

Andelsboligforeningen Dannebo I

CVR-nummer: 13346976

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 31/5 2021

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance, aktiver 11

Balance, passiver 12

Noter 13

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Dannebo I 21

Andelsværdiberegning 25

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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

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 29 /4 2021

Administrator

Carsten Pedersen

Fredensborg, den 29 /4 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 17/5 2021

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 indekslån 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 indekslån 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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 2020

	2020 kr. Budget Ej revideret	2020 kr. -	2019 kr. -
1 Boligafgift	993.468	993.468	918.396
2 Fællesudgifter	625.248	625.248	612.144
Indtægter i alt	1.618.716	1.618.716	1.530.540
3 Ejendomsskat og forsikringer	-707.000	-645.590	-627.735
4 Vedligeholdelse, løbende	-569.000	-291.118	-202.310
5 Administrationsomkostninger	-99.200	-83.907	-95.207
6 Øvrige foreningsomkostninger	-50.000	-23.802	-36.432
7 Afskrivninger m.v.	-5.000	-5.000	-5.000
Omkostninger i alt	-1.430.200	-1.049.417	-966.684
Resultat før finansielle poster	188.516	569.299	563.856
Finansielle indtægter	50.000	19.252	27.341
8 Finansieringsomkostninger	-70.000	-27.726	-32.656
Finansiering i alt	-20.000	-8.474	-5.315
Resultat før hensættelse til festfond	168.516	560.825	558.541
9 Festfond	-8.000	40.783	-8.000
Årets resultat	160.516	601.608	550.541
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	200.000	150.000
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	160.516	401.608	400.541
Resultatdisponering i alt	160.516	601.608	550.541

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020 AKTIVER	2020	2019
	kr.	kr.
10 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	60.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	60.800.000	60.800.000
Anlægsaktiver	60.800.000	60.800.000
11 Energimærke	15.000	20.000
12 Andre tilgodehavender Periodeafgrænsningsposter	4.644.911 0	5.042.483 1.925
Tilgodehavender i alt	4.659.911	5.064.408
13 Likvide beholdninger	379.856	575.211
Omsætningsaktiver	5.039.767	5.639.619
AKTIVER	65.839.768	66.439.620

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020 PASSIVER	2020 kr.	2019 kr.
Andelsindskud	4.900.000	4.900.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	36.195.922	36.195.922
Overført resultat m.v.	18.557.258	18.155.650
	59.653.180	59.251.572
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	703.785	503.785
Andre reserver i alt	703.785	503.785
14 Egenkapital	60.356.965	59.755.357
15 Prioritetsgæld	4.531.053	5.289.280
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.531.053	5.289.280
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	781.300	805.600
16 Skyldige omkostninger	102.853	511.600
17 Vandregnskab	67.597	77.783
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	951.750	1.394.983
Gældsforpligtelser	5.482.803	6.684.263
PASSIVER	65.839.768	66.439.620

18 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

20 Fastholdelse med anvendelse

NOTER	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
1 Boligafgift			
Boligafgift, type A 2.697	65.328	65.328	60.384
Boligafgift, type C 3.078	250.848	250.848	231.840
Boligafgift, type E 3.630	357.864	357.864	330.876
Boligafgift, type F 3.892	214.704	214.704	198.492
Boligafgift, type G 4.245	104.724	104.724	96.804
	993.468	993.468	918.396
2 Fællesudgifter			
Fællesudgift, type A	64.128	64.128	62.784
Fællesudgift, type C	192.384	192.384	188.352
Fællesudgift, type E	208.416	208.416	204.048
Fællesudgift, type F	112.224	112.224	109.872
Fællesudgift, type G	48.096	48.096	47.088
	625.248	625.248	612.144
3 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	515.000	464.897	464.897
Container og haveaffald	19.000	9.225	18.200
Dagrenovation	120.000	108.621	88.263
Dagrenovation egenbetaling	0	-2.640	-2.640
Dagrenovation/vandafgift tidligere år	0	5.486	5.581
Bygningsforsikringer	53.000	60.001	53.434
	707.000	645.590	627.735
4 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse	150.000	20.406	100.072
Gartner og fællesareal	350.000	232.514	59.690
Snerydning m.v.	45.000	19.102	25.311
Vejbelysning	25.000	18.545	18.596
Gebyr arbejdsdag	-5.000	-1.500	-5.000
Fortæring arbejdsdag	4.000	2.051	3.641
	569.000	291.118	202.310

NOTER	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Budget	-	-	-
Ej revideret	-	-	-
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	7.500	8.335	5.535
Abonnement hjertestarter	0	0	1.250
Porto	1.200	265	500
Gebyr bank og edb-kørsel	6.500	4.619	4.690
Revisorhonorar	30.000	28.688	28.688
Advokathonorar	0	0	5.000
Valuarvurdering	12.000	0	8.744
Kassererhonorar	42.000	42.000	40.800
	99.200	83.907	95.207
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	9.000	7.700	7.600
Møder og generalforsamling	19.000	2.787	13.563
Kursus bestyrelsen	4.000	0	0
Arrangementer/fastelavn	2.500	1.569	2.628
Arbejdsskade forsikring	2.500	1.692	1.685
Kontingent A.B.F.	9.000	8.190	7.956
Webhotel ABF nyt	0	1.925	2.100
Diverse udgifter	4.000	-61	900
	50.000	23.802	36.432
7 Afskrivninger m.v.			
Afskrivning Energimærkning	5.000	5.000	5.000
	5.000	5.000	5.000
8 Finansieringsomkostninger			
Renter, Handelsbanken 6489 2004256	0	4.653	6.879
Renter prioritetslån, Handelsbanken 6489 0120021	0	8.984	9.117
Renter prioritetslån, Handelsbanken 6489 0120039	0	14.089	16.660
Renteudgifter budget	70.000	0	0
	70.000	27.726	32.656

