



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

*Belleskues
Arkiv*

ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO II

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-20
Andelsværdiberegning.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Dannebo II Kirkeleddet 202-276, 302-322 3480 Fredensborg Ejendomme: 1 dr Båstrup by, Asminderød CVR-nr.: 16 63 60 45 Stiftet: 4. september 1985 Hjemsted: Fredensborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Holm, formand Bjarne Hulkvist Jesper Nissen Judy Riis Steen Nørret
Administrator	John Dalgaard Trørødvej 63 A 2950 Vedbæk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Jernbanevej 6 2800 Kgs. Lyngby

BESTYRELSESPÅTEGNING

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

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.

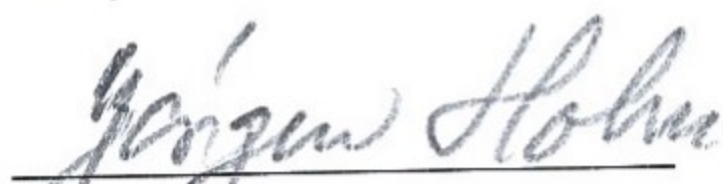
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

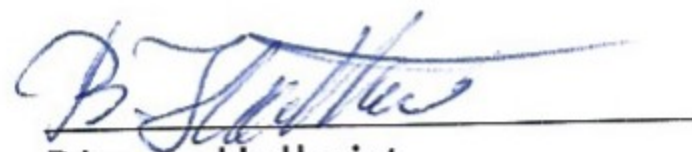
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

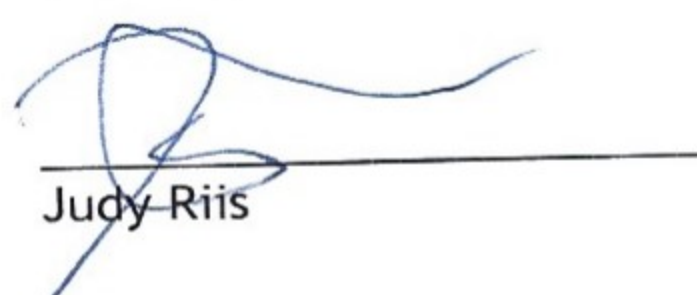
Fredensborg, den 7. april 2021

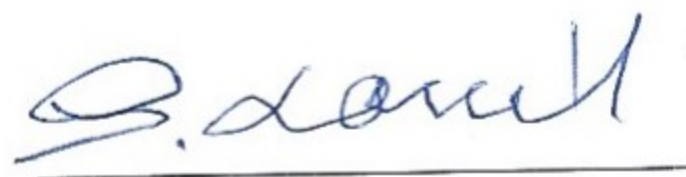
Bestyrelse:


Jørgen Holm
Formand


Bjarne Hulkvist


Jesper Nissen


Judy Riis


Steen Nørret

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Dannebo II 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 7. april 2021

Administrator:


John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dannebo II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dannebo II 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 7. april 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 II 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.....	48	4.355
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	137
	49	4.492

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.400	12.021
Valuarvurdering.....	16.853	16.339
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.652	8.388
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	-184	-178
Foreslået andelsværdi.....	17.036	16.517

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	312
--	-----

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	44 %
Øvrige omkostninger.....	56 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	96 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2020	2019	2018	2017	2016
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		10.555	10.453	10.258	9.889

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Kirkeleddet 202-276 og 302-322, 3480 Fredensborg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende, under hensyntagen til budgetteret underskud.

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 II 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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 fælleshus, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

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 15, 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 § 15.

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.....		1.356.720	1.356.720	1.356.720
Øvrige indtægter.....	1	55.326	24.700	47.394
INDTÆGTER.....		1.412.046	1.381.420	1.404.114
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-692.012	-731.089	-695.319
Forbrugsafgifter.....	3	-169.003	-158.000	-144.282
Renholdelse.....	4	-11.731	-35.000	-20.685
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-99.458	-133.000	-35.970
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-662.185	-593.739	-525.270
Administrationsomkostninger.....	7	-80.108	-93.143	-99.361
Fælleshus.....	8	-17.129	-29.000	-25.340
OMKOSTNINGER.....		-1.731.626	-1.772.971	-1.546.227
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-319.580	-391.551	-142.113
Andre finansielle omkostninger.....		-5.468	-10.000	-7.766
ÅRETS RESULTAT.....		-325.048	-401.551	-149.879
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Anvendt fra andre reserver (døre og vinduer)...		0	0	-101.004
Overført restandel af årets resultat.....		-325.048	-401.551	-48.875
DISPONERET I ALT.....		-325.048	-401.551	-149.879

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		73.393.000	73.393.000
Materielle anlægsaktiver.....	9	73.393.000	73.393.000
ANLÆGSAKTIVER.....		73.393.000	73.393.000
Tilgodehavende boligafgift, arbejdsdage mv.		15.775	10.000
Andre tilgodehavender.....		14.759	0
Tilgodehavender.....		30.534	10.000
Likvide beholdninger	10	851.222	1.287.456
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		881.756	1.297.456
AKTIVER.....		74.274.756	74.690.456

