

A/B Frederiksberg Have
Frederiksberg Have 22
4180 Sorø

CVR-nummer 30 26 38 39

Årsrapport 2023
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
den 24. april 2024



Dirigent *Per R. Andersen*
Advokat

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors reviewpåtegning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	20

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Frederiksberg Have
Frederiksberg Have 22
4180 Sorø

CVR-nummer: 30 26 38 39
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Stiftelsesdato: 1. januar 2006
Matrikelnummer: Ejendommen matr. nr. Lynge By, Lynge 10bl m.fl.

Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Frederiksberg Have.

Bestyrelse

Søren Gustavsen, formand
Ann-Merete Sjøberg
Erik Larsen
Kirsten Munk

Pengeinstitut

Nykredit

Revision

Dansk Revision Slagelse
Godkendt Revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Kontaktperson

Christian Fuglsbjerg

Ledespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for A/B Frederiksberg Have.

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.

Sorø, den 2. april 2024

Bestyrelsen:



Søren Gustavsen
Formand



Erik Larsen



Ann-Merete Sjøberg



Kirsten Munk

Den uafhængige revisors reviewpåtegning

Til medlemmerne i A/B Frederiksberg Have

Vi har udført review af årsregnskabet for A/B Frederiksberg Have for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til bestyrelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i foreningen, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion med forbehold

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at andelsboligforeningen i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt review.

Slagelse den 2. april 2024

Dansk Revision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29 91 98 01

Christian Fuglsbjerg

Partner, registreret revisor

mne5316

		Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
Note	Resultatopgørelse	DKK	DKK (ej revideret)	DKK
Perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023				
1	Indtægter, andelshavere	1.571.904	1.572.700	1.500.648
2	Andre indtægter	15.200	15.000	11.400
	Indtægter	1.587.104	1.587.700	1.512.048
3	Ejendomsskat og forsikringer	197.967	193.500	187.193
4	Forbrugsafgifter	56.907	76.000	75.096
5	Renholdelse og udenomsarealer	37.076	40.000	29.110
6	Vedligeholdelse, løbende	147.931	205.600	116.911
7	Vedl., genopretning og renovering	11.529	5.000	25.023
8	Administrationsomkostninger	51.372	25.000	26.437
9	Øvrige foreningsomkostninger	20.093	24.500	21.127
	Omkostninger i alt	522.875	569.600	480.897
	Resultat før finansielle poster	1.064.229	1.018.100	1.031.151
10	Finansielle indtægter	6.506	0	0
11	Finansielle omkostninger	549.902	555.000	565.720
	Finansielle poster, netto	-543.396	-555.000	-565.720
	Årets resultat	520.833	463.100	465.431
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	260.000	0	439.491
	Overført resultat	260.833	463.100	25.940
	Disponeret i alt	520.833	463.100	465.431
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	520.833	463.100	465.431
	Betalte prioritetsafdrag	-362.476	-365.000	-356.306
	Likviditetsresultat i alt	158.357	98.100	109.125

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver pr. 31. december 2023			
12	Ejendommen matr. nr. Lyngby, Lyngby 10bl m.fl.	38.843.325	38.843.325
	Materielle anlægsaktiver	38.843.325	38.843.325
	Anlægsaktiver	38.843.325	38.843.325
	Restance, andelshavere	5.775	5.775
	Periodeafgrænsningsposter	1.475	0
	Tilgodehavender	7.250	5.775
13	Likvide beholdninger	1.525.430	1.867.251
	Omsætningsaktiver	1.532.680	1.873.026
	Aktiver	40.376.005	40.716.351

Note	Balance	2023 DKK	2022 DKK
Passiver pr. 31. december 2023			
	Andelsindskud	10.092.000	10.092.000
	Overført resultat m.v.	3.039.101	2.778.268
	Egenkapital før andre reserver	13.131.101	12.870.268
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.379.491	1.119.491
	Andre reserver	1.379.491	1.119.491
	Egenkapital inkl. andre reserver	14.510.592	13.989.759
14	Prioritetsgæld	25.404.007	25.772.760
	Langfristede gældsforpligtelser	25.404.007	25.772.760
14	Prioritetsgæld	368.752	362.475
	Forudbetalt boligafgift og leje	23.000	10.500
	Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	93	545.298
15	Øvrig gæld	69.561	35.559
	Kortfristede gældsforpligtelser	461.406	953.832
	Gældsforpligtelser	25.865.413	26.726.592
	Passiver i alt	40.376.005	40.716.351
16	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2023	2022
	DKK	DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	10.092.000	10.092.000
	10.092.000	10.092.000
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	2.778.268	2.752.328
Rest af årets resultat	260.833	25.940
	3.039.101	2.778.268
Egenkapital før andre reserver	13.131.101	12.870.268
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	1.119.491	680.000
Reserveret i året	260.000	439.491
	1.379.491	1.119.491
Andre reserver (ikke bunden) i alt	1.379.491	1.119.491
Andre reserver	1.379.491	1.119.491
Egenkapital i alt	14.510.592	13.989.759

