



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

ANDELSBOLIGFORENINGEN DANNEBO II

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 16 63 60 45

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	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

Jesper Nissen, formand
Bjarne Hulkvist
Judy Riis
Jørgen Holm

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

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 1. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

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.....	-191	-185
Foreslået andelsværdi.....	17.043	16.524
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		343
Omkostninger mv. i %		32 %
Vedligeholdelsesomkostninger.....		67 %
Øvrige omkostninger.....		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		97 %

Udvikling i hovedtal	2021	2020	2019	2018	2017
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2017 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		10.509	10.555	10.453	10.258

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Foreningen har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af ejendommen til kostpris mod tidligere indregning til dagsværdi.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreningens ejendom var tidligere målt til dagsværdi. Praksis ændres til, at ejendommen indregnes og måles til kostpris.

Årsagen til praksisændringen skyldes, at foreningens tidligere regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendommen til dagsværdi er påvirket af lovændringer, som har medført at der ikke længere er krav om indhentning af ny valuarvurdering til andelskroneberegningen, hvorfor anvendelse af kostpris vil give et mere retvisende billede, da foreningens regnskabsbrugere ikke har fokus på den regnskabsmæssige værdi af ejendommen. Regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2021 er, at årets resultat er ændret med 0 tkr., mens balancesummen primo er faldet med 35.712 tkr og egenkapitalen pr. 1. januar 2021 er faldet med 35.712 tkr.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

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.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

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 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 andelsboligloven 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 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....		1.492.584	1.492.392	1.356.720
Øvrige indtægter.....	1	49.775	29.700	55.326
INDTÆGTER.....		1.542.359	1.522.092	1.412.046
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-692.412	-695.255	-692.012
Forbrugsafgifter.....	3	-180.813	-155.000	-169.003
Renholdelse.....	4	-45.447	-22.000	-11.731
Vedligeholdelse løbende.....	5	-92.656	-192.000	-99.458
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-387.723	-420.000	-662.185
Administrationsomkostninger.....	7	-82.615	-86.418	-80.108
Fælleshus.....	8	-19.986	-29.000	-17.129
OMKOSTNINGER.....		-1.501.652	-1.599.673	-1.731.626
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		40.707	-77.581	-319.580
Andre finansielle omkostninger.....		-10.005	-10.000	-5.468
ÅRETS RESULTAT		30.702	-87.581	-325.048
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		30.702	-87.581	-325.048
DISPONERET I ALT		30.702	-87.581	-325.048
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		30.702	-87.581	-325.048
LIKVIDITETSRESULTAT.....		30.702	-87.581	-325.048

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....	9	37.680.537	37.680.537
Materielle anlægsaktiver.....		37.680.537	37.680.537
ANLÆGSAKTIVER.....		37.680.537	37.680.537
Tilgodehavende boligafgift, arbejdsdage mv.		23.229	15.775
Andre tilgodehavender.....		0	14.759
Tilgodehavender.....		23.229	30.534
Likvide beholdninger	10	2.477.785	851.222
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.501.014	881.756
AKTIVER.....		40.181.551	38.562.293

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud.....		7.059.999	7.059.999
Dispositionsfond.....		468.450	468.450
Færdselsfond.....		10.542	10.542
Overført resultat.....		30.972.124	30.941.423
EGENKAPITAL.....		38.511.115	38.480.414
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.613.734	0
Anden gæld.....	11	34.703	28.957
Vandregnskab.....	12	21.999	52.922
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.670.436	81.879
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.670.436	81.879
PASSIVER.....		40.181.551	38.562.293
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	7.059.999	7.059.999
	7.059.999	7.059.999
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	0	35.712.463
Ændring af praksis.....	0	-35.712.463
Korrigeret reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
primo.....	0	0
Dispositionsfond		
Primo.....	468.450	468.450
	468.450	468.450
Færdselsfond		
Primo.....	10.542	10.542
	10.542	10.542
Overført resultat mv.		
Primo.....	30.941.422	31.266.471
	30.702	-325.048
Rest af årets resultat.....	30.972.124	30.941.423
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	38.511.115	38.480.414
EGENKAPITAL.....	38.511.115	38.480.414

