ALBJERG
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Andelsboligforeningen

Dannebo I

Kirkeleddet 102-178

3480 Fredensborg

CVR-nr. 13 34 69 76

Årsrapport for 2024

41. regnskabsår

Administrator:
Administrator Carsten Pedersen
Kirkeleddet 102
3480 Fredensborg

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	21
Anvendt regnskabspraksis	23
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, forperson
Jørgen Vestergaard, næstperson
Jørgen Oechsler
Lise Lund Mærkedahl
Jan Nielsen

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 / 2025

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2025

Bestyrelsen:

Kenneth Nielsen, forperson	Jørgen Vestergaard, næstperson
Jørgen Oechsler	Lise Lund Mærkedahl
Jan Nielsen	

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores adminitration 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 afravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 23. april 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 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 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 23. april 2025
ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2024

	note	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere boligafgift	1	1.100.628	1.100.628	1.105.572
Indtægter, andelshavere fællesudgifter	2	699.660	699.660	658.476
Gebyr arbejdsdage		0	0	0
Indtægter i alt		1.800.288	1.800.288	1.764.048
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	3	756.250	847.500	674.750
Vedligeholdelse, løbende	4	332.755	495.000	359.584
Administrations- og foreningsomkostninger	5	152.098	172.100	144.884
Omkostninger i alt		1.241.103	1.514.600	1.179.218
Resultat før finansielle poster		559.185	285.688	584.830
Finansielle indtægter pengeinstitutter		-2.834	0	0
Finansielle indtægter udlån andelshavere		-63.147	-75.000	-91.523
Finansielle omkostninger	6	67.331	100.000	103.237
Finansielle poster, netto		1.350	25.000	11.714
Resultat efter finansielle poster		557.835	260.688	573.116
Anvendelse af hensat skyldig festfond		0	0	0
Årets resultat		557.835	260.688	573.116
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		200.000	0	150.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		357.835	260.688	423.116
		557.835	260.688	573.116
Likviditetresultat				
Årets resultat		557.835	260.688	573.116
Modtaget afdrag lån andelshaver		250.387	250.000	397.305
Betalte prioritetsafdrag		-697.046	-697.000	-704.363
Likviditetresultat i alt		111.176	-186.312	266.058

Balance
pr. 31. december

	note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1 DQ Båstrup By Asminderød	7	61.500.000	60.900.000
Materielle anlægsaktiver		61.500.000	60.900.000
Anlægsaktiver		61.500.000	60.900.000
Tilgodehavender, andelshavere		0	7.504
Andre tilgodehavender	8	2.768.988	3.024.480
Forudbetalte omkostninger		3.204	0
Tilgodehavender		2.772.192	3.031.984
Likvide beholdninger	9	816.040	1.067.918
Omsætningsaktiver		3.588.232	4.099.902
Aktiver		65.088.232	64.999.902

Balance
pr. 31. december

	note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Andelsindskud		4.900.000	4.900.000
Reserve for opskrivning af ejendommen		36.895.922	36.295.922
Overført resultat m.v.		20.184.786	19.826.308
Egenkapital før andre reserver		61.980.708	61.022.230
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		1.353.785	1.153.785
Andre reserver		1.353.785	1.153.785
Egenkapital		63.334.493	62.176.015
Prioritetsgæld	10	791.144	1.931.534
Langfristede gældsforpligtelser		791.144	1.931.534
Prioritetsgæld	10	421.000	728.300
Vandregnskab	11	71.344	77.166
Mellemregning salg af andele		413.102	0
Øvrig gæld	12	57.149	86.887
Kortfristede gældsforpligtelser		962.595	892.353
Gældsforpligtelser		1.753.739	2.823.887
Passiver		65.088.232	64.999.902
Eventualaktiver og -forpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	4.900.000	4.900.000
	4.900.000	4.900.000
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	36.295.922	38.095.922
Årets opskrivning	600.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.800.000
	36.895.922	36.295.922
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	19.826.308	19.405.312
Ændring af kursværdi prioritetsgæld	643	-2.120
Overført til andre reserver (værdiforringelse af ejendom)	0	0
Rest af årets resultat	357.835	423.116
	20.184.786	19.826.308
Egenkapital før andre reserver	**61.980.708**	**61.022.230**
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	0	0
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
	0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	1.153.785	1.003.785
Reserveret i året	200.000	150.000
	1.353.785	1.153.785
Andre reserver (ikke bunden) i alt	**1.353.785**	**1.153.785**
Andre reserver	**1.353.785**	**1.153.785**
Egenkapital i alt	**63.334.493**	**62.176.015**