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2023 DKK	Budget 2023 DKK (ej revideret)	Realiseret 2022 DKK
1	Indtægter, andelshavere			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	1.571.904	1.572.700	1.500.648
	I alt	1.571.904	1.572.700	1.500.648
2	Andre indtægter			
	Gebyr, arbejdsdage	0	0	1.800
	Gebyr, venteliste	0	0	600
	Honorar ved salg af andel	15.200	15.000	9.000
	I alt	15.200	15.000	11.400
3	Ejendomsskat og forsikringer			
	Ejendomsskatter	158.999	160.000	158.999
	Forsikringer	38.968	33.500	28.194
	I alt	197.967	193.500	187.193
4	Forbrugsafgifter			
	Renovation	56.318	64.000	63.174
	Vejbelysning	589	12.000	11.922
	I alt	56.907	76.000	75.096
5	Renholdelse og udenomsarealer			
	Snerydning	37.076	40.000	29.110
	I alt	37.076	40.000	29.110
6	Vedligeholdelse, løbende			
	Låseservice	0	0	1.427
	Elektriker	2.280	0	0
	Småanskaffelser	451	5.000	10.596
	Maler	37.250	50.000	34.584
	Gartner	3.814	18.000	14.939
	Tømrer	38.778	50.000	50.170
	Arbejdsweekender	350	0	124
	VVS	65.008	82.600	3.102
	Træbehandling	0	0	1.969
	I alt	147.931	205.600	116.911
7	Vedl., genopretning og renovering			
	Udearealer	8.203	5.000	25.023
	Genanbringelser	3.326	0	0
	I alt	11.529	5.000	25.023

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret	Budget	Realiseret
		2023	2023	2022
		DKK	DKK	DKK
			(ej revideret)	
8	Administrationsomkostninger			
	Revision og regnskabsmæssig assistance	21.875	20.000	20.000
	Revisor, regulering tidligere år	7.181	0	1.875
	Gebyrer m.v.	1.373	2.000	1.577
	Advokat	6.250	0	0
	Bogføringsassistance	7.981	0	0
	Bogføringssystem	4.722	3.000	2.985
	EDB omkostninger og hjemmeside	1.990	0	0
	I alt	51.372	25.000	26.437
9	Øvrige foreningsomkostninger			
	ABF kontingent	6.358	0	8.481
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	12.739	19.000	10.295
	Arrangementer og fællesarbejdsdag	996	5.000	1.741
	Gaver og blomster	0	500	610
	I alt	20.093	24.500	21.127
10	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	6.506	0	0
	I alt	6.506	0	0
11	Finansielle omkostninger			
	Renteudgifter, bank	0	0	6.421
	Prioritetsrenter og bidrag	549.902	555.000	559.299
	I alt	549.902	555.000	565.720

Note	Noter til balance	2023 DKK	2022 DKK			
12	Ejendommen matr. nr. Lyngby, Lyngby 10bl m.fl.					
	Kostpris pr. 1. januar	<u>38.843.325</u>	<u>38.843.325</u>			
	Kostpris pr. 31. december	<u>38.843.325</u>	<u>38.843.325</u>			
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>38.843.325</u>	<u>38.843.325</u>			
	Fastholdt offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>			
13	Likvide beholdninger					
	Nykredit, driftskonto	<u>1.525.430</u>	<u>1.867.251</u>			
	I alt	<u>1.525.430</u>	<u>1.867.251</u>			
14	Prioritetsgæld					
	Prioritetsgæld					
	Renter og bidrag					
	kr.					
	Afdrag i året					
	kr.					
	Kursværdi / basisværdi					
	kr.					
	2023		2022			
	kr.		kr.			
	Nykredit A/S 0011, rente 1,7204%	298.718	362.476	9.442.359	11.697.759	12.060.235
	Nykredit A/S 0012, rente 1%	251.184	0	10.486.720	14.075.000	14.075.000
	Prioritetsgæld i alt	<u>549.902</u>	<u>362.476</u>	<u>19.929.079</u>	<u>25.772.759</u>	<u>26.135.235</u>
	Specifikation af prioritetsgæld:					
	Kort del af gæld (under 1 år)			368.752		362.475
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			25.404.007		25.772.760
				<u>25.772.759</u>		<u>26.135.235</u>
	Restgæld efter 5 år			<u>23.864.032</u>		<u>24.258.995</u>
	Informationer om indregnede lån:					
	Nykredit A/S, kontantlån 0011. Hovedstol kr. 13.281.000. Fast rente. Restløbetid 25½ år. Næste års afdrag udgør kr. 368.752.					
	Nykredit A/S, obligationslån 0012. Hovedstol kr. 14.075.000, afdragsfrit. Restløbetid 26 år. Næste års afdrag udgør kr. 0.					
15	Øvrig gæld					
	Revision og regnskabsmæssig assistance			21.875		20.000
	Kreditorer			47.686		15.559
	I alt			<u>69.561</u>		<u>35.559</u>