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Ventelistegebyrer.....	5.400	10.000	2.600	
Afgifter ved køb og salg.....	24.000	12.000	12.800	
Indtægter, arbejdsdage.....	13.200	0	13.200	
Lejeindtægt, fælleshus mv.....	7.175	5.500	13.113	
Andre øvrige indtægter.....	0	2.200	13.613	
	49.775	29.700	55.326	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	638.255	638.255	638.255	
Forsikringer.....	54.157	57.000	53.757	
	692.412	695.255	692.012	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	23.430	0	27.814	
Vandforbrug.....	-4.067	0	896	
Renovation.....	161.450	155.000	132.016	
Anden containerordning.....	0	0	8.277	
	180.813	155.000	169.003	
Renholdelse				4
Snerydning, grus og saltning.....	33.649	10.000	-133	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	11.798	12.000	11.864	
	45.447	22.000	11.731	
Vedligeholdelse løbende				5
Kloakservice.....	0	0	10.676	
Ny containerplads.....	0	8.000	54.875	
Småanskaffelser.....	9.221	31.000	1.216	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	7.590	50.000	21.973	
Reparation udvendig af boliger.....	70.853	65.000	7.968	
Arbejdsdage.....	4.992	7.000	2.750	
Fællesarealer.....	0	28.000	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	3.000	0	
	92.656	192.000	99.458	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Døre og vinduer.....	387.723	420.000	662.185	
	387.723	420.000	662.185	

NOTER

	Regnskab 2021 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Administrationsomkostninger				7
Administration	39.418	39.418	38.645	
Revision	17.000	17.500	17.000	
Kontingenter/abonnemeter	10.368	10.000	10.080	
Kontorartikler mv	2.520	2.500	3.216	
Porto/gebyrer/stempel	10.845	8.000	8.902	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder m.v.	636	5.000	522	
Repræsentation, gaver	1.927	4.000	1.993	
Diverse omkostninger	-99	0	-250	
	82.615	86.418	80.108	
Fælleshus				8
El, fælleshus	2.175	2.000	1.766	
Varme og vand, fælleshus	17.661	25.000	15.216	
Diverse til fælleshus	150	2.000	147	
	19.986	29.000	17.129	
Materielle anlægsaktiver				9
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021			37.680.537	
Kostpris 31. december 2021			37.680.537	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021			37.680.537	
		2021 kr.	2020 kr.	
Likvide beholdninger				10
Spar Nord Bank		2.119.306	488.993	
Nykredit		358.238	360.153	
Kassebeholdning		241	2.076	
		2.477.785	851.222	
Anden gæld				11
A-skat og AM-bidrag		5.228	7.245	
Skyldig revision		17.000	17.000	
Diverse omkostningskreditører		12.475	4.712	
		34.703	28.957	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Vandregnskab			12
Indbetalt a conto vand.....	208.200	213.531	
Afholdte vandudgifter.....	-186.201	-160.609	
	21.999	52.922	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

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

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
		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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			
		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

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	343
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-34	-75	7

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.043
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-191
K3	Teknisk andelsværdi	16.852

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	8	22	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	117	147	86
M3	Vedligeholdelse i alt	125	169	107

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96 %
---	--	------

		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

15

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 38.511.115.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 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.

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

Bogført egenkapital 31. december 2021 38.511.115

Handelsværdi som udlejningsejendom..... 73.393.000
- Bogført værdi af ejendom..... 37.680.537 35.712.463

Foreningens formue pr. 31. december 2021 74.223.578

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:

$$\frac{74.223.578}{7.059.999} \times 1.000$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange 1.000 kr. andel ifølge andelsbeviset med kr. 10.513. 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	1.278.244	17.895.412
Andel 95 m ²	29	154.007	4.466.203	1.619.115	46.954.336
Andel 110 m ²	5	178.324	891.620	1.874.766	9.373.829
	48		7.059.999		74.223.578