



A/B-NET netværksmøde 6. november 2019



# Agenda

Præsentation

Tankerne bag A/B-NET

Seneste lovændringer på andelsboligområdet

Valuarvurderinger

Håndtering af større byggeprojekter

Risici

Ny vejledning om prisfastsættelse af andele ved salg

Spørgsmål, debat og afrunding

# Præsentation

- **Lars Rasmussen** er partner i Ri.
- Lars deltager aktivt som FSR's repræsentant i Erhvervsstyrelsens arbejdsudvalg for vejledning og modelregnskab for andelsboligforeninger.
- Med mere end 30 års revisionserfaring fra både store og små revisionsvirksomheder, herunder Grant Thornton, KPMG og Ernst & Young, har Lars stor erfaring med revision af NGO'er, offentlige virksomheder, fagforeninger og andre selskaber, fonde, almene boligselskaber og andelsboligforeninger.
- Underviser andre revisorer, ABF medlemmer og administratorer på EA-uddannelsen

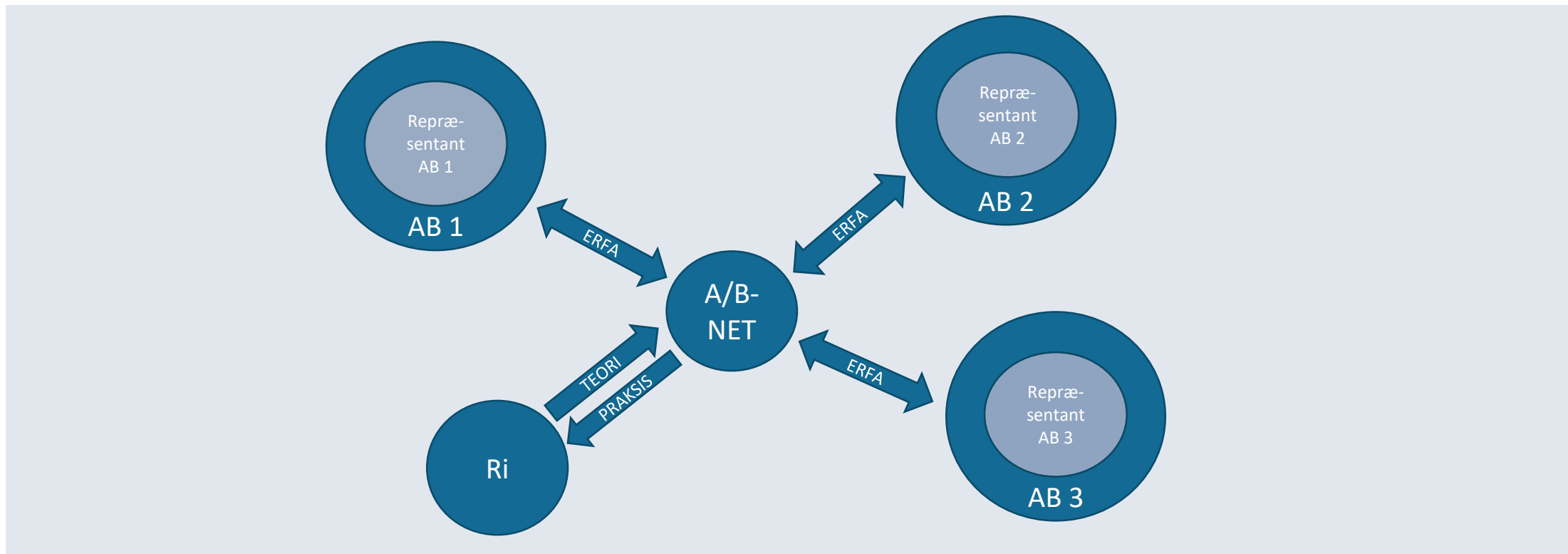
- **Jørn Andersen** er registreret revisor og er uddannet ejendomsadministrator (Administrationsforeningens diplomuddannelse).
- Jørn har i over 30 år arbejdet med andelsboligforeninger og har udgivet 2 bøger om lovgivningen, årsregnskabet samt skattemæssige problemstillinger i andelsboligforeninger, ligesom han har undervist herom.
- Til daglig er Jørn leder af Ri's andelsboligafdeling.

## Tankerne bag A/B-NET

- Information fra Ri til foreningernes repræsentanter, primært af teoretisk karakter
- Information fra foreningernes repræsentanter til Ri samt repræsentanter fra andre foreninger, primært af praktisk karakter
- Bedre kendskab til hinandens arbejdsområder og udfordringer



# A/B-NET – ERFA-deling



## Seneste lovændringer på andelsboligområdet med fokus på eksisterende foreninger (andre områder end valuarvurderinger)

- Præcisering af bestyrelsens pligter
  - Normalt forældelsestidspunkt ved salg af andele fremover
  - Stresstest af nye andelshavere – skal kunne præstere udbetaling på 5% og kunne betale den tekniske andelsværdi
  - Andelshavers huslejeretslige stilling efter en konkurs afklaret
  - Arbejdsgruppe skal se på andelsboligforeninger i landdistrikter
- Arbejdsgruppe skal se på ”penge under bordet”, herunder åbne ventelister og bestyrelsens forhåndsgodkendelse af kommende andelshavere
  - Herudover stramninger omkring stiftelse af nye foreninger, ingen valuarvurderinger de første 2 år, strammere finansieringskrav de første 3 år, antal medlemmer ved stiftelsen, vedligeholdelsesplan samt budgetter m.m.