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere boligafgift			
Boligafgift, type A 1.508	72.384	72.384	72.720
Boligafgift type C 1.929	277.776	277.776	279.072
Boligafgift type E 2.542	396.552	396.552	398.268
Boligafgift type F 2.832	237.888	237.888	238.980
Boligafgift type G 3.223	116.028	116.028	116.532
	1.100.628	1.100.628	1.105.572
Note 2. Indtægter, andelshavere fællesudgifter			
Fællesudgift, type A 1.495	71.760	71.760	67.536
Fællesudgift, type C 1.495	215.280	215.280	202.608
Fællesudgift, type E 1.495	233.220	233.220	219.492
Fællesudgift, type F 1.495	125.580	125.580	118.188
Fællesudgift, type G 1.495	53.820	53.820	50.652
	699.660	699.660	658.476
Note 3. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Grundskyld	476.167	485.000	463.198
Rottebekæmpelse	1.530	0	1.896
Dagrenovation	197.849	270.000	147.069
Dagrenovation/vandafgift tidligere år	1.718	0	-6.731
Container og haveaffald	14.127	19.000	20.061
Forsikringer	55.689	48.500	26.540
Vejbelysning	9.170	25.000	22.717
	756.250	847.500	674.750

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Bygningsvedligeholdelse	40.098	200.000	123.584
Modernisering af udendørsbelysning	0	0	76.865
Gartner og fællesareal	256.768	250.000	126.808
Snerydning	35.889	45.000	32.327
	332.755	495.000	359.584

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	47.100	47.100	45.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.500	31.000	31.250
Revisorhonorar sidste år	1.313	0	0
Gebyrer m.v.	7.380	6.500	6.702
Porto	0	500	128
Kontorartikler m.v.	6.655	7.500	5.904
Administrationsomkostninger	94.948	92.600	89.584
Bestyrelsesgodtgørelse	7.900	8.500	7.900
Valuarvurdering m.v.	11.869	19.000	8.744
ABF kontingent	9.838	10.000	9.448
Webhotel ABF nyt	3.274	0	2.923
Øvrige forsikringer	1.488	9.000	3.038
Generalforsamling, møder	16.661	17.000	18.272
Arrangementer og fællesarbejdsdag/fastelavn	210	2.500	75
Fortæring arbejdsdage	4.882	5.500	3.544
Kurser	0	4.000	0
Diverse	1.028	4.000	1.356
Foreningsomkostninger	57.150	79.500	55.300
	152.098	172.100	144.884

Note 6. Finansielle omkostninger			
Renter, Handelsbanken 6489 2004256	0	0	1.999
Renter, prioritetslån, Handelsbanken 6489 120021	0	0	8.542
Renter, prioritetslån, Handelsbanken 6489 120039	0	0	12.403
Renter, prioritetslån, Jyske Bank 6488 127960	58.967	0	47.740
Renter, prioritetslån, Jyske Bank 6488 127978	8.364	0	32.553
Renteudgifter budget	0	100.000	0
	67.331	100.000	103.237

Noter til balancen

	2024 kr.	2023 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	24.604.079	24.604.079
Opskrivninger 1. januar	36.295.921	38.095.921
Årets opskrivning	600.000	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.800.000
Opskrivninger 31. december	36.895.921	36.295.921
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**61.500.000**	**60.900.000**

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingrapport foretaget af valuar Amalie Guldager , valuarfirmaet NORDICALS, den 11. marts 2025.
Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 61.500.000 basseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 7 % 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	1.375	kr./m2

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,3%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 4.169.000.

Noter til balancen - fortsat

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markeds-udviklingen 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 balancden have udgjort kr. 24.604.079.

