



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

REVISOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO III

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dorte Svendsen

Dirigent

CVR-NR. 29 49 26 70

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter	16-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Dannebo III
c/o Marianne Mouritzen, Kirkeleddet 372
3480 Fredensborg

Hjemmeside: www.dannebo3.dk

CVR-nr.: 29 49 26 70
Stiftet: 12. oktober 1992
Hjemsted: Fredensborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Marianne Mouritzen, formand
Egon Andreasen
Sille Pindborg
Inger Hulkvist
Stephen Donsø

Administrator

John Dalgaard
Trørødvej 63 A
2950 Vedbæk

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Pengeinstitut

Nordea Danmark
Vesterbrogade 8, Box 850
0900 København C

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Dannebo III.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 9. marts 2021

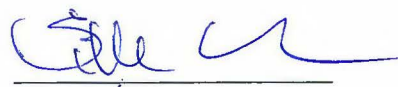
Bestyrelse:



Marianne Mouritzen
Formand



Egon Andreassen



Silke Pinborg



Inger Hulkvist



Stephen Donsø

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Dannebo III skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Fredensborg, den 9. marts 2021

Administrator:



John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dannebo III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lisbet Kindvig
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35452

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dannebo III anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	20	1.816
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	90
	21	1.906

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.317	13.641
Valuarvurdering.....	19.919	18.978
Anskaffelsessum (kostpris).....	9.392	8.948
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.796	5.522
Foreslået andelsværdi.....	13.769	13.118

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	591
--	-----

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	5 %
Øvrige omkostninger.....	37 %
Finansielle poster, netto.....	28 %
Afdrag.....	30 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	99 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2020	2019	2018	2017	2016
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		7,2142	7,0929	6,4283	6,0705

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommene beliggende Kirkeleddet 324-358 og 370-374, 3480 Fredensborg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dannebo III for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		1.072.788	1.072.788	1.072.788
Øvrige indtægter.....	1	6.700	9.600	10.200
INDTÆGTER.....		1.079.488	1.082.388	1.082.988
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-209.996	-210.986	-198.327
Forbrugsafgifter.....	3	-68.898	-59.000	-58.713
Renholdelse.....	4	-7.875	-22.000	-11.550
Vedligeholdelse løbende.....	5	-45.961	-25.000	-42.019
Administrationsomkostninger.....	6	-72.402	-70.700	-79.183
Øvrige foreningsomkostninger.....		-11.346	-16.000	-17.613
Afskrivninger.....	7	-4.800	-4.800	-4.800
OMKOSTNINGER.....		-421.278	-408.486	-412.205
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		658.210	673.902	670.783
Andre finansielle omkostninger.....	8	-281.688	-275.000	-289.216
ÅRETS RESULTAT.....		376.522	398.902	381.567
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		300.163	299.000	294.355
Overført restandel af årets resultat.....		76.359	99.902	87.212
DISPONERET I ALT.....		376.522	398.902	381.567

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		37.129.000	36.173.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.200	11.999
Materielle anlægsaktiver.....	9	37.136.200	36.184.999
ANLÆGSAKTIVER.....		37.136.200	36.184.999
Udlæg i forbindelse med handler.....		0	6.250
Tilgodehavender.....		0	6.250
Likvide beholdninger		437.780	342.688
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		437.780	348.938
AKTIVER.....		37.573.980	36.533.937

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		3.408.091	3.408.091
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.073.884	19.117.884
Overført resultat.....		3.128.704	2.752.182
EGENKAPITAL.....		26.610.679	25.278.157
Prioritetsgæld.....	10	10.907.034	11.207.197
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.907.034	11.207.197
Forudbetalt boligafgift og leje.....		0	4.337
Anden gæld.....	11	37.906	31.242
Vandregnskab.....	12	18.361	13.004
Kortfristede gældsforpligtelser.....		56.267	48.583
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.963.301	11.255.780
PASSIVER.....		37.573.980	36.533.937
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	3.408.091	19.117.884	2.752.182	25.278.157
Årets tilgang.....		956.000		956.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			76.359	76.359
Afdrag på prioritetsgæld.....			300.163	300.163
Egenkapital 31. december 2020.....	3.408.091	20.073.884	3.128.704	26.610.679