## Valuarvurdering – nye regler for værdiansættelse – hvad er bestyrelsen, administrator og revisors rolle i tilknytning hertil?

- Alle valuarer skal nu følge bekendtgørelsen fra DE (bestyrelsen § 6c, 3?)
- Vurderingen skal som udgangspunkt baseres på en DCF-beregning og være gældende pr. statutstidspunktet
- Vurderingen skal angives som ét samlet beløb for ejendommen samt værdi pr. m<sup>2</sup>
- Benyttet areal hentes som udgangspunkt i BBR-Meddelelsen
- Forbedringer udført af foreningen må medtages – individuelle forbedringer må **ikke** medtages. Der skal angives tidspunkt for den enkelte forbedring (specielt altaner), pris for denne forbedring samt medført stigning i legebudgettet

## Valuarvurdering – nye regler for værdiansættelse – hvad er bestyrelsen, administrator og revisors rolle i tilknytning hertil?

- Indtægter medtages til mulig leje p.t.
- Ejendom genbesigtiges min. hvert 3. år
- Udviklingsmuligheder indregnes inkl. prisen for disse (typisk BRL \$5, stk. 2)
- Referencer til lejeniveauer (hvis OMK ikke benyttes) og forrentningskrav skal angives
- Vurderingen skal indeholde følsomhedsanalyse af forrentningskravet og lejeniveauet (ikke aktuelt ved OMK)



# Valuarvurdering – nye regler for værdiansættelse – hvad er bestyrelsen, administrator og revisors rolle i tilknytning hertil?

Vores erfaringer med valuarvurderinger efter ny norm:

- Bedre sammenlignelighed
- Gennemskueligt forbedringsforløb
- Vanskeligt at finde sammenlignelige handler
- Formelle mangler i vurderingerne – men det er blevet bedre
- Administrator og foreningen fokuserer mere på værdien end metoden



# Valuarvurdering – nye regler for værdiansættelse – hvad er bestyrelsen, administrator og revisors rolle i tilknytning hertil?

Vores erfaringer med valuarvurderinger efter ny norm:

- Faldgruber:
  - Individuelle forbedringer medtages
  - Igangværende byggesager behandles forkert eller slet ikke
  - For høj BRL §5, stk. 2 leje
  - For høj eller udokumenteret OMK leje
  - For lavt afkastkrav – eller forskel mellem budgetafkast og terminalafkast
  - For lavt vedligeholdelsesbeløb
  - Udokumenterede forbedringsomkostninger historisk
  - Arealer afviger fra BBR

# Valuarvurdering – nye regler for værdiansættelse – hvad er bestyrelsen, administrator og revisors rolle i tilknytning hertil?

Vores erfaringer med valuarvurderinger efter ny norm:

- Udfordringer:
  - Indgreb mod BRL §5, stk. 2 leje
  - Politik for henlæggelser til værdiforringelse er meget forskellig, især i opgangstider
  - Markedet for andelshandler regulerer kun sig selv i nedgangstider – ikke i opgangstider



# Håndtering af større byggeprojekter

- Individuelle forbedringer er regnskabsmæssigt en mellemregning ml. foreningen og andelshaveren
- Reservere/henlægge korrekt under byggesagen i andelskroneberegningen
- Evt. fremhævelse af forhold i revisionspåtegningen ved igangværende byggesag

- Korrekt fordeling af forbedring og vedligeholdelse ved afslutning bør foretages af specialister
- Korrekt indberetning til vurderingsstyrelsen og evt. valuar, også ved individuelle forbedringer

# Risici

## Ejendommens finansiering

- Renterisiko – variable renter: Rentestigning CIBOR lån eller rentetilpasningslån
- Afdragsfrihedsophør – refinansiering eller afdrag ?
- Låneomlægning: viden om renteniveau, overvågningsaftale med realkredit, konvertibilitet ?
- Politik for belåningsprocent: Er der plads til belåning af uforudset vedligehold ?
- Kursudvikling renteswaps og anden prioritetsgæld ?

# Risici

## Ejendommens værdiansættelse

- Valuarvurderingens følsomhedsanalyse: Afkastkrav og lejeindtægt ?
- Henlæggelsespolitik til imødegåelse af værdiforringelse ?

# Risici

## Ejendommens vedligeholdelse

- Vedligeholdelsesplan ?
- Opsat vedligehold ?
- Henlæggelsespolitik ?
- Mange forsikringskader sfa. manglende løbende vedligehold => stigende forsikring ?

# Risici

## Ejendommens drift

- Effektivisering kontra ønsket serviceniveau ?
- Tomgangsrisiko beboelse/erhverv ?



# Risici

## Andre risici

- Bestyrelsesansvarsforsikring ?
- Personlig hæftelse ?
- Manglende omsættelighed på andele: Er foreningen for dyr for nye andelshavere ?

# Ny vejledning om prisfastsættelse af andele ved salg

- Er lige på (køkken)trapperne
- Skal forsøge at være altomfattende
- Bør løbende ændres ved praksisændringer
- Godt redskab for nye andelshavere





## Spørgsmål, debat og afrunding

- Forslag fra deltagerne til fremtidige emner ?
- Mødefrekvens ?
- Mødested ? (turnus ?)

# Kontaktoplysninger



Lars Rasmussen  
Partner, statsautoriseret revisor  
Tlf.nr. 3038 2108  
lr@ri.dk



Jørn Andersen  
Registreret revisor  
Tlf.nr. 3038 2184  
ja@ri.dk