næste års afdrag kr. 159.218.					
	Nykredit A/S, renoveringslån, rentetilpasning, opr. kr. 3.200.000, rente for 2. halvår 2023 0,33 pct. p.a. Restløbetid 16 år. Næste års afdrag kr. 0.					
	Nykredit A/S, kontantlån. Pålyd. 1,5 pct. p.a., opr. DKK 2.060.000, konvertibelt. Effektiv rente 0,813 pct.p.a. Restløbetid 26,25 år					
15	Kreditinstitutter i øvrigt					
	Arbejdernes Landsbank - 53210252085			0	19	
	I alt			0	19	
16	Øvrig gæld					
	Revision og regnskabsmæssig assistance			27.500	25.500	
	I alt			27.500	25.500	

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 17 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 10.134, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 40.260.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 13.144.316,63, jf. § 160 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 gældsforpligtelse.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes § 5 stk. 1 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 andelshavers 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 19 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Forsikringsforhold og energimærkning

Foreningen har tegnet bygnings- samt glasforsikring på hele ejendommen. Forsikringspolicer findes på foreningens hjemmeside. Desuden er tegnet ansvars- og besvigelsesforsikring for bestyrelsen, jfr. Vedtægternes § 29.5. Forsikringssummen udgør DKK 1.601.384/ DKK 160.139 pr. bestyrelsesmedlem. Ejendommen er energimærket pr. 21. december 2021.

Beregning af andelsværdi

Note 18 Beregning af andelsværdi

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

		2023
		DKK
Opgjort på baggrund af valuarvurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		30.434.439
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-40.260.000	
Valuarvurdering af ejendommen	40.260.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.134.214	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.738.140	1.396.075
Reguleret egenkapital		<u>31.830.514</u>
Reguleret egenkapital	<u>31.830.514</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>4.299.873</u>	<u>7,40</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>7,68</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype DKK	Andelsværdi inkl. indskud DKK
1	Type 71	7	139.430	976.010	1.032.197	7.225.381
2	Type 91	14	159.420	2.231.880	1.180.183	16.522.560
3	Type 110	4	178.500	714.000	1.321.432	5.285.727
4	Type 120	2	188.900	377.800	1.398.423	2.796.845
				4.299.690		31.830.514

Nøgleoplysninger

Note 19 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. 1392 af 14. juni 2021 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:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2023

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
	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 oprinde- lige 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.			

	År
D1 Foreningens stiftelses år	1986
D2 Ejendommens opførelses år	1986

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar-vurde- ring	Offentlig vur- dering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsvær- dien		X	

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide- ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.260.000	16.426

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2023 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	450.000	184

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gange med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,1%

	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

Nøgleoplysninger

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1 Boligafgift	96.843 x 12 / 2.451	474
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 2.451	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 2.451	0

Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-50	42	155

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	12.987	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.825	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	16.812	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	18	36	18
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	170	99	0
M3 Vedligeholdelse i alt	188	135	18

Nøgleoplysninger

4. Finansielle forhold

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)	74,8%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021	2022	2023
	DKK pr. m2	DKK pr. m2	DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	86	88	89

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fyrrehaven for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 fra andelshavere, administrationsgebyrer ved salg, ventelistegebyrer og lejeindtægt 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. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kursstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Foreningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi.

Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og imødegåelse af foreningens ejendom og imødegåelse af værdiforringelse mv.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden, herunder en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).