NOTER	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Budget		-	-
Ej revideret		-	-

9 Festfond

Hensættelse til festfond	8.000	0	8.000
Anvendelse af festfond	0	-40.783	0
	8.000	-40.783	8.000

NOTER	2020 kr.	2019 kr.
10 Matr. nr. 1 DQ Båstrup By, Asminderød		
Kostpris, primo	24.604.079	24.604.079
Kostpris i alt	24.604.079	24.604.079
Opskrivninger, primo	36.195.921	36.095.921
Årets opskrivninger	0	100.000
Opskrivninger i alt	36.195.921	36.195.921
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	60.800.000	60.800.000

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 har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurderingen af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Danske Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperiode). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændre sig væsentligt over en tid, sædvanligt det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejligheder gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris (det lejedes værdi). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes til kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedsleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved den dertil gennemgribende modernisering.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,95%, afkastprocenten svarer til en forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens værdi 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 handelstidspunkt.

NOTER	2020 kr.	2019 kr.
<hr/>		
11 Energimærke		
Energimærke	50.000	50.000
Afskrivning energimærke primo	-30.000	-25.000
Afskrivning energimærke o/10 år	-5.000	-5.000
	<hr/> 15.000 <hr/>	<hr/> 20.000 <hr/>
12 Andre tilgodehavender		
Refusion andelshavere vinduer og døre	406.943	492.791
Friværdilån til andelshaverne	4.237.968	4.549.692
	<hr/> 4.644.911 <hr/>	<hr/> 5.042.483 <hr/>
13 Likvide beholdninger		
Handelsbanken 6489 2004256	379.856	575.211
	<hr/> 379.856 <hr/>	<hr/> 575.211 <hr/>

NOTER	2020	2019
	kr.	kr.
14 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	36.195.922	36.095.922
Årets opskrivning ejendom	0	100.000
	36.195.922	36.195.922
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	18.155.650	17.755.109
Rest årets resultat	401.608	400.541
	18.557.258	18.155.650
Egenkapital før andre reserver	59.653.180	59.251.572
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	503.785	353.785
Årets tilgang	200.000	150.000
	703.785	503.785
	60.356.965	59.755.357

NOTER	2020 kr.	2019 kr.
15 Prioritetsgæld		
Prioritetslån Handelsbanken 6489 012021	2.033.328	2.373.944
Prioritetslån Handelsbanken 6489 0120039	3.279.025	3.720.936
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-781.300	-805.600
	4.531.053	5.289.280
Heraf forfalder 1.367.544 DKK senere end 5 år efter balancetidspunktet.		
Handelsbank Prioritetslån		
Hovedstol:	5.800.000	
Rentesats:	nom. 0,488% p.a.	
Restløbetid:	10 år 9 måneder	
Hovedstol:	5.400.000	
Rentesats:	nom. 0,488% p.a.	
Restløbetid:	16 år	
16 Skyldige omkostninger		
Revisorhonorar	28.688	28.688
Skyldig Fredensborg Forsyning	30.374	0
Mellemregning salg andele	19.367	428.385
Henlæggelse til festfond	0	40.783
Skyldig leverandører	24.423	13.744
	102.853	511.600
17 Vandregnskab		
Skyldig vandregnskab, primo	81.550	86.374
Vandafgift, opkrævet af andelshavere	209.280	204.320
Vandafgift, betalt til Fredensborg forsyning	-141.767	-122.795
Skyldig til andelshavere	-67.597	-77.783
Afregnet med Fredensborg forsyning	84	25
Afregnet med andelshavere	-81.550	-86.374
Vandregnskab 2019 salg i årets løb	0	-3.767
Skyldig i alt	67.597	77.783
	67.597	77.783

NOTER	2020 kr.	2019 kr.
-------	-------------	-------------

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. 5.312.353 er der afgivet pant i ejendommen, ved ejerpantebrev på kr. 9.000.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 60.800.000.

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

20 Fastholdelse med anvendelse

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31.12.2020			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31.12.2020			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31.12.2020			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2020 - 31. december 2020			
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 m ² 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		703.785	216
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1,16%
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			305
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	102	169	185
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			18.338
K2	Gæld - omsætningsaktiver			137
K3	Teknisk andelsværdi			18.475

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	86	62	89
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	86	62	89
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			91
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	240	240	241

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
Boliglejemaal	0	0
Erhvervslejemaal	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	137	137
Foreslået andelsværdi	18.338	18.338
Reserver uden for andelsværdi	216	216

(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)	kr. / kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	305
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

Omkostninger mv. i pct.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	16%
Øvrige omkostninger	40%
Finansielle poster, netto	0%
Afdrag	43%
	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **61,37 %**

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til skattemæssig kontantværdi og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital

Andelsindskud		4.900.000
Overført overskud eller underskud		18.557.259
Reserve til opskrivning af foreningens ejendom		<u>36.195.922</u>
		59.653.180

Kursværdi prioritetsgæld ifølge årsopgørelse	5.312.353	
Restgæld iflg. balance	<u>-5.312.353</u>	0

Reguleret egenkapital efter reserveret til vedligeholdelse af ejendom **59.653.180**

Værdi pr. andelskrone

59.653.180 / 4.900.000 12,174118

Bolig	Indskud	Værdi
Type A	80.315	977.764
Type C	103.046	1.254.494
Type E	135.627	1.651.139
Type F	151.539	1.844.854
Type G	172.754	2.103.128

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.