ALBJERG
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Andelsboligforeningen

Dannebo I

Kirkeleddet 102-178

3480 Fredensborg

CVR-nr. 13 34 69 76

Årsrapport for 2025

42. 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

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
Jørgen Oechsler
Lise Lund Mærkedahl
Jan Nielsen

Administrator
Administrator Carsten Pedersen
Kirkeleddet 102
3480 Fredensborg

Revision
ALBJERG
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringager 4C, 2. th.
2605 Brøndby
Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2026

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. april 2026

Bestyrelsen:

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

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. 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 16. april 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 16. april 2026
ALBJERG
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2025

	note	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere boligafgift	1	1.100.628	1.100.628	1.100.628
Indtægter, andelshavere fællesudgifter	2	723.528	723.528	699.660
Indtægter i alt		1.824.156	1.824.156	1.800.288
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	3	762.146	824.000	756.250
Vedligeholdelse, løbende	4	151.822	445.000	332.755
Administrations- og foreningsomkostninger	5	161.829	179.600	152.098
Omkostninger i alt		1.075.797	1.448.600	1.241.103
Resultat før finansielle poster		748.359	375.556	559.185
Finansielle indtægter pengeinstitutter		-509	0	-2.834
Finansielle indtægter udlån andelshavere		-27.523	-75.000	-63.147
Finansielle omkostninger	6	36.045	75.000	67.331
Finansielle poster, netto		8.013	0	1.350
Resultat efter finansielle poster		740.346	375.556	557.835
Anvendelse af hensat skyldig festfond		0	0	0
Årets resultat		740.346	375.556	557.835
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		575.000	375.000	200.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		165.346	556	357.835
		740.346	375.556	557.835
Likviditetresultat				
Årets resultat		740.346	375.556	557.835
Modtaget afdrag lån andelshaver		119.636	119.636	250.387
Betalte prioritetsafdrag		-433.154	-433.154	-697.046
Likviditetresultat i alt		426.828	62.038	111.176

Balance

pr. 31. december

	note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1 DQ Båstrup By Asminderød	7	61.700.000	61.500.000
Materielle anlægsaktiver		61.700.000	61.500.000
Anlægsaktiver		61.700.000	61.500.000
Andre tilgodehavender	8	2.651.292	2.768.988
Forudbetalte omkostninger		3.204	3.204
Tilgodehavender		2.654.496	2.772.192
Likvide beholdninger	9	879.055	816.040
Omsætningsaktiver		3.533.551	3.588.232
Aktiver		65.233.551	65.088.232

Balance

pr. 31. december

	note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelsindskud		4.900.000	4.900.000
Reserve for opskrivning af ejendommen		37.095.922	36.895.922
Overført resultat m.v.		20.350.587	20.184.786
Egenkapital før andre reserver		62.346.509	61.980.708
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		1.928.785	1.353.785
Andre reserver		1.928.785	1.353.785
Egenkapital		64.275.294	63.334.493
Prioritetsgæld	10	460.058	791.144
Langfristede gældsforpligtelser		460.058	791.144
Prioritetsgæld	10	346.000	421.000
Vandregnskab	11	51.027	71.344
Mellemregning salg af andele		7.638	413.102
Øvrig gæld	12	93.534	57.149
Kortfristede gældsforpligtelser		498.199	962.595
Gældsforpligtelser		958.257	1.753.739
Passiver		65.233.551	65.088.232
Eventualaktiver og -forpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 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	36.895.922	36.295.922
Årets opskrivning	200.000	600.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	37.095.922	36.895.922
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	20.184.786	19.826.308
Ændring af kursværdi prioritetsgæld	455	643
Overført til andre reserver (værdiforringelse af ejendom)	0	0
Rest af årets resultat	165.346	357.835
	20.350.587	20.184.786
Egenkapital før andre reserver	**62.346.509**	**61.980.708**
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	1.353.785	1.153.785
Reserveret i året	575.000	200.000
	1.928.785	1.353.785
Andre reserver (ikke bunden) i alt	**1.928.785**	**1.353.785**
Andre reserver	**1.928.785**	**1.353.785**
Egenkapital i alt	**64.275.294**	**63.334.493**

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere boligafgift			
Boligafgift, type A 1.508	72.384	72.384	72.384
Boligafgift type C 1.929	277.776	277.776	277.776
Boligafgift type E 2.542	396.552	396.552	396.552
Boligafgift type F 2.832	237.888	237.888	237.888
Boligafgift type G 3.223	116.028	116.028	116.028
	1.100.628	1.100.628	1.100.628
Note 2. Indtægter, andelshavere fællesudgifter			
Fællesudgift, type A 1.546	74.208	74.208	71.760
Fællesudgift, type C 1.546	222.624	222.624	215.280
Fællesudgift, type E 1.546	241.176	241.176	233.220
Fællesudgift, type F 1.546	129.864	129.864	125.580
Fællesudgift, type G 1.546	55.656	55.656	53.820
	723.528	723.528	699.660
Note 3. Ejendoms- og forbrugsomkostninger			
Grundskyld	501.487	500.000	476.167
Rottebekæmpelse	0	0	1.530
Dagrenovation	179.705	230.000	197.849
Dagrenovation/vandafgift tidligere år	1.400	0	1.718
Container og haveaffald	14.427	19.000	14.127
Forsikringer	57.816	50.000	55.689
Vejbelysning	7.311	25.000	9.170
	762.146	824.000	756.250

