

GLB REVISION

# Andelsboligforeningen Dyssegården

Søborg Hovedgade 20-24 / Plantevej 41-45, 2870 Dyssegård

## Årsrapport

1. april 2019 - 31. marts 2020

Penneo dokumentnøgle: 0TD0M-OJYM0-U72A1-7ZVZF-OKFVQ-BS7FS

**Indholdsfortegnelse**

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. april 2019 - 31. marts 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for Andelsboligforeningen Dyssegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 11. maj 2020

**Administrator**

Skovgaard Aisig Advokater  
Advokatanpartsselskab

**Bestyrelse**

Mogens Friberg-Johansen  
formand

Marianne Nygaard Jacobsen

Liselotte Borup

Nina Frederiksen

Birthe Bjerre

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 10. juni 2020.

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dyssegården

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dyssegården for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 Dyssegården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 1. april 2019 - 31. marts 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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:

- 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, og 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København V, den 11. maj 2020

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor  
mnc24681

**Foreningsoplysninger**

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Dyssegården Søborg Hovedgade 20-24 / Plantevej 41-45 2870 Dyssegård
	CVR-nr.: 21 44 76 92
	Regnskabsår: 1. april - 31. marts
	Andelskapital: 2.262.480
	Andelshavere: 51
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 19 YA Vangede
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Friberg-Johansen, formand Marianne Nygaard Jacobsen Liselotte Borup Nina Frederiksen Birthe Bjerre
<b>Administrator</b>	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K Tlf.: 33 13 11 30 Mail: info@skovgaardalsig.dk
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
<b>Advokatforbindelse</b>	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 10. juni 2020

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dyssegården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 (2018 kopi) med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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 andelsboligforeningens ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner,, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 30 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 31. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

Note	2019/20	Budget 2019/20	2018/19
		(ej revideret)	
1 Boligafgift	2.244.389	2.244.000	2.205.826
2 Lejeindtægter	742.033	747.000	747.389
3 Vaskeriindtægter	7.126	20.000	11.451
4 Øvrige indtægter	959	3.000	4.519
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.994.507</b>	<b>3.014.000</b>	<b>2.969.185</b>
5 Ejendomsskat og forsikringer	-276.934	-272.000	-272.160
6 Forbrugsafgifter	-179.295	-249.000	-124.187
7 Renholdelse	-128.114	-148.000	-146.453
8 Vedligeholdelse, løbende	-80.885	-250.000	-156.573
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-841.525	-1.854.500	-144.059
10 Administrationsomkostninger	-208.833	-236.000	-223.239
11 Øvrige foreningsomkostninger	-56.291	-35.100	-24.689
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-3.168	-7.000	-5.805
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.775.045</b>	<b>-3.051.600</b>	<b>-1.097.165</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.219.462</b>	<b>-37.600</b>	<b>1.872.020</b>
12 Finansielle omkostninger	-600.526	-447.000	-471.302
Finansielle poster netto	-600.526	-447.000	-471.302
<b>Årets resultat</b>	<b>618.936</b>	<b>-484.600</b>	<b>1.400.718</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til reserve til vedligeholdelse af ejendommen	0	28.000	28.000
Anvendt af reserve, jf. OGF-beslutning 12/6-2019	-56.000	0	0
Overført til "Andre reserver"	-56.000	28.000	28.000
Betalte prioritetsafdrag	1.026.794	995.000	978.053
Overført restandel af årets resultat	-351.858	-1.507.600	394.665
Overført til "Overført resultat"	674.936	-512.600	1.372.718
<b>I alt</b>	<b>618.936</b>	<b>-484.600</b>	<b>1.400.718</b>

**Balance 31. marts**

Aktiver		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
13 Ejendom	91.000.000	91.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>91.000.000</u></b>	<b><u>91.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
14 Mellemregning med andelshavere	8.093	2.450
Andre tilgodehavender	0	9.208
15 Periodeafgrænsningsposter	<u>120.378</u>	<u>115.436</u>
Tilgodehavender i alt	<u>128.471</u>	<u>127.094</u>
16 Likvide beholdninger	<u>2.666.792</u>	<u>2.884.646</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.795.263</u></b>	<b><u>3.011.740</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>93.795.263</u></b>	<b><u>94.011.740</u></b>

