

Andelsboligforeningen

Dannebo I

Kirkeleddet 102-178

3480 Fredensborg

CVR-nr. 13 34 69 76

Årsrapport for 2021

38. regnskabsår

Administrator:

Administrator Carsten Pedersen

Kirkeleddet 102

3480 Fredensborg

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratoreklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	
Noter	9
Andelsværdiberegning	
Anvendt regnskabspraksis	
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Dannebo I

Beliggende

Kirkeleddet 102-178

3480 Fredensborg

CVR-nr. 13 34 69 76

Matr. nr. 1 DQ Båstrup By, Asminderød

Bestyrelse

Kenneth Nielsen, formand

Marianne Reuter, næstformand

Torsten Christensen

Carsten Larsen

Jørgen Oeshsler

Administrator

Administrator Carsten Pedersen

Kirkeleddet 102

3480 Fredensborg

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2022

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Dannebo I.

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. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2022

Bestyrelsen:

Kenneth Nielsen, formand

Marianne Reuter, næstformand

Torsten Christensen

Carsten Larsen

Jørgen Oeshsler

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. 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 afvigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 26. april 2022

Administrator

Administrator Carsten Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dannebo I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenlignings-tal 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 andelsboligforeningens 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 26. april 2022

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020
			(ej revideret)	
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere boligafgift	1	955.608	955.608	993.468
Indtægter, andelshavere fællesudgifter	2	728.676	728.676	625.248
Gebyr arbejdsdage		2.500	5.000	1.500
Indtægter i alt		<u>1.686.784</u>	<u>1.689.284</u>	<u>1.620.216</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	3	665.534	694.000	664.135
Vedligeholdelse, løbende	4	395.339	595.000	272.022
Administrations- og foreningsomkostninger	5	127.040	155.400	109.760
Afskrivning energimærkning		5.000	5.000	5.000
Omkostninger i alt		<u>1.192.913</u>	<u>1.449.400</u>	<u>1.050.917</u>
Resultat før finansielle poster		<u>493.871</u>	<u>239.884</u>	<u>569.299</u>
Finansielle indtægter udlån andelshavere		17.926	50.000	19.252
Finansielle omkostninger	6	30.162	70.000	27.726
Finansielle poster, netto		<u>12.236</u>	<u>20.000</u>	<u>8.474</u>
Resultat efter finansielle poster		481.635	219.884	560.825
Anvendelse af hensat skyldig festfond		0	0	40.783
Årets resultat		<u>481.635</u>	<u>219.884</u>	<u>601.608</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		50.000	0	200.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		431.635	219.884	401.608
		<u>481.635</u>	<u>219.884</u>	<u>601.608</u>
Likviditetresultat				
Årets resultat		481.635	219.884	601.608
Modtaget afdrag lån andelshaver		397.776		397.572
Betalte prioritetsafdrag		-781.314	0	-782.527
Likviditetresultat i alt		<u>98.097</u>	<u>219.884</u>	<u>216.653</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1 DQ Båstrup By Asminderød	7	<u>62.200.000</u>	<u>60.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>62.200.000</u>	<u>60.800.000</u>
Anlægsaktiver		<u>62.200.000</u>	<u>60.800.000</u>
Tilgodehavender, andelshavere		7.504	0
Energimærkning		10.000	15.000
Andre tilgodehavender	8	<u>4.239.631</u>	<u>4.644.911</u>
Tilgodehavender		<u>4.257.135</u>	<u>4.659.911</u>
Likvide beholdninger	9	<u>172.187</u>	<u>379.856</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.429.322</u>	<u>5.039.767</u>
Aktiver		<u><u>66.629.322</u></u>	<u><u>65.839.767</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Andelsindskud		4.900.000	4.900.000
Reserve for opskrivning af ejendommen		37.595.922	36.195.922
Overført resultat m.v.		18.988.893	18.557.258
Egenkapital før andre reserver		<u>61.484.815</u>	<u>59.653.180</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		753.785	703.785
Andre reserver		<u>753.785</u>	<u>703.785</u>
Egenkapital		<u>62.238.600</u>	<u>60.356.965</u>
Prioritetsgæld	10	3.342.799	4.531.053
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.342.799</u>	<u>4.531.053</u>
Prioritetsgæld	10	788.240	781.300
Vandregnskab	11	73.127	67.597
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		0	19.367
Øvrig gæld	12	186.556	83.485
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.047.923</u>	<u>951.749</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.390.722</u>	<u>5.482.802</u>
Passiver		<u>66.629.322</u>	<u>65.839.767</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	4.900.000	4.900.000