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Regnskab	Budget	Regnskab
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
Øvrige indtægter			
Fælles arbejdsdage.....	1.200	3.600	3.900
Lejeindtægt, fælleshus.....	1.500	3.000	2.300
Købs- og salgsafgifter.....	4.000	3.000	4.000
	6.700	9.600	10.200
Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	188.566	188.986	177.172
Forsikringer.....	21.430	22.000	21.155
	209.996	210.986	198.327
Forbrugsafgifter			
Elforbrug, fællesarealer.....	12.291	13.000	12.346
Vandforbrug.....	363	0	563
Renovation.....	56.244	46.000	45.804
	68.898	59.000	58.713
Renholdelse			
Snerydning, grus og saltning.....	2.687	22.000	9.431
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	5.188	0	1.001
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	0	1.118
	7.875	22.000	11.550
Vedligeholdelse løbende			
Tømrer og snedker.....	0	0	32.727
Småanskaffelser.....	13.778	5.000	3.011
Gårdantæg/maskiner/redskaber.....	29.426	15.000	1.804
Diverse vedligeholdelse.....	2.757	5.000	4.477
	45.961	25.000	42.019

1

2

3

4

5

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	24.000	24.000	25.000	
Revision.....	15.500	15.500	15.000	
Anden rådgivning.....	4.288	4.000	6.626	
Kontorartikler mv.....	2.758	2.500	5.070	
Handelsværdiurdering.....	16.875	10.000	19.250	
Generalforsamling.....	8.732	2.500	6.682	
Energimærkning.....	0	0	597	
Repræsentation.....	249	0	958	
Andre omkostninger.....	0	12.200	0	
	72.402	70.700	79.183	
Afskrivninger				7
Afskrivning driftsmidler.....	4.800	4.800	4.800	
	4.800	4.800	4.800	
Andre finansielle omkostninger				8
Prioritetsrenter.....	281.688	275.000	289.216	
	281.688	275.000	289.216	
Materielle anlægsaktiver				9
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2020.....		17.055.116	58.994	
Kostpris 31. december 2020.....		17.055.116	58.994	
Opskrivninger 1. januar 2020.....		19.117.884	0	
Årets opskrivninger.....		956.000	0	
Opskrivninger 31. december 2020.....		20.073.884	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		0	51.794	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		0	51.794	

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..... 37.129.000 7.200
Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2020 kr. 37.129.000 i henhold til vurdering af 31. december 2020 foretaget af ejendomsmægler- og valuarfirmaet Valuaren International ApS, Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 26.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10 årig DCF beregning med et afkast på 5,90 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige

Note

10

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Kontantlån kr. 11.717.000, Nordea Kredit.....	11.207.197	300.163	281.688	10.907.034	11.557.890
	11.207.197	300.163	281.688	10.907.034	11.557.890

Kontantlån kr. 11.717.000, Nordea Kredit har en rente på 1,9588% og en restløbetid på 27 år og 3 måneder.

	2020 kr.	2019 kr.
Anden gæld		
A-skat og AM-bidrag.....	2.576	617
Skyldig revision.....	15.500	15.000
Skyldig valuar.....	16.250	15.625
Diverse omkostningskreditorer.....	3.580	0
	37.906	31.242

12

Indbetalt a conto vand.....	84.300	81.900
Afholdte vandudgifter.....	-65.939	-68.896
	18.361	13.004

13

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstitutter, 10.907 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 37.129 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20	1.816	1.816
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	90	90
B6	I alt	21	1.906	1.906

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

	Ja	Nej
E1	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.173.000		18.978
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0	

NOTER

Note

14

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	591
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	166	210	207

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.769
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.796
K3 Teknisk andelsværdi	19.565

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	8	22	24
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	8	22	24

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	160	162	165

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

15

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 26.610.679.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	17.055.116
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	36.173.000
3. Kontantejendomsværdi.....	26.000.000

Ejendommen blev den 27. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Valuaren International ApS, Peter Ryaa til en kontant handelspris på kr. 36.173.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2020	26.610.679
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	36.173.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>37.129.000</u>
	-956.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	10.907.034
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>11.557.890</u>
	-650.856
Foreningens formue pr. 31. december 2020	25.003.823

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{25.003.823}{3.408.091} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 7,3366, svarende til 13.768,63 kr. pr. m².

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
10	150.086	1.500.860	1.101.122	11.011.219
7	183.713	1.285.991	1.347.830	9.434.810
3	207.080	621.240	1.519.264	4.557.793
20		3.408.091		25.003.823