

Andelsboligforeningen Dannebo I

CVR-nummer: 13346976

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 18/8 2020

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance, aktiver 11

Balance, passiver 12

Noter 13

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Dannebo I 20

Andelsværdiberegning 24

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Dannebo I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 6/8 2020

Administrator

Carsten Pedersen

Fredensborg, den 6/8 2020

Bestyrelse

Torsten Christensen
Formand

Marianne Reuter
Næstformand

Carsten Larsen

Jørgen Oechsler

Margit Østergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dannebo I.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo I for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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. 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

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.

Frederiksberg, den 10 /8 2020

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor
mne2300

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Dannebo I
c/o formand Torsten Christensen
Kirkeleddet 126
3480 Fredensborg

CVR-nr: 13 34 69 76
Kundenr 14255011
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Torsten Christensen, formand
Marianne Reuter, næstformand
Carsten Larsen
Jørgen Oechsler
Margit Østergaard

Administrator

Carsten Pedersen
Kirkeleddet 102
3480 Fredensborg

Revisor

Revision København
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
Nimbusparken 24, 3. sal.
2000 Frederiksberg

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dannebo I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 og fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Indtægter fra gebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen når den retslige betalingsforpligtelse opstår.

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 vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen, svarende til valuarvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019 kr. Budget Ej revideret	2019 kr. -	2018 kr. -
1 Boligafgift	918.376	918.396	798.480
2 Fællesudgifter	612.144	612.144	611.676
Indtægter i alt	1.530.520	1.530.540	1.410.156
3 Ejendomsskat og forsikringer	-672.000	-627.735	-624.258
4 Vedligeholdelse, løbende	-469.000	-202.310	-281.215
5 Administrationsomkostninger	-198.000	-95.207	-113.095
6 Øvrige foreningsomkostninger	-49.000	-36.432	-36.661
7 Afskrivninger m.v.	-5.000	-5.000	-5.000
Omkostninger i alt	-1.393.000	-966.684	-1.060.229
Resultat før finansielle poster	137.520	563.856	349.927
Finansielle indtægter	50.000	27.341	29.983
8 Finansieringsomkostninger	-70.000	-32.656	-39.218
Finansiering i alt	-20.000	-5.315	-9.235
Resultat før hensættelse til festfond	117.520	558.541	340.692
Festfond	-8.000	-8.000	-7.874
Årets resultat	109.520	550.541	332.818
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	150.000	0
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	109.520	400.541	332.818
Resultatdisponering i alt	109.520	550.541	332.818

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019 AKTIVER	2019 kr.	2018 kr.
9 Matr. nr. 1 DQ Båstrup By, Asminderød Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 30. april 2020 Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør Kr. 39.500.000	60.800.000	60.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	60.800.000	60.700.000
Anlægsaktiver	60.800.000	60.700.000
10 Energimærke	20.000	25.000
11 Andre tilgodehavender Periodeafgrænsningsposter	5.042.483 1.925	6.342.188 1.925
Tilgodehavender i alt	5.064.408	6.369.113
12 Likvide beholdninger	575.211	0
Omsætningsaktiver	5.639.619	6.369.113
AKTIVER	66.439.620	67.069.114

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019 PASSIVER	2019	2018
	kr.	kr.
Andelsindskud	4.900.000	4.900.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	36.195.922	36.095.922
Overført resultat m.v.	18.155.650	17.755.109
	59.251.572	58.751.031
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	503.785	353.785
Andre reserver i alt	503.785	353.785
13 Egenkapital	59.755.357	59.104.816
14 Prioritetsgæld	5.289.280	6.882.703
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.289.280	6.882.703
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	805.600	792.000
15 Kreditinstitutter	0	143.340
16 Skyldige omkostninger	511.600	59.881
17 Vandregnskab	77.783	86.374
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.394.983	1.081.595
Gældsforpligtelser	6.684.263	7.964.298
PASSIVER	66.439.620	67.069.114
18 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2019	2019	2018
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
1 Boligafgift			
Boligafgift, type A 2.566	60.384	60.384	52.512
Boligafgift, type C 2.918	231.840	231.840	201.600
Boligafgift, type E 3.429	330.876	330.876	287.664
Boligafgift, type F 3.671	198.472	198.492	172.536
Boligafgift, type G 3.997	96.804	96.804	84.168
	918.376	918.396	798.480
<hr/>			
2 Fællesudgifter			
Fællesudgift, type A	62.784	62.784	62.736
Fællesudgift, type C	188.352	188.352	188.208
Fællesudgift, type E	204.048	204.048	203.892
Fællesudgift, type F	109.872	109.872	109.788
Fællesudgift, type G	47.088	47.088	47.052
	612.144	612.144	611.676
<hr/>			
3 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	490.000	464.897	464.897
Container og haveaffald	19.000	18.200	14.381
Dagrenovation	110.000	88.263	87.509
Dagrenovation egenbetaling	0	-2.640	-1.320
Dagrenovation/vandafgift tidligere år	0	5.581	6.971
Bygningsforsikringer	53.000	53.434	51.820
	672.000	627.735	624.258
<hr/>			
4 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse	100.000	100.072	133.929
Gartner og fællesareal	300.000	59.690	94.187
Snerydning m.v	45.000	25.311	35.975
Vejbelysning	25.000	18.596	18.153
Gebyr arbejdsdag	-5.000	-5.000	-4.000
Fortæring arbejdsdag	4.000	3.641	2.971
	469.000	202.310	281.215
<hr/>			