	2024 kr.	2023 kr.
Note 8. Andre tilgodehavender		
Fredensborg Forsyning vand	0	2.252
Refusion andelshavere vinduer og døre	99.564	163.644
Friværdi lån til andelshavere	2.669.424	2.792.584
Mellemregning med salg af andele	0	66.000
	2.768.988	**3.024.480**
Note 9. Likvide beholdninger		
Jyske Bank 6489 2004256	816.040	1.067.918
	816.040	**1.067.918**

Noter til balancen, fortsat

Note 10. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
Prioritetslån Jyske Bank 6488 127960	58.967	397.033	1.212.144	1.210.667	1.607.701
Prioritetslån Jyske Bnak 6488 127978	8.364	300.013	0	0	1.050.013
Pantebrevsrestgæld	67.331	697.046	1.212.144	1.210.667	2.657.714
Kursregulering af prioritetsgæld	0	0	0	1.477	2.120
Tilskud, rente og bidragsstøtte	0	0	0	0	0
Betalte renter	67.331	697.046	1.212.144	1.212.144	2.659.834

	2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	421.000	728.300
Lang del af gæld (mere end 1 år)	791.144	1.931.534
	1.212.144	2.659.834
Restgæld efter 5 år, afrundet	0	0

Informationer om indregnede lån:

Jyske Bank 9488 127960, prioritetslån med rentebinding med basis rente på nominel sats på 3,1874%

Jyske Bank 6488 127978, prioritetslån med rentebinding, er der i årets løb sket ekstraordinært afdrag på kr. 750.000, og lånet er endeligt indfriet i årets løb.

Noter til balancen - fortsat

	2024 kr.	2023 kr.
Note 11. Vandregnskab		
Skyldig vandregnskab primo	77.166	87.784
Vandafgift opkrævet af andelshavere	213.280	211.840
Vandafgift betalt til Fredensborg forsyning	-136.377	-134.674
Afregnet med andelhavere	-82.725	-87.784
	71.344	**77.166**
Note 12. Øvrig gæld		
Revisohonorar	32.500	29.937
Skyldig Fredensborg Forsyning	10.879	0
Skyldig leverandører	13.770	56.950
	57.149	**86.887**

Noter til balancen - fortsat

Note 13. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for kredit til realkreditinstittutter er der stillet pant i grunde og bygninger på kr. 9.000.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 61.500.000.

Der er herudover tinglyst anden pantebrev nominelt kr. 10.000 med pant i grunde og bygniger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 61.500.000. Ejerpantebrevet er i foreningens behold.

Eventualforpligtelser
I henhold til Andelsboligloven, 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 er stillet garanti for andelshaverne.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. Nøgleoplysninger

Feltnr.	Boligtype	31/12 2022 BBR Areal m²	31/12 2023 BBR Areal m²	31/12 2024 Antal stk.	31/12 2024 BBR Areal m²
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	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1984-85

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	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

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

		kr.	kr. pr. m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.500.000	18.906

		kr.	kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.353.785	416

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,20

	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	150.024	* 12 /	3.253	553
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 /	3.253	0
H3	Boliglejeindtægter		* 12 /	3.253	0

		År 2022 kr. pr. m^2	År 2023 kr. pr. m^2	År 2024 kr. pr. m^2
J	Årets resultat pr. andels m^2 de sidste 3 år	205	176	171

		kr. pr. m^2
K1	Andelsværdi	19.053
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-564
K3	Teknisk andelsværdi	18.489

		År 2022 kr. pr. m^2	År 2023 kr. pr. m^2	År 2024 kr. pr. m^2
M1	Vedligeholdelse, løbende	69	111	102
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	69	111	102

		%
P	Friværdi	97,15

		År 2022 kr. pr. m^2	År 2023 kr. pr. m^2	År 2024 kr. pr. m^2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	236	217	214

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 42 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		61.980.708
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	1.212.144	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	-1.212.144	0
		61.980.708
	61.980.708	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	4.900.000	**12,6500**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2024	**12,4500**

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	1.015.985
Type C	103.046	1.303.532
Type E	135.627	1.715.682
Type F	151.539	1.916.968
Type G	172.754	2.185.338

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, renholdelse, 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 indekslån samt renter af bankgæld og kreditter.

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 indekslån, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låne-omkostninger) 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, ejendommes 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, herunde 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 nominel 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 bekendgørelsen 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Andelsboligforeningen Dannebo I

	Sæt kryds	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	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	61.500.000	18.906

		kr.	kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.353.785	416

		kr. pr. m^2
H1	Boligafgift/fælleudgifter	553

Feltnr.		kr. pr. m^2
K1	Andelsværdi	19.053
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-564
K3	Teknisk andelsværdi	18.489

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

		%
P	Friværdi	97,15