Tilgang nye andele	0	0
	<u>4.900.000</u>	<u>4.900.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	36.195.922	36.195.922
Årets opskrivning	1.400.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>37.595.922</u>	<u>36.195.922</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	18.557.258	18.155.650
Overført til andre reserver (værdiforringelse af ejendom)	0	0
Rest af årets resultat	431.635	401.608
	<u>18.988.893</u>	<u>18.557.258</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>61.484.815</u>	<u>59.653.180</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	0	0
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	703.785	503.785
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Reserveret i året	50.000	200.000
Anvendt i året	0	0
	<u>753.785</u>	<u>703.785</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>753.785</u>	<u>703.785</u>
Andre reserver	<u>753.785</u>	<u>703.785</u>
Egenkapital i alt	<u>62.238.600</u>	<u>60.356.965</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere boligafgift			
Boligafgift, type A 1.309	62.832	62.832	65.328
Boligafgift type C 1.675	241.200	241.200	250.848
Boligafgift type E 2.207	344.292	344.292	357.864
Boligafgift type F 2.459	206.556	206.556	214.704
Boligafgift type G 2.798	100.728	100.728	104.724
	<u>955.608</u>	<u>955.608</u>	<u>993.468</u>
Note 2. Indtægter, andelshavere fællesudgifter			
Fællesudgift, type A 1.557	74.736	74.736	64.128
Fællesudgift, type C 1.557	224.208	224.208	192.384
Fællesudgift, type E 1.557	242.892	242.892	208.416
Fællesudgift, type F 1.557	130.788	130.788	112.224
Fællesudgift, type G 1.557	56.052	56.052	48.096
	<u>728.676</u>	<u>728.676</u>	<u>625.248</u>
Note 3. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Ejendomsskatter	464.897	465.000	464.897
Dagrenovation	114.452	120.000	108.621
Dagrenovation egenbetaling	0	0	-2.640
Dagrenovation/vandafgift tidligere år	-3.205	0	5.486
Container og haveaffald	11.809	19.000	9.225
Forsikringer	60.498	65.000	60.001
Vejbelysning	17.083	25.000	18.545
	<u>665.534</u>	<u>694.000</u>	<u>664.135</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Bygningsvedligeholdelse	93.793	150.000	20.406
Gartner og fællesareal	265.908	400.000	232.514
Snerydning	35.638	45.000	19.102
	<u>395.339</u>	<u>595.000</u>	<u>272.022</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	43.200	43.200	42.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.687	29.000	28.688
Gebyrer m.v.	5.133	6.500	4.619
Porto		1.200	265
Kontorartikler m.v.	1.806	7.500	8.335
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>78.826</u>	<u>87.400</u>	<u>83.907</u>
Bestyrelsehonorar	7.700	9.000	7.700
Valuarvurdering	11.869	14.000	0
ABF kontingent	8.424	9.000	8.190
Webhotel ABF nyt	2.718	0	1.925
Arbejdsskedeforsikring	1.944	2.500	1.692
Generalforsamling, møder	8.308	19.000	2.787
Kurser	0	4.000	0
Arrangementer og fællesarbejdsdag/fastelavn	0	2.500	1.569
Fortæring arbejdsdage	4.899	4.000	2.051
Diverse	2.352	4.000	-61
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>48.214</u>	<u>68.000</u>	<u>25.853</u>
	<u>127.040</u>	<u>155.400</u>	<u>109.760</u>
Note 6. Finansielle omkostninger			
Renter, Handelsbanken 6489 2004256, negativ rente	5.875	0	4.653
Renter, prioritetslån, Handelsbanken 6489 0120021	9.321	0	8.984
Renter, prioritetslån, Handelsbanken 6489 0120039	14.966	0	14.089
Renteudgifter budget	0	70.000	0
	<u>30.162</u>	<u>70.000</u>	<u>27.726</u>

Noter til balancen

	2021	2020
	kr.	kr.
Note 7. Ejendommen, Matr. nr. 1 DQ Båstrup By Asminderød		
Kostpris 1. januar	24.604.079	24.604.079
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>24.604.079</u>	<u>24.604.079</u>
Opskrivninger 1. januar	36.195.921	36.195.921
Årets opskrivning	1.400.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>37.595.921</u>	<u>36.195.921</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>62.200.000</u></u>	<u><u>60.800.000</u></u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	<u><u>39.500.000</u></u>	<u><u>39.500.000</u></u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Simone Holm og Tanja Bach Nielsen, valuarfirmaet NORDICALS, den 27. september 2021. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 62.200.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,8 % inkl. Inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen (frivillig):

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

Budgetperiode	10	år
OMK-leje pr. m2	534	kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.300	kr./m2

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 3.077.000.

Noter til balancen - fortsat

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. 24.604.079.

2021	2020
kr.	kr.

2021	2020
kr.	kr.