NOTER	2019	2019	2018
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	7.500	5.535	9.838
Småansk. u/skattemæssig grænse	0	0	16.520
Abonnement hjertestarter	0	1.250	0
Porto	1.200	500	593
Gebyr bank og edb-kørsel	6.500	4.690	4.275
Revisorhonorar	30.000	28.688	28.125
Advokathonorar	100.000	5.000	5.000
Valuarvurdering	12.000	8.744	8.744
Kassererhonorar	40.800	40.800	40.000
	198.000	95.207	113.095
<hr/>			
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	9.000	7.600	7.500
Møder og generalforsamling	18.000	13.563	11.502
Kursus bestyrelsen	4.000	0	0
Arrangementer/fastelavn	2.500	2.628	1.692
Arbejdsskade forsikring	2.500	1.685	1.685
Kontingent A.B.F.	6.900	7.956	8.219
Webhotel ABF nyt	2.100	2.100	0
Diverse udgifter	4.000	900	6.063
	49.000	36.432	36.661
<hr/>			
7 Afskrivninger m.v.			
Afskrivning Energimærkning	5.000	5.000	5.000
	5.000	5.000	5.000
<hr/>			

NOTER	2019	2019	2018
	kr.	kr.	kr.
Budget		-	-
Ej revideret		-	-

8 Finansieringsomkostninger

Renter, Handelsbanken 6489 2004256	0	6.879	3.758
Renter prioritetslån, Handelsbanken 6489 0120021	0	9.117	9.131
Renter prioritetslån, Handelsbanken 6489 0120039	0	16.660	16.276
Renter prioritetslån, Handelsbanken 6489 0107119	0	0	4.223
Renter prioritetslån, Handelsbanken 6489 0119825	0	0	5.830
Renteudgifter budget	70.000	0	0
	70.000	32.656	39.218

9 Matr. nr. 1 DQ Båstrup By, Asminderød

	2019	2018
	kr.	kr.
Kostpris, primo	24.604.079	24.604.079
Kostpris i alt	24.604.079	24.604.079
Opskrivninger, primo	36.095.921	36.095.921
Årets opskrivninger	100.000	0
Opskrivninger i alt	36.195.921	36.095.921
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	60.800.000	60.700.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 30. april 2020 af Ejendomsmægler og Diplom Valuar Simone Holm fra Place2live Erhverv. Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 39.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,95%, Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt anden lige.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber & 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

NOTER	2019 kr.	2018 kr.
10 Energimærke		
Energimærke	50.000	50.000
Afskrivning energimærke primo	-25.000	-20.000
Afskrivning energimærke o/10 år	-5.000	-5.000
	20.000	25.000
11 Andre tilgodehavender		
Tilgode boligafgift	0	10.828
Refusion andelshavere vinduer og døre	492.791	659.283
Friværdilån til andelshaverne	4.549.692	5.672.077
	5.042.483	6.342.188
12 Likvide beholdninger		
Handelsbanken 6489 2004256	575.211	0
	575.211	0

NOTER	2019 kr.	2018 kr.
13 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelskapital, primo	4.900.000	4.900.000
	4.900.000	4.900.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning ejendom primo	36.095.922	36.095.922
Årets opskrivning ejendom	100.000	0
	36.195.922	36.095.922
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	17.755.109	17.422.291
Rest årets resultat	400.541	332.818
	18.155.650	17.755.109
Egenkapital før andre reserver	59.251.572	58.751.031
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	353.785	353.785
Årets tilgang	150.000	0
	503.785	353.785
	59.755.357	59.104.816

NOTER	2019	2018
	kr.	kr.

