

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

CVR-nummer 29 45 00 80

**Årsrapport 2024
1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 22. april 2025

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 2024 - 31. december 2024
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 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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 1. april 2025

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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 revisorers 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Det fremgår heraf, at andelsboligforeningen har ændret regnskabspraksis for måling af ejendommen. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 1. april 2025

Dansk Revision Frederikssund

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86 14 10 19

Jens Kolby

Partner, registreret revisor

mne35786

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret	Budget
		2024	2023	2024
		DKK	DKK	DKK
Perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024				
1	Indtægter, andelshavere	1.335.423	1.191.841	1.322.116
2	Indtægter, andre	9.400	7.800	10.000
3	Andre indtægter	0	5.675	0
	Indtægter	1.344.823	1.205.316	1.332.116
4	Ejendomsskat og forsikringer	294.087	345.128	290.162
5	Forbrugsafgifter	129.906	134.146	135.445
6	Vedligeholdelse, løbende	32.422	44.009	100.000
7	Administrationsomkostninger	75.458	65.655	75.000
8	Øvrige foreningsomkostninger	77.326	60.145	63.000
	Omkostninger i alt	609.198	649.083	663.607
	Resultat før finansielle poster	735.625	556.233	668.509
9	Finansielle indtægter	11.187	3.255	5.000
10	Finansielle omkostninger	175.606	179.427	175.000
	Finansielle poster, netto	-164.420	-176.172	-170.000
	Årets resultat	571.206	380.061	498.509
Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	385.000	350.000	0
	Overført resultat	186.206	30.061	498.509
	Disponeret i alt	571.206	380.061	498.509
Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	571.206	380.061	498.509
	Betalte prioritetsafdrag	-222.070	-218.241	-222.000
	Likviditetsresultat i alt	349.136	161.820	276.509

		2024	2023
Note	Balance	DKK	DKK
Aktiver pr. 31. december 2024			
11	Neder Dråby By, Dråby 7gi	21.498.873	21.498.873
	Materielle anlægsaktiver	21.498.873	21.498.873
	Anlægsaktiver	21.498.873	21.498.873
12	Andre tilgodehavender	3.932	0
	Tilgodehavender	3.932	0
13	Likvide beholdninger	2.299.817	786.154
	Omsætningsaktiver	2.303.749	786.154
	Aktiver i alt	23.802.622	22.285.027

Note	Balance	2024 DKK	2023 DKK
Passiver pr. 31. december 2024			
	Andelsindskud	4.299.873	4.299.873
	Overført resultat m.v.	7.559.644	7.373.439
	Egenkapital før andre reserver	11.859.517	11.673.312
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	835.000	450.000
	Andre reserver	835.000	450.000
	Egenkapital inkl. andre reserver	12.694.518	12.123.312
14	Prioritetsgæld	9.686.172	9.912.145
	Langfristede gældsforpligtelser	9.686.172	9.912.145
14	Prioritetsgæld	225.973	222.069
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	1.166.835	0
15	Øvrig gæld	29.125	27.500
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.421.933	249.569
	Gældsforpligtelser	11.108.104	10.161.714
	Passiver i alt	23.802.622	22.285.027
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

	2024	2023
Egenkapitalopgørelse	DKK	DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	4.299.873	4.299.873
	4.299.873	4.299.873
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	7.373.439	7.343.378
Rest af årets resultat	186.206	30.061
	7.559.644	7.373.439
Egenkapital før andre reserver	11.859.517	11.673.312
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	450.000	100.000
Reserveret i året	385.000	350.000
	835.000	450.000
Andre reserver (ikke bunden) i alt	835.000	450.000
Andre reserver	835.000	450.000
Egenkapital i alt	12.694.518	12.123.312

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret	Budget
		2024	2023	2024
		DKK	DKK	DKK
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligaft (og fællesudgifter)	1.302.108	1.162.116	1.302.116
	Lejeindtægter, fælleshus	33.315	29.725	20.000
	I alt	1.335.423	1.191.841	1.322.116
2	Indtægter, andre			
	Ventelistegebyrer	9.400	7.800	10.000
	I alt	9.400	7.800	10.000
3	Andre indtægter			
	Gebyr ved salg lejligheder	0	5.675	0
	I alt	0	5.675	0
4	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	235.162	292.604	235.162
	Forsikringer	58.925	52.524	55.000
	I alt	294.087	345.128	290.162
5	Forbrugsafgifter			
	Renovation	118.445	114.383	0
	Vandforbrug (fællesarealer)	3.061	3.180	0
	Elforbrug (fællesarealer)	8.399	16.583	0
	Budgetteret, ej fordelt	0	0	135.445
	I alt	129.906	134.146	135.445
6	Vedligeholdelse, løbende			
	Drift af maskiner	80	0	0
	Småanskaffelser	8.363	0	0
	VVS	2.750	0	0
	Kloak og faldstammer	314	0	0
	Haveanlæg	17.200	18.100	0
	Småreparationer	3.715	2.187	0
	Skilte p-plads mv	0	2.350	0
	Køb af trailer	0	5.559	0
	Flytning af sti	0	15.813	0
	Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	0	100.000
	I alt	32.422	44.009	100.000