Note 8. Andre tilgodehavender

Fredensborg Forsyning vand	8.201	0
Refusion andelshavere vinduer og døre	337.677	406.943
Friværdi lån til andelshavere	3.893.753	4.237.968
	<u>4.239.631</u>	<u>4.644.911</u>

Note 9. Likvide beholdninger

Handelsbanken 6489 2004256	172.187	379.856
	<u>172.187</u>	<u>379.856</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 10. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
Prioritetslån Handelsbanken 6489 0120021	9.321	340.280	1.693.048	1.693.048	2.033.328
Prioritetslån Handelsbanken 6489 0120039	14.966	441.034	2.437.991	2.437.991	3.279.025
Ekstraordinær afdrag		400.000			
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>4.131.039</u>	<u>5.312.353</u>
	<u>24.287</u>	<u>1.181.314</u>	<u>4.131.039</u>	<u>4.131.039</u>	<u>5.312.353</u>
Tilskud, rente og bidragsstøtte	<u>0</u>				
Betalte renter	<u>24.287</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)				788.240	781.300
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>3.342.799</u>	<u>4.531.053</u>
				<u>4.131.039</u>	<u>5.312.353</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet				<u>223.471</u>	<u>1.367.544</u>

Informationer om indregnede lån:

Handelsbanken 6489 0120021, prioritetslån, Hovedstol kr. 5.800.000, rentesats 0,488%, restløbetid 5 år og 1 måned. Næste års afdrag udgør kr. 342.449.

Handelsbanken 6489 0120039, priotitetslån, Hovedstol kr. 5.400.000, rentesats 0,488%, restløbetid 5 år og 6. måned. Næste års afdrag udgør kr. 445.791.

Noter til balancen - fortsat

	2021	2020
	kr.	kr.
Note 11. Vandregnskab		
Skyldig vandregnskab primo	67.597	81.550
Vandafgift opkrævet af andelshavere	215.200	209.280
Vandafgift betalt til Fredensborg forsyning	-142.178	-141.767
Skyldig til andelshavere	-73.127	-67.597
Afregning med Fredensborg forsyning	105	84
Afregnet med andelshavere	-67.597	-81.550
Skyldig i alt	<u>73.127</u>	<u>67.597</u>
	<u>73.127</u>	<u>67.597</u>
Note 12. Øvrig gæld		
Revisohonorar	28.688	28.688
Skyldig Fredensborg Forsyning	0	30.374
Skyldig leverandører	<u>157.868</u>	<u>24.423</u>
	<u>186.556</u>	<u>83.485</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 13. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 9.000.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 62.200.000.

Der er herudover tinglyst anden pantebrev nominelt kr. 10.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 62.200.000. Ejerpantebrevet er i foreningens behold.

Eventualforpligtelser

I henhold til Andelsboliglovensen, skal modtaget støtte fra Staten eller kommune til etablering af andelsboligforeningen, oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter §160 i lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller 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.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke er stillet garanti for andelshaverne.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2019	2020	2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal stk.	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	3.253	3.253	39	3.253
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		0	0	
B6	I alt	3.253	3.253	39	3.253

	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: se nedestående			

Boligafgift fordeles efter m², men fællesudgifter foredeles ligeligt pr. andel

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	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	62.200.000	19.121

	kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	753.785	232

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,21
----	-------------------------------------	------

	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

Note 14. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift/fællesudgifter	140.357	* 12 /	3.253	518
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 /	3.253	0
H3	Boliglejeindtægter		* 12 /	3.253	0

	År 2019	År 2020	År 2021	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	169	185	148

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	18.901
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-12
K3	Teknisk andelsværdi	18.889

	År 2019	År 2020	År 2021	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	62	84	122
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	62	84	122

	%	
P	Friværdi	92,94

	År 2019	År 2020	År 2021	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	240	241	240

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

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 vedtægterne:

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. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		61.484.815
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	4.131.039	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-4.131.039</u>	<u>0</u>
		<u>61.484.815</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>61.484.815</u> 4.900.000	<u>12,55</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 31. maj 2021		<u>12,17</u>

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 15. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Bolig type	Indskud	Andelsværdi (kr.)
Type A	80.315	1.007.953
Type C	103.046	1.293.227
Type E	135.627	1.702.119
Type F	151.539	1.901.814
Type G	172.754	2.168.063

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dannebo I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne 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 og fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og udlån andelshavere

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

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, indeksering af indeksslån, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag, samt modtagelser af afdrag på lån til andelshaver. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift/fællesudgifter er tiltrækkelig 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.

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 regnskabsr.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående.

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 tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

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

Banklån

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenue (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

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.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

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

Andelsboligforeningen Dannebo I

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
		kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	62.200.000	19.121	
		kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	753.785	232	
			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift/fælleudgifter		518	
			kr. pr. m ²	
Feltnr.			kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi		18.901	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		-12	
K3	Teknisk andelsværdi		18.889	
			Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering			X
			%	
P	Friværdi		92,94	