

Andelsboligforeningen

Dannebo I

Kirkeleddet 102-178

3480 Fredensborg

CVR-nr. 13 34 69 76

Årsrapport for 2023

40. regnskabsår

Administrator:

Administrator Carsten Pedersen

Kirkeleddet 102

3480 Fredensborg

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratorerklæring	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

Jørgen Vestergaard, næstformand

Jørgen Oechsler

Lise Lund Mærkedahl

Torsten Christensen

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 / 2024

Dirigent:

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2024

Bestyrelsen:

Kenneth Nielsen, formand

Jørgen Vestergaard, næstformand

Jørgen Oechsler

Lise Lund Mærkedahl

Torsten Christensen

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. 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 afkravetlige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 26. marts 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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. marts 2024

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2022
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere boligafgift	1	1.105.572	1.105.572	1.055.556
Indtægter, andelshavere fællesudgifter	2	658.476	658.476	690.768
Gebyr arbejdsdage		0	5.000	0
Indtægter i alt		<u>1.764.048</u>	<u>1.769.048</u>	<u>1.746.324</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	3	674.750	744.000	703.073
Vedligeholdelse, løbende	4	359.584	495.000	223.817
Administrations- og foreningsomkostninger	5	144.884	164.300	136.860
Afskrivning energimærkning		0	5.000	10.000
Omkostninger i alt		<u>1.179.218</u>	<u>1.408.300</u>	<u>1.073.750</u>
Resultat før finansielle poster		<u>584.830</u>	<u>360.748</u>	<u>672.574</u>
Finansielle indtægter udlån andelshavere		91.523	30.000	31.643
Finansielle omkostninger	6	103.237	50.000	37.798
Finansielle poster, netto		<u>11.714</u>	<u>20.000</u>	<u>6.155</u>
Resultat efter finansielle poster		573.116	340.748	666.419
Anvendelse af hensat skyldig festfond		0	0	0
Årets resultat		<u>573.116</u>	<u>340.748</u>	<u>666.419</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		150.000	0	250.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		423.116	340.748	416.419
		<u>573.116</u>	<u>340.748</u>	<u>666.419</u>
Likviditetresultat				
Årets resultat		573.116	340.748	666.419
Modtaget afdrag lån andelshaver		397.305	445.000	398.044
Betalte prioritetsafdrag		-704.363	-780.000	-768.964
Likviditetresultat i alt		<u>266.058</u>	<u>5.748</u>	<u>295.499</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1 DQ Båstrup By Asminderød	7	<u>60.900.000</u>	<u>62.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>60.900.000</u>	<u>62.700.000</u>
Anlægsaktiver		<u>60.900.000</u>	<u>62.700.000</u>
Tilgodehavender, andelshavere		7.504	7.504
Andre tilgodehavender	8	<u>3.024.480</u>	<u>3.837.538</u>
Tilgodehavender		<u>3.031.984</u>	<u>3.845.042</u>
Likvide beholdninger	9	<u>1.067.918</u>	<u>390.185</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.099.902</u>	<u>4.235.227</u>
Aktiver		<u>64.999.902</u>	<u>66.935.227</u>

