

**Ølstykke Ny
Andelsboligforening**

Rubinvej 2 - 59, Safirvej 1 - 51

3650 Ølstykke

CVR-nr. 13 25 30 72

Årsrapport
for 1. november 2021 - 31. oktober 2022
36. regnskabsår

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	19
Anvendt regnskabspraksis	20
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Ølstykke Ny Andelsboligforening

Beliggende

Rubinvej 2 - 59, Safirvej 1 - 51

3650 Ølstykke

CVR-nr. 13 25 30 72

Matr. nr. 7 al, Ølstykke by, Ølstykke

Bestyrelse

Henning Thode, formand

Søren Lykke Larsen

Jacob Nielsen

Susanne Friland Jensen

Jeanne Hartvig

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4 C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

8/2 2023

Dirigent:



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2021-31. oktober 2022 for Ølstykke Ny Andelsboligforening.

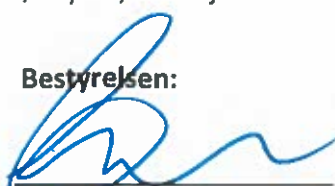
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret for 1. november 2021 - 31. oktober 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 2. januar 2023

Bestyrelsen:



Henning Thode, formand

Søren Lykke Larsen



Jacob Nielsen



Susanne Friland Jensen



Jeanne Hartvig

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 2. januar 2023

Administrator



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ølstykke Ny Andelsboligforening

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ølstykke Ny Andelsboligforening for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. oktober 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. oktober 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2021 - 31. oktober 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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 foreningens 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, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har en 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen 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 - fortsat

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

Brøndby, den 2. januar 2023

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 1. november 2021 - 31. oktober 2022

		Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/2021
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		2.678.400	2.678.400	2.678.400
Overdragelseshonorar m.v.		7.200	0	24.150
Grundejerforeningen Rubinen		8.000	7.000	9.600
Indtægter i alt		<u>2.693.600</u>	<u>2.685.400</u>	<u>2.712.150</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	1	996.497	1.019.400	935.619
Renholdelse/Grønne områder	2	26.666	60.000	32.180
Vedligeholdelse, løbende	3	92.493	150.000	52.566
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	457.430	500.000	0
Forenings- og administrationsomkostninger	5	213.502	200.700	183.066
Afskrivning gaskedler	9	99.955	100.000	99.955
Omkostninger i alt		<u>1.886.543</u>	<u>2.030.100</u>	<u>1.303.386</u>
Resultat før finansielle poster		<u>807.057</u>	<u>655.300</u>	<u>1.408.764</u>
Finansielle indtægter	6	0	0	0
Finansielle omkostninger	7	264.522	275.500	269.174
Finansielle poster, netto		<u>264.522</u>	<u>275.500</u>	<u>269.174</u>
Årets resultat		<u>542.535</u>	<u>379.800</u>	<u>1.139.590</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0		0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		542.535	379.800	1.139.590
		<u>542.535</u>	<u>379.800</u>	<u>1.139.590</u>
Likviditetresultat				
Årets resultat		542.535	379.800	1.139.590
Betalte prioritetsafdrag		-568.373	-568.000	-561.807
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		99.955	100.000	99.955
Likviditetresultat i alt		<u>74.117</u>	<u>-88.200</u>	<u>677.738</u>

Balance
pr. 31. oktober

	note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 7 al Ølstykke by, Ølstykke	8	109.078.440	106.394.485
Installationer, gaskedler m.v.	9	<u>1.049.560</u>	<u>1.149.515</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>110.128.000</u>	<u>107.544.000</u>
Anlægsaktiver		<u>110.128.000</u>	<u>107.544.000</u>
Restancer		3.600	0
Mellemværende, andelsoverdragelser		5.995	0
Øvrige tilgodehavender		12.912	20.165
Periodeafgrænsningsposter		<u>170.108</u>	<u>158.617</u>
Tilgodehavender		<u>192.615</u>	<u>178.782</u>
Likvide beholdninger	10	<u>3.759.486</u>	<u>3.696.195</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.952.101</u>	<u>3.874.977</u>
Aktiver		<u>114.080.101</u>	<u>111.418.977</u>