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Bygningsvedligeholdelse	3.282	175.000	40.098
Gartner og fællesareal	63.075	225.000	256.768
Snerydning	37.465	45.000	35.889
Rådgivning vedligeholdelsesplan	48.000	0	0
	151.822	445.000	332.755

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	48.600	48.600	47.100
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.500	34.000	32.500
Revisorhonorar sidste år	625	0	1.313
Gebyrer m.v.	9.237	8.000	7.380
Kontorartikler m.v.	4.472	8.000	6.655
Administrationsomkostninger	97.434	98.600	94.948
Bestyrelsesgodtgørelse	9.000	8.500	7.900
Valuarvurdering m.v.	8.744	16.000	11.869
ABF kontingent	9.828	10.000	9.838
Webhotel ABF nyt	3.675	3.500	3.274
Kurser	0	4.000	0
Øvrige forsikringer	9.035	10.000	1.488
Generalforsamling, møder	19.040	17.000	16.661
Arrangementer og fællesarbejdsdag/fastelavn	0	2.500	210
Fortæring arbejdsdage	4.573	5.500	4.882
Diverse	500	4.000	1.028
Foreningsomkostninger	64.395	81.000	57.150
	161.829	179.600	152.098

Note 6. Finansielle omkostninger			
Renter, prioritetslån, Jyske Bank 6488 127960	27.522	0	58.967
Renter, prioritetslån, Jyske Bank 6488 127978	0	0	8.364
Renter grundskyld	8.523	0	0
Renteudgifter budget	0	75.000	0
	36.045	75.000	67.331

Noter til balancen

	2025 kr.	2024 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	36.895.921	36.295.921
Årets opskrivning	200.000	600.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger 31. december	37.095.921	36.895.921
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**61.700.000**	**61.500.000**

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingrapport foretaget af valuar Amalie Guldager , valuarfirmaet NORDICALS, den 23. marts 2026.
Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 61.700.000 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	1.400	kr./m2

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 2.937.000

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 balancen have udgjort kr. 24.604.079.

	2025 kr.	2024 kr.
Note 8. Andre tilgodehavender		
Fredensborg Forsyning	1.941	0
Refusion andelshavere vinduer og døre	71.995	99.564
Friværdi lån til andelshavere	2.577.356	2.669.424
Mellemregning med salg af andele	0	0
	2.651.292	**2.768.988**
Note 9. Likvide beholdninger		
Jyske Bank 6489 2004256	879.055	816.040
	879.055	**816.040**

Noter til balancen, fortsat

Note 10. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2025 kr.	2024 kr.
Prioritetslån Jyske Bank 6488 127960	27.523	433.154	806.058	805.036	1.210.667
Pantebrevsrestgæld	27.523	433.154	806.058	805.036	1.210.667
Kursregulering af prioritetsgæld	0	0	0	1.022	1.477
Tilskud, rente og bidragsstøtte	0	0	0	0	0
Betalte renter	27.523	433.154	806.058	806.058	1.212.144

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	346.000	421.000
Lang del af gæld (mere end 1 år)	460.058	791.144
	806.058	1.212.144
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 2,4%

Noter til balancen - fortsat

	2025 kr.	2024 kr.
Note 11. Vandregnskab		
Skyldig vandregnskab primo	71.344	77.166
Vandafgift opkrævet af andelshavere	205.120	213.280
Vandafgift betalt til Fredensborg forsyning	-154.093	-136.377
Afregnet med andelhavere	-71.344	-82.725
	51.027	**71.344**
Note 12. Øvrig gæld		
Revisohonorar	34.500	32.500
Skyldig Fredensborg Forsyning	0	10.879
Skyldig leverandører	59.034	13.770
	93.534	**57.149**

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. 61.700.000.

Der er herudover tinglyst anden pantebrev nominelt kr. 10.000 med pant i grunde og bygniger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 61.700.000. 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 2023 BBR Areal m²	31/12 2024 BBR Areal m²	31/12 2025 Antal stk.	31/12 2025 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	61.700.000	18.967

		kr.	kr. pr. m^2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.928.785	593

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3,13

	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	152.013	* 12 /	3.253	561
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 /	3.253	0
H3	Boliglejeindtægter		* 12 /	3.253	0

		År 2023 kr. pr. m^2	År 2024 kr. pr. m^2	År 2025 kr. pr. m^2
J	Årets resultat pr. andels m^2 de sidste 3 år	176	171	228

		kr. pr. m^2
K1	Andelsværdi	19.166
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-792
K3	Teknisk andelsværdi	18.374

		År 2023 kr. pr. m^2	År 2024 kr. pr. m^2	År 2025 kr. pr. m^2
M1	Vedligeholdelse, løbende	111	102	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	111	102	47

		%
P	Friværdi	98,45

		År 2023 kr. pr. m^2	År 2024 kr. pr. m^2	År 2025 kr. pr. m^2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	217	214	133

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		62.346.509
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	805.036	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	806.058	-1.022
		62.345.487

	62.345.487	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	4.900.000	**12,7200**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2025	**12,6500**

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 15. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud	Andelsværdi (kr.)
Bolig type		
Type A	80.315	1.021.607
Type C	103.046	1.310.745
Type E	135.627	1.725.175
Type F	151.539	1.927.576
Type G	172.754	2.197.431

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.