Balance

pr. 31. december

	note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Andelsindskud		4.900.000	4.900.000
Reserve for opskrivning af ejendommen		36.295.922	38.095.922
Overført resultat m.v.		19.826.308	19.405.312
Egenkapital før andre reserver		<u>61.022.230</u>	<u>62.401.234</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		1.153.785	1.003.785
Andre reserver		<u>1.153.785</u>	<u>1.003.785</u>
Egenkapital		<u>62.176.015</u>	<u>63.405.019</u>
Prioritetsgæld	10	1.931.534	0
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.931.534</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld	10	728.300	3.362.075
Vandregnskab	11	77.166	87.784
Øvrig gæld	12	86.887	80.349
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>892.353</u>	<u>3.530.208</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.823.887</u>	<u>3.530.208</u>
Passiver		<u>64.999.902</u>	<u>66.935.227</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	4.900.000	4.900.000
	<u>4.900.000</u>	<u>4.900.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	38.095.922	37.595.922
Årets opskrivning	0	500.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.800.000	0
	<u>36.295.922</u>	<u>38.095.922</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	19.405.312	18.988.893
Ændring af kursværdi prioritetsgæld	-2.120	0
Overført til andre reserver (værdiforringelse af ejendom)	0	0
Rest af årets resultat	423.116	416.419
	<u>19.826.308</u>	<u>19.405.312</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>61.022.230</u>	<u>62.401.234</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	1.003.785	753.785
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Reserveret i året	150.000	250.000
Anvendt i året	0	0
	<u>1.153.785</u>	<u>1.003.785</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>1.153.785</u>	<u>1.003.785</u>
Andre reserver	<u>1.153.785</u>	<u>1.003.785</u>
Egenkapital i alt	<u>62.176.015</u>	<u>63.405.019</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
		(ej revideret)	
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere boligafgift			
Boligafgift, type A 1.515	72.720	72.720	69.408
Boligafgift type C 1.938	279.072	279.072	266.400
Boligafgift type E 2.553	398.268	398.268	380.328
Boligafgift type F 2.845	238.980	238.980	228.144
Boligafgift type G 3.237	116.532	116.532	111.276
	<u>1.105.572</u>	<u>1.105.572</u>	<u>1.055.556</u>
Note 2. Indtægter, andelshavere fællesudgifter			
Fællesudgift, type A 1.407	67.536	67.536	70.848
Fællesudgift, type C 1.407	202.608	202.608	212.544
Fællesudgift, type E 1.407	219.492	219.492	230.256
Fællesudgift, type F 1.407	118.188	118.188	123.984
Fællesudgift, type G 1.407	50.652	50.652	53.136
	<u>658.476</u>	<u>658.476</u>	<u>690.768</u>
Note 3. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Grundskyld	463.198	483.000	465.094
Rottebekæmpelse	1.896	2.000	0
Dagrenovation	147.069	150.000	129.969
Dagrenovation/vandafgift tidligere år	-6.731	0	3.957
Container og haveaffald	20.061	19.000	22.158
Forsikringer	26.540	65.000	62.324
Vejbelysning	22.717	25.000	19.571
	<u>674.750</u>	<u>744.000</u>	<u>703.073</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
		(ej revideret)	
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Bygningsvedligeholdelse	123.584	200.000	32.671
Modernisering af udendørsbelysning	76.865	0	0
Gartner og fællesareal	126.808	250.000	161.516
Snerydning	32.327	45.000	29.630
	<u>359.584</u>	<u>495.000</u>	<u>223.817</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2023	Budget 2023 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	45.600	45.600	44.400
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.250	32.000	28.687
Gebyrer m.v.	6.702	6.500	4.979
Porto	128	1.200	0
Kontorartikler m.v.	5.904	7.500	2.497
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>89.584</u>	<u>92.800</u>	<u>80.563</u>
Bestyrelsesgodtgørelse	7.900	9.000	7.900
Valuarvurdering m.v.	8.744	16.000	8.744
ABF kontingent	9.448	9.500	8.658
Webhotel ABF nyt	2.923	0	3.313
Kurser	0	4.000	0
Øvrige forsikringer	3.038	2.500	2.198
Generalforsamling, møder	18.272	19.000	18.814
Arrangementer og fællesarbejdsdag/fastelavn	75	2.500	1.573
Fortæring arbejdsdage	3.544	5.000	3.747
Diverse	1.356	4.000	1.350
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>55.300</u>	<u>71.500</u>	<u>56.297</u>
	<u>144.884</u>	<u>164.300</u>	<u>136.860</u>
Note 6. Finansielle omkostninger			
Renter, Handelsbanken 6489 2004256	1.999	0	1.162
Renter, prioritetslån, Handelsbanken 6489 120021	8.542	0	15.070
Renter, prioritetslån, Handelsbanken 6489 120039	12.403	0	21.566
Renter, prioritetslån, Jyske Bank 6488 127960	47.740	0	0
Renter, prioritetslån, Jyske Bank 6488 127978	32.553	0	0
Renteudgifter budget	0	50.000	0
	<u>103.237</u>	<u>50.000</u>	<u>37.798</u>

Noter til balancen

	2023	2022
	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	38.095.921	37.595.921
Årets opskrivning	0	500.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.800.000	0
Opskrivninger 31. december	<u>36.295.921</u>	<u>38.095.921</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>60.900.000</u></u>	<u><u>62.700.000</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 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Tanja Bach Nielsen, valuarfirmaet NORDICALS, den 15. marts 2024.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 60.900.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,95 % 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
Merlejeindtægt v/modernisering	1.350 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,30%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 3.478.000.