Balance
pr. 31. oktober

	note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Andelsindskud		9.145.000	9.145.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		61.852.193	59.168.238
Overført resultat mv.		<u>9.347.269</u>	<u>9.447.209</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>80.344.462</u>	<u>77.760.447</u>
Andre reserver			
Reserve for værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendom		<u>22.758.294</u>	<u>19.000.000</u>
Andre reserver		<u>22.758.294</u>	<u>19.000.000</u>
Egenkapital			
		<u>103.102.756</u>	<u>96.760.447</u>
Prioritetsgæld	11	<u>10.321.504</u>	<u>14.012.337</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>10.321.504</u>	<u>14.012.337</u>
Prioritetsgæld	11	575.015	568.373
Mellemregning, administrator		11.500	11.550
Øvrig gæld	12	<u>69.326</u>	<u>66.270</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>655.841</u>	<u>646.193</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.977.345</u>	<u>14.658.530</u>
Passiver		<u>114.080.101</u>	<u>111.418.977</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. oktober 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. november	9.145.000	9.145.000
	<u>9.145.000</u>	<u>9.145.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	59.168.238	59.068.283
Årets opskrivning	2.683.955	99.955
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>61.852.193</u>	<u>59.168.238</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	9.447.209	7.682.422
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	3.115.819	625.197
Overført til andre reserver (værdiforringelse og vedligeholdelse)	-3.758.294	0
Rest af årets resultat	542.535	1.139.590
	<u>9.347.269</u>	<u>9.447.209</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>80.344.462</u>	<u>77.760.447</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse og vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	19.000.000	19.000.000
Overført til/fra "Overført resultat"	3.758.294	0
	<u>22.758.294</u>	<u>19.000.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>22.758.294</u>	<u>19.000.000</u>
Andre reserver	<u>22.758.294</u>	<u>19.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>103.102.756</u>	<u>96.760.447</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/2021
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Ejendomsskatter	593.457	593.460	593.457
Renovation	275.069	275.990	219.221
Forsikringer	120.721	137.950	114.908
Elforbrug, fællesarealer	7.250	12.000	8.033
	<u>996.497</u>	<u>1.019.400</u>	<u>935.619</u>
Note 2. Renholdelse/Grønne områder			
Haveanlæg	1.508	60.000	2.055
Bortkørsel af affald	5.942	0	4.245
Snerydning	15.250	0	13.500
Drift og reparation, traktor	3.966	0	12.380
	<u>26.666</u>	<u>60.000</u>	<u>32.180</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende			
Kloakrensning	1.800		13.200
Murer	9.250		3.125
Snedker og tømrer	6.643		12.508
VVS	48.481		3.362
Gasfyr/varmeanlæg	4.910		4.575
Værktøj og inventar	3.259		3.486
Låseservice	4.275		0
Tagrender	0		2.950
Vejvedligeholdelse	0		340
Selvrisiko, skader	10.000		5.000
Diverse vedligeholdelse	3.875		4.020
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	150.000	0
	<u>92.493</u>	<u>150.000</u>	<u>52.566</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/2021
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Legeplads	381.305	500.000	0
Kloakarbejder	76.125	0	0
	<u>457.430</u>	<u>500.000</u>	<u>0</u>
Note 5. Forenings- og administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	122.700	122.700	119.130
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.000	24.000
Honorar valuarvurdering	18.950	0	0
Møder og generalforsamling	9.108	36.000	7.506
Fællesaktiviteter	8.617	0	0
Gebyrer m.v.	8.587	5.000	7.102
Kontorartikler m.v.	1.961	10.000	8.832
Drift af EDB	4.579	0	1.496
Web-adgang	3.000	3.000	3.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.000	0	12.000
	<u>213.502</u>	<u>200.700</u>	<u>183.066</u>
Note 6. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	241.932	245.500	251.037
Renteomkostninger, bank	22.590	30.000	18.137
	<u>264.522</u>	<u>275.500</u>	<u>269.174</u>

Noter til balancen

	2022 kr.	2021 kr.
Note 8. Ejendommen, Matr. nr. 7 al Ølstykke by, Ølstykke		
Kostpris 1. november	47.226.247	47.226.247
Tilgang	0	0
Kostpris 31. oktober	<u>47.226.247</u>	<u>47.226.247</u>
Opskrivninger 1. november	59.168.238	59.068.283
Årets opskrivning	2.683.955	99.955
Opskrivninger 31. oktober	<u>61.852.193</u>	<u>59.168.238</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	<u>109.078.440</u>	<u>106.394.485</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. oktober 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Peter Ryaa, Ejendomsmægler & Diplom Valuar, Valuaren International ApS, den 12. november 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 110.128.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 7,7 % inkl. 2 % inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	20 år
OMK-leje pr. m ²	1.408 kr./m ²

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 8.543.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 100 pr. m² vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 6.726.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samsundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 47.226.247.