Eventualposter og forpligtelser mv.

Note 16 Eventualposter og forpligtelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, som i årsregnskabet er indregnet med DKK 25.772.759, er der tinglyst ejerpantebrev nominelt DKK 1.730.000 og nominelt DKK 27.356.000 med pant i foreningens ejendom, som i årsregnskabet er indregnet med DKK 38.843.325.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har ingen aftaler om rentesikring (renteswap)

Forsikringsforhold

Bestyrelsen oplyser, at der er tegnet følgende ansvarsforsikringer i henhold til vedtægternes bestemmelser:

Husejeransvarsforsikring med en dækning på maksimalt DKK 10.000.000 pr. forsikringsår ekskl. omkostninger, med en selvrisiko på DKK 15.000 af erhverv skade. Beløbende indeksreguleres ikke.

Bestyrelsesansvarsforsikring med en dækning på maksimalt DKK 2.500.000 pr. forsikringsår ekskl. omkostninger, med en selvrisiko på DKK 15.000 af erhverv skade. Beløbende indeksreguleres ikke.

Beregning af andelsværdi**Note 17 Beregning af Andelsværdi**

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

	2023 DKK	2023 DKK
Opgjort på baggrund af anskaffelsessum		
Foreningens egenkapital		<u>13.131.101</u>
Værdi af indskudt andelskrone		<u>1,30</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>1,28</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

		Oprindelig indskud pr. andel	Oprindelig indskud i alt	2023 pr. stk. DKK	2023 i alt DKK	2022 pr. stk. DKK	2022 i alt DKK
Bolignr.	Antal						
Små	4	398.000	1.592.000	517.854	2.071.414	507.567	2.030.268
Store	20	425.000	8.500.000	552.984	11.059.687	542.000	10.840.000
I alt			10.092.000		13.131.101		12.870.268

Foreningens seneste offentlige ejendomsvurdering er gyldig den 1. juli 2020. Denne vurdering vil eventuelt blive anvendt på et senere tidspunkt, som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien ja. Andelsboligforeningsloven §5, stk. 3 (fastholdt værdi).

På baggrund af ovenstående beregning iht. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris) foreslår bestyrelsen, at den maksimale handelspris pr. andel udgør ovenstående beløb i det kommende år indtil næste generalforsamling i 2025.

Nøgleoplysninger

Note 18 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Frederiksberg Have 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	24	2.127	2.127	2.127
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	24	2.127	2.127	2.127

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	2006
D2 Ejendommens opførelses år	2007

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 Ikke relevant.		

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	38.843.325	18.262

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	1.379.491	649

Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,6%

	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	138.928 x 12 / 2.127	773
H2 Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 2.127	0
H3 Boliglejeindtægter	0 x 12 / 2.127	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	296	219	245

	Gns. DKK pr andels-m ² pr. år	Forklaring på udregning
K1 Andelsværdi	6.174	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2 Gæld - omsætningsaktiver	11.440	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3 Teknisk andelsværdi	17.614	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	10	55	70
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	27	12	5
M3 Vedligeholdelse i alt	37	67	75

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)	33,4%

4.1 Afdrag

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
	2021 DKK pr. m2	2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	165	168	170

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m ² andel	DKK pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	18.336	18.336
Anskaffelsessum (kostpris)	18.262	18.262
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.440	11.440
Foreslået andelsværdi	6.174	6.174
Reserver uden for andelsværdi	649	649
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK/m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		635
Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		23
Øvrige omkostninger		52
Finansielle poster, netto		77
Afdrag		-52
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Frederiksberg Have 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. 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 omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner 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 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 beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"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). Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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 nominal værdi.

Øvrige noter

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. 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).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.