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 samsundskøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 24.604.079.

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 8. Andre tilgodehavender		
Fredensborg Forsyning vand	2.252	7.152
Refusion andelshavere vinduer og døre	163.644	274.154
Friværdi lån til andelshavere	2.792.584	3.556.232
Mellemregning med salg af andele	66.000	0
	<u>3.024.480</u>	<u>3.837.538</u>
Note 9. Likvide beholdninger		
Jyske Bank 6489 2004256, kassekredit max kr. 500.000	1.067.918	390.185
	<u>1.067.918</u>	<u>390.185</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 10. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2023 kr.	2022 kr.
Prioritetslån Handelsbanken 6489 120021	8.542	0	0	0	1.358.518
Prioritetslån Handelsbanken 6489 120039	12.403	63.597	0	0	2.003.557
Prioritetslån Jyske Bank 6488 127960	47.740	332.260	1.608.971	1.607.701	0
Prioritetslån Jyske Bnak 6488 127978	32.553	308.506	1.050.863	1.050.013	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>	101.238	704.363	2.659.834	2.657.714	3.362.075
Kursregulering af prioritetsgæld	0	0	0	2.120	0
Tilskud, rente og bidragsstøtte	0	0	0	0	0
Betalte renter	101.238	704.363	2.659.834	2.659.834	3.362.075

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	728.300	3.362.075
Lang del af gæld (mere end 1 år)	1.931.534	0
	<u>2.659.834</u>	<u>3.362.075</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	0	223.471

Informationer om indregnede lån:

Jyske Bank 6488 127960, prioritetslån med rentebinding med basis rente på 4,01% samt tillæg på 0,3%

Jyske Bank 6488 127978, prioritetslån med rentebinding med basis rente på 4,01% samt tillæg på 0,3%.

Der er den 11. januar 2024 betalt ekstra afdrag på kr. 750.000.

Noter til balancen - fortsat

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 11. Vandregnskab		
Skyldig vandregnskab primo	87.784	73.127
Vandafgift opkrævet af andelshavere	211.840	220.800
Vandafgift betalt til Fredensborg forsyning	-134.674	-133.016
Afregnet med andelshavere	-87.784	-73.127
	<u>77.166</u>	<u>87.784</u>
	<u>77.166</u>	<u>87.784</u>
Note 12. Øvrig gæld		
Revisohonorar	29.937	28.688
Skyldig leverandører	56.950	51.661
	<u>86.887</u>	<u>80.349</u>
	<u>86.887</u>	<u>80.349</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 13. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter er der stillet pant i grunde og bygninger på kr. 9.000.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 60.900.000.

Der er herudover tinglyst anden pantebrev nominelt kr. 10.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 60.900.000. 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.

Det samlede beløb i modtaget støtte er pr. 31/12 2023 opgjort til kr. 13.944.467.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2021	2022	2023	
		BBR Areal	BBR Areal	Antal	BBR Areal
		m ²	m ²	stk.	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

	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: 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.		

F1	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

F1a	Sæt kryds	Ja	Nej
	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

F2		kr.	kr. pr. m ²
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.900.000	18.721

F3		kr.	kr. pr. m ²
	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.153.785	355

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,89
----	-------------------------------------	------

G1	Sæt kryds	Ja	Nej
	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	147.004	* 12 /	3.253	542
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 /	3.253	0
H3	Boliglejeindtægter		* 12 /	3.253	0

		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	148	205	176

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	18.758
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-392
K3	Teknisk andelsværdi	18.366

		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	122	69	111
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	122	69	111

		%
P	Friværdi	95,36

		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	240	236	217

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		61.022.230
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	2.657.714	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-2.659.834</u>	<u>-2.120</u>
		<u>61.020.110</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>61.020.110</u> 4.900.000	<u>12,4500</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2023		<u>12,7300</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	999.922
Type C	103.046	1.282.923
Type E	135.627	1.688.556
Type F	151.539	1.886.661
Type G	172.754	2.150.787

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 rentekomkostninger 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 kursværdi.

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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

“Andre reserver” i årsregnskabet 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	

	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	60.900.000	18.721

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.153.785	355

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift/fælleudgifter	542

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	18.758
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-392
K3	Teknisk andelsværdi	18.366

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

		%
P	Friværdi	95,36