14 Prioritetsgæld

Prioritetslån Handelsbanken 6489 012021	2.373.944	2.714.427
Prioritetslån Handelsbanken 6489 0120039	3.720.936	4.960.276
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-805.600	-792.000
	5.289.280	6.882.703

Heraf forfalder 2.180.483 DKK senere end 5 år efter balancetidspunktet.

Handelsbank Prioritetslån

Hovedstol: 5.800.000

Rentesats: nom. 0,54% p.a.

Restløbetid: 11 år 9 måneder

Hovedstol: 5.400.000

Rentesats: nom. 0,54% p.a

Restløbetid: 17 år

15 Kreditinstitutter

Handelsbanken 6489 2004256	0	143.340
	0	143.340

16 Skyldige omkostninger

Revisorhonorar	28.688	21.875
Mellemregning salg andele	428.385	0
Henlæggelse til festfond	40.783	32.783
Skyldig leverandører	13.744	5.223
	511.600	59.881

NOTER	2019 kr.	2018 kr.
17 Vandregnskab		
Skyldig vandregnskab, primo	86.374	57.797
Vandafgift, opkrævet af andelshavere	204.320	207.360
Vandafgift, betalt til Fredensborg forsyning	-122.795	-117.245
Skyldig til andelshavere	-77.783	-86.374
Afregnet med Fredensborg forsyning	25	8.558
Afregnet med andelshavere	-86.374	-66.355
Vandregnskab 2018 salg i årets løb	0	-3.741
Vandregnskab 2019 salg i årets løb	-3.767	0
Skyldig i alt	77.783	86.374
	77.783	86.374

18 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Da det samlede beløb i modtaget støtte ikke er oplyst fra Statens Administration har det ikke været muligt at oplyse beløbet i indeværende regnskab.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 6.094.880 er der afgivet pant i ejendommen, ved ejerpantebrev på kr. 9.000.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 60.800.000.

Herudover er der givet yderligere sikkerhed ved andet pantebrev på kr. 10.000.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31.12.2019			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2019			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2019			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2019 - 31. december 2019			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	39	3.253		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	39	3.253		
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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: Boligafgiften fordeles efter m2 men fællesudgifter fordeles ligeligt pr. andel.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	1984			
D2	Ejendommens opførelsesår	1984-85			
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		60.800.000	18.690
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		503.785	155
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,83%
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			282
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	135	102	169
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			18.214
K2	Gæld - omsætningsaktiver			321
K3	Teknisk andelsværdi			18.536

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	90	86	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	90	86	51
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			89
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	101	240	240

Andelsboligforeningen Dannebo I

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

Boligtype	Antal	Areal
Andelsboliger	39	3.253
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
I alt	39	3.253

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	12.143	12.143
Valuarvurdering	18.690	18.690
Anskaffelsessum (kostpris)	7.564	7.564
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	321	321
Foreslået andelsværdi	18.214	18.214
Reserver uden for andelsværdi	155	155

(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)	kr. / kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	282
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

Omkostninger mv. i pct.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	9%
Øvrige omkostninger	46%
Finansielle poster, netto	0%
Afdrag	45%
	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **60,00 %**

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til skattemæssig kontantværdi og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital

Andelsindskud		4.900.000
Overført overskud eller underskud		18.155.650
Reserve til opskrivning af foreningens ejendom		<u>36.195.922</u>
		59.251.572

Kursværdi prioritetsgæld ifølge årsopgørelse	6.094.880	
Restgæld iflg. balance	<u>-6.094.880</u>	0

Reguleret egenkapital efter reserveret til vedligeholdelse af ejendom **59.251.572**

Værdi pr. andelskrone

59.251.572 / 4.900.000 12,092158

Bolig	Indskud	Værdi
Type A	80.315	971.182
Type C	103.046	1.246.048
Type E	135.627	1.640.023
Type F	151.539	1.832.433
Type G	172.754	2.088.969

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis foreningens valgte princip for opgørelser af værdien af andelene - dvs. en valuarvurdering/den offentlige vurdering måtte falde.