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret	Budget
		2024	2023	2024
		DKK	DKK	DKK
7	Administrationsomkostninger			
	Administrationshonorar	27.000	27.000	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	29.125	27.500	0
	Gebyrer m.v.	7.047	6.389	0
	Hjemmeside	3.511	3.266	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance, regulering sidste år	875	1.500	0
	Licens bogføringsprogram	1.650	0	0
	Opsætning af bogføringsprogram	6.250	0	0
	Budgetteret, ej fordelt	0	0	75.000
	I alt	75.458	65.655	75.000
8	Øvrige foreningsomkostninger			
	Valuarvurdering	16.563	16.000	16.000
	ABF kontingent	6.534	6.264	6.350
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	2.504	3.033	4.000
	Gaver og blomster	3.410	3.299	3.500
	Drift af fælleshus	18.616	5.899	7.500
	Kontingent Ejerlauget Svanemosevej	29.700	25.650	25.650
	I alt	77.326	60.145	63.000
9	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	11.187	3.255	5.000
	I alt	11.187	3.255	5.000
10	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	175.606	179.427	175.000
	I alt	175.606	179.427	175.000

		2024	2023
Note	Noter til balance	DKK	DKK
11	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
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	21.498.873	21.498.873
	Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	30.000.000	30.000.000
12	Andre tilgodehavender		
	Udlæg i forbindelse med salg af Fyrrehaven 13	3.932	0
	I alt	3.932	0
13	Likvide beholdninger		
	Arbejdernes Landsbank - 53210563749	1.010.549	603.063
	Arbejdernes Landsbank - 53210252069	76.005	183.010
	Arbejdernes Landsbank - 53210252077	32.523	15
	Arbejdernes Landsbank - 53210252085	1.180.741	65
	I alt	2.299.817	786.154

Note	Noter til balance			2024	2023	
				DKK	DKK	
14	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld	Renter og bi- drag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
	Nykredit A/S, opr. kr. 5.900.000	121.993	159.218	4.440.691	4.955.867	5.115.085
	Nykredit A/S, opr. kr. 3.200.000	33.628	0	2.879.918	3.200.000	3.200.000
	Nykredit A/S, opr. kr. 2.060.000	19.986	62.852	1.377.612	1.756.277	1.819.129
	Prioritetsgæld i alt	175.606	222.070	8.698.221	9.912.145	10.134.214
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)			225.973	222.069	
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			9.686.172	9.912.145	
				9.912.145	10.134.214	
	Restgæld efter 5 år			8.741.688	8.984.056	
	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 23,75 år Næste års afdrag kr. 162.609.					
	Nykredit A/S, renoveringslån, rentetilpasning, opr. kr. 3.200.000, rente for 2. halvår 2024 0,3508 pct. p.a. Restløbetid 15,00 år. Næste års afdrag kr. 0.					
	Nykredit A/S, kontantlån. Pålyd. 1,5 pct. p.a., opr. kr. 2.060.000, konvertibelt. Effektiv rente 0,813 pct. p.a. Restløbetid 25,25 år Næste års afdrag kr. 63.364.					
15	Øvrig gæld					
	Revision og regnskabsmæssig assistance			29.125	27.500	
	I alt			29.125	27.500	

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 9.912, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 21.499.

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 andels-havers 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 18 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 besvigelserforsikring 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 17 Beregning af Andelsværdi**

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet den 31. december 2023 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten DKK 40.260.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 8,45 pct. inkl. inflation.

		2024 DKK
Opgjort på baggrund af valuarvurdering		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		11.859.517
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-21.498.873	
Valuarvurdering af ejendommen	40.260.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.912.145	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.698.221	19.975.051
Reguleret egenkapital		<u>31.834.568</u>
Reguleret egenkapital	<u>31.834.568</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>7,40</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Antal an-dele	Indskud pr. andels-type DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype DKK	Andelsværdi inkl. indskud DKK
1	Type 71	7	139.430	976.010	1.032.329	7.226.302
2	Type 91	14	159.420	2.231.880	1.180.333	16.524.665
3	Type 110	4	178.500	714.000	1.321.600	5.286.400
4	Type 120	2	188.900	377.800	1.398.601	2.797.202
				4.299.690		31.834.568

Nøgleoplysninger

Note 18 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.

31-12-2024

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
	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 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 stiftelses år	1986
D2 Ejendommens opførelses år	1986

Nøgleoplysninger

Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
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. 31.12.2024 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. 31.12.2024 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	835.000	341

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,1%

	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	108.509 x 12 / 2.451	531
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)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	42	155	233

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	12.988	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.592	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	16.580	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)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	36	18	13
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	99	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	135	18	13

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)	48,3%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	88	89	91

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fyrrehaven for 2024 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Andelsboligforeningens ejendom indregnes fremover til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Der vil ikke systematisk blive afskrevet på ejendommen. Tidligere blev ejendommen indregnet til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør ingen ændringer af årets resultat. Balancesummen og egenkapitalen pr. 31. december 2024 reduceres med TDKK 18.761.

For 2023 er årets resultat før skat fortsat TDKK 380, balancesummen er ændret til TDKK 22.285, og egenkapitalen er ændret til TDKK 12.123.

Sammenligningstallene for regnskabsåret er tilpasset den nye regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående er den anvendte regnskabspraksis 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 kurs-
tab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af
bankindestående.

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, indeks-
regulering af indeksslån) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede bo-
ligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere
forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest.

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en bereg-
net kapitalværdi. Kapitalværdien er nutdsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balance-
dagen forventes af indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og imødegåelse af foreningens ejendom og imødegåelse af værdiforringelse mv.

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 18, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. 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).

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en valuarvurdering.