Noter til balancen - fortsat

	2022	2021
	kr.	kr.
Note 9. Installationer, gaskedler m.v.		
Kostpris 1. november	1.499.359	1.499.359
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. oktober	<u>1.499.359</u>	<u>1.499.359</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. november	349.844	249.889
Afskrivning indeværende år	99.955	99.955
Akkumulerede afskrivninger, afhændet installation	0	0
Akkumulerede afskrivninger 31. oktober	<u>449.799</u>	<u>349.844</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	<u>1.049.560</u>	<u>1.149.515</u>
Forventet levetid, år	<u>15</u>	<u>15</u>
Note 10. Likvide beholdninger		
Danske Bank	3.013.042	2.945.126
Nykredit Bank, aftalekonto	746.444	751.069
	<u>3.759.486</u>	<u>3.696.195</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 11. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.
Realkredit Danmark A/S, 15	241.932	568.373	10.896.519	14.637.535	15.205.907
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				14.637.535	15.205.907
Kursregulering af prioritetsgæld				-3.741.016	-625.197
	<u>241.932</u>	<u>568.373</u>	<u>10.896.519</u>	<u>10.896.519</u>	<u>14.580.710</u>
Betalte renter	<u>241.932</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)				575.015	568.373
Lang del af gæld (mere end 1 år)				10.321.504	14.012.337
				<u>10.896.519</u>	<u>14.580.710</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet				<u>11.694.000</u>	<u>12.296.000</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark A/S, kontantlån 15: Hovedstol kr. 16.094.000. Pålydende rente 1 % p.a. konvertibelt. Effektiv rentesats 1,1636 % p.a. Restløbetid 22 år og 5 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 575.015.

Noter til balancen - fortsat

	2022 kr.	2021 kr.
Note 12. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.000
Tømrer	0	5.838
Container	3.255	1.976
OK a.m.b.a.	3.557	0
Administrationshonorar	19.490	16.290
Egedal Kommune	3.245	4.914
Valuarvurdering	15.750	0
Diverse gæld	29	13.252
	<u>69.326</u>	<u>66.270</u>

Note 13. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstilleiser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 16.094.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 110.128.000.

Der er herudover tinglyst afgiftspantebreve på henholdsvis nominelt kr. 1.959.000 og nominelt kr. 2.815.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke er stillet garanti for andelshaverne.

Øvrige forhold

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 12 har Statens Administration oplyst, at der er opgjort et tilbagebetalingskrav vedrørende ydet støtte fra staten og / eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen og som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen, på kr. 20.384.582 pr. 31. december 2013.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/10 2022	31/10 2022	31/10 2021	31/10 2020
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	62	5.952	5.952	5.952
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	62	5.952	5.952	5.952

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet
Sæt kryds				
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 stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant.	

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
		kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	107.544.000	18.069	
		kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.758.294	3.824	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	21,16		
	Sæt kryds		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

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 14. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	223.200	* 12 /	450
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

	År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	24	191	91

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	13.065
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.180
K3	Teknisk andelsværdi	14.245

	År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	37	9	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	71	0	77
M3	Vedligeholdelse i alt	108	9	93

	%	
P	Friværdi	90,03

	År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	88	94	95

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet 16. maj 2020 af valuar Peter Ryaa, Valuaren International AP5. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 107.544.000.000 baseret på en diskonteringsfaktor på kr. 7,25 % inkl. 1,5 % inflation.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. oktober		80.344.462
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-110.128.000	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	<u>107.544.000</u>	-2.584.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. oktober	10.896.519	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. oktober	<u>-10.896.519</u>	<u>0</u>
		<u>77.760.462</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>77.760.462</u> 9.145.000	<u>8,5031</u>
Værdien pr. andel bliver, i henhold til § 5, stk. 2 b, herefter		<u>1.254.201</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. andel vedtaget på generalforsamlingen den 23. februar 2022		<u>1.254.201</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ølstykke Ny Andelsboligforening 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 som konsekvens af den i december 2021 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Prioritetsgælden indregnes fremadrettet til kursværdien. Hidtil har prioritetsgælden været indregnet til nominel restgæld. Prioritetsgælden opdeles fremadrettet i lang- og kortfristet gældsforpligtelse. Kursreguleringen udgør primo kr. 625.197.
- Virkningen af praksisændringen er indregnet i egenkapitalen primo jf. egenkapitalopgørelsen og sammenligningstallene er tilrettet.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den nye vejledning.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar 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 regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindeståender.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af 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 af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger og driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmidler) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Installationer	15 år	0%
Inventar, driftsmateriel m.v.	3-10 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

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

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. 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 m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 14, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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 samt prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til fastholdt valuarvurdering.

Ølstykke Ny Andelsboligforening

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Sæt kryds		Ja	Nej
	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr. 107.544.000	kr. pr. m ² 18.069	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	kr. 22.758.294	kr. pr. m ² 3.824	
H1	Boligafgift		kr. pr. m ² 450	
K1	Andelsværdi		kr. pr. m ² 13.065	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		1.180	
K3	Teknisk andelsværdi		14.245	
L1	Sæt kryds		Ja	Nej
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/reovering		X	
P	Friværdi		% 90,03	