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		7.059.999	7.059.999
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		35.712.463	35.712.463
Dispositionsfond.....		468.450	468.450
Færdselsfond.....		10.542	10.542
Overført resultat.....		30.941.423	31.266.471
EGENKAPITAL.....		74.192.877	74.517.925
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	91.508
Anden gæld.....	12	28.957	31.442
Vandregnskab.....	13	52.922	49.581
Kortfristede gældsforpligtelser.....		81.879	172.531
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		81.879	172.531
PASSIVER.....		74.274.756	74.690.456
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Dispositions- fond	Færdselsfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.	7.059.999	35.712.463	468.450	10.542	31.266.471	74.517.925
Forslag til årets resultat- disponering.....					-325.048	-325.048
Egenkapital 31. december 2020.....	7.059.999	35.712.463	468.450	10.542	30.941.423	74.192.877

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Ventelistegebyrer.....	2.600	2.200	2.300	
Afgifter ved køb og salg.....	12.800	6.000	12.000	
Indtægter, arbejdsdage.....	13.200	10.000	10.000	
Lejeindtægt, fælleshus mv.....	13.113	6.500	5.513	
Andre øvrige indtægter.....	13.613	0	17.581	
	55.326	24.700	47.394	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	638.255	674.089	638.255	
Forsikringer.....	53.757	57.000	57.064	
	692.012	731.089	695.319	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	27.814	28.000	24.562	
Vandforbrug.....	896	5.000	3.328	
Renovation.....	132.016	125.000	110.794	
Anden containerordning.....	8.277	0	5.598	
	169.003	158.000	144.282	
Renholdelse				4
Snerydning, grus og saltning.....	-133	25.000	9.263	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	11.864	10.000	11.422	
	11.731	35.000	20.685	
Vedligeholdelse, løbende				5
Kloakservice.....	10.676	0	7.371	
Ny containerplads.....	54.875	0	0	
Småanskaffelser.....	1.216	15.000	6.934	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	21.973	0	15.326	
Reparation udvendig af boliger.....	7.968	75.000	0	
Arbejdsdage.....	2.750	5.000	6.339	
Fællesarealer.....	0	35.000	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	3.000	0	
	99.458	133.000	35.970	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Døre og vinduer.....	662.185	593.739	525.270	
	662.185	593.739	525.270	

NOTER

	Regnskab 2020 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	38.645	38.643	37.886	
Revision.....	17.000	17.000	16.500	
Kontingenter/abonnementer.....	10.080	9.500	9.792	
Kontorartikler mv.....	3.216	2.500	1.969	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.902	8.000	7.488	
Valuarvurdering.....	-250	10.000	16.400	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder m.v.....	522	5.000	5.414	
Repræsentation, gaver.....	1.993	2.500	3.912	
	80.108	93.143	99.361	
Fælleshus				8
El, fælleshus.....	1.766	2.000	2.030	
Varme og vand, fælleshus.....	15.216	25.000	22.638	
Diverse til fælleshus.....	147	2.000	672	
	17.129	29.000	25.340	
Materielle anlægsaktiver				9
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....			37.680.537	
Kostpris 31. december 2020.....			37.680.537	
Opskrivninger 1. januar 2020.....			35.712.463	
Opskrivninger 31. december 2020.....			35.712.463	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....			73.393.000	
		2020 kr.	2019 kr.	
Likvide beholdninger				10
Spar Nord Bank.....		488.993	925.394	
Nykredit.....		360.153	361.198	
Kassebeholdning.....		2.076	864	
		851.222	1.287.456	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre reserver (døre og vinduer)			11
Saldo, primo.....	0	101.004	
Anvendt i året.....	0	-101.004	
	0	0	
Anden gæld			12
A-skat og AM-bidrag.....	7.245	941	
Skyldig revision.....	17.000	16.000	
Skyldig valuar.....	0	14.000	
Diverse omkostningskreditorer.....	4.712	501	
	28.957	31.442	
Vandregnskab			13
Indbetalt a conto vand.....	213.531	209.819	
Afholdte vandudgifter.....	-160.609	-160.238	
	52.922	49.581	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			14
Der er i ejendommen tinglyst et realkreditpantebrev til Nykredit på kr. 28.240.200. Lånet er indfriet i 2010, men pantebrevet er endnu ikke aflyst i tingbogen.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

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	48	4.355	4.355	4.355
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	137	137	137
B6	I alt	49	4.492	4.492	4.492

	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	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.393.000	16.339	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

15

		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	312
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)	62	-34	-75

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.036
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-184
K3	Teknisk andelsværdi	16.852

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	8	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	30	117	147
M3	Vedligeholdelse i alt	70	125	169

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100 %
---	--	-------

		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)	0	0	0

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 74.192.877.

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).....	37.680.537
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	73.393.000
3. Kontantejendomsværdi.....	54.000.000

Ejendommen blev den 22. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren ApS til en kontant handelspris på kr. 73.393.000 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	74.192.877
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	73.393.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>73.393.000</u>
	0
Foreningens formue pr. 31. december 2020	74.192.877

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:

$$\frac{74.192.877}{7.059.999} \times 1.000$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange 1.000 kr. andel ifølge andelsbeviset med kr. 10.509. Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Andel 75 m ²	14	121.584	1.702.176	1.277.715	17.888.010
Andel 95 m ²	29	154.007	4.466.203	1.618.445	46.934.915
Andel 110 m ²	5	178.324	891.620	1.873.990	9.369.952
	48		7.059.999		74.192.877