**Balance 31. marts**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
17 Andelsindskud	2.262.480	2.262.480
18 Reserve for opskrivning af ejendom	72.347.586	72.347.586
19 Overført resultat	-11.812.616	-11.599.439
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>62.797.450</u>	<u>63.010.627</u>
20 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	10.912.043	10.023.930
21 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	56.000
Andre reserver	<u>10.912.043</u>	<u>10.079.930</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>73.709.493</u></b>	<b><u>73.090.557</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
22 Gæld til realkreditinstitutter	18.218.636	19.115.243
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.218.636</u>	<u>19.115.243</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.065.249	995.349
Forudbetalt leje og deposita	625.838	617.333
23 Mellemregning med andelshavere	21.831	22.105
24 Varmeregnskab	6.314	12.737
25 Indvendig vedligeholdelse for lejere	37.377	34.209
26 Anden gæld	110.525	124.207
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.867.134</u>	<u>1.805.940</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>20.085.770</u></b>	<b><u>20.921.183</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>93.795.263</u></b>	<b><u>94.011.740</u></b>
<b>27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>28 Eventualforpligtelser</b>		
<b>29 Likviditetsudvikling</b>		
<b>30 Nøgleoplysninger</b>		
<b>31 Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer	2.238.929	2.239.000	2.200.366
Kælderleje - medlemmer	5.460	5.000	5.460
	<b>2.244.389</b>	<b>2.244.000</b>	<b>2.205.826</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	80.250	96.000	107.585
Lejeindtægter, erhvervslejemål	661.993	651.000	644.330
Tomgangsleje	-210	0	-4.526
	<b>742.033</b>	<b>747.000</b>	<b>747.389</b>
<b>3. Vaskeriindtægter</b>			
Vaskeriindtægter	31.480		29.832
Afholdte udgifter	-24.354		-18.381
	<b>7.126</b>	<b>20.000</b>	<b>11.451</b>
<b>4. Øvrige indtægter</b>			
Påkravsgebyrer	959	0	1.033
Øvrige indtægter	0	3.000	3.486
	<b>959</b>	<b>3.000</b>	<b>4.519</b>
<b>5. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	201.388	202.000	204.339
Forsikringer	75.546	70.000	67.821
	<b>276.934</b>	<b>272.000</b>	<b>272.160</b>
<b>6. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	160.215	225.000	107.132
Refusion af vandafgift	-3.257	-3.000	-3.257
Elforbrug fællesarealer	22.337	27.000	20.312
	<b>179.295</b>	<b>249.000</b>	<b>124.187</b>

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
<b>7. Renholdelse</b>			
Ejendomsservice	69.521	72.000	68.765
Vinduespolering	1.269	2.000	1.253
Rottesikring af kældervinduer	9.375	0	0
Snerydning	1.904	12.000	10.504
Trappevask	32.047	30.000	33.886
Kørsel affald	8.681	5.000	775
Gårdanlæg	5.317	7.000	8.564
Anden renholdelse	0	20.000	22.706
	<b>128.114</b>	<b>148.000</b>	<b>146.453</b>
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Maler	27.000		0
Elektriker	5.283		12.453
Murer	0		61.713
Tømrer	17.547		17.998
VVS inkl. varmeanlæg og kloak	21.908		32.471
Låseservice	2.866		21.536
Gårdsplads og vej (heraf kr. 8.292 indgået fra E/F Plantevej 15-27 og A/B Plantevej 29-39)	-1.371		3.198
Arbejdsweekend	2.448		3.024
Dørtelefonanlæg	0		1.279
Anden vedligeholdelse	5.204		2.901
	<b>80.885</b>	<b>250.000</b>	<b>156.573</b>
<b>9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Indkørsel, affaldsplads og hegn i skellet	73.650	612.000	66.500
Fugtsikring	575.375	725.000	0
Udskiftning af strengventiler varmeanlæg m.v.	192.500	117.500	0
Fugtskader efter udbedring af tag	0	0	77.559
Isolering af kælderloft	0	400.000	0
	<b>841.525</b>	<b>1.854.500</b>	<b>144.059</b>



## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
<b>10. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	115.763	118.000	115.450
Udarbejdelse og revision af årsrapport	28.375	27.000	26.875
Varmeregnskabshonorar	11.072	20.000	17.888
Vandspildsregistrering	1.750	0	1.694
Gebyrer m.v.	7.942	9.000	7.987
Kontorartikler og kopiering	2.783	8.000	5.570
Andre abonnementer (Falck)	12.943	15.000	13.288
Møder og generalforsamling	10.731	12.000	10.371
Bidrag til arrangementer	8.700	7.000	1.744
Repræsentation	8.774	10.000	8.559
Tilsyn/rådgivning	0	10.000	13.813
	<b>208.833</b>	<b>236.000</b>	<b>223.239</b>
<b>11. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	22.800	25.000	22.500
Andre foreningsudgifter	2.039	2.000	0
Internet, domæne	50	100	50
Hjemmeside, vedligeholdelse	1.500	5.000	0
50 timers klippekort til Erhvervshjemmesider.dk	28.125	0	0
Kørselsgodtgørelse	1.496	3.000	2.139
Omkostninger byggesager	281	0	0
	<b>56.291</b>	<b>35.100</b>	<b>24.689</b>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	384.643	447.000	471.302
Omkostninger ved omprioritering	61.612	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	154.229	0	0
Andre renter	42	0	0
	<b>600.526</b>	<b>447.000</b>	<b>471.302</b>

## Noter

	<u>31/3 2020</u>	<u>31/3 2019</u>
<b>13. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. april 2019	18.652.414	18.652.414
<b>Anskaffelsessum 31. marts 2020</b>	<b>18.652.414</b>	<b>18.652.414</b>
Opskrivninger 1. april 2019	72.347.586	72.347.586
<b>Opskrivninger 31. marts 2020</b>	<b>72.347.586</b>	<b>72.347.586</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2020</b>	<b>91.000.000</b>	<b>91.000.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019 (2018 kopi)	91.000.000	91.000.000

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revideres pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

## 14. Mellemregning med andelshavere

Udlæg flyttesager m.v.	0	2.450
Restancer	8.093	0
	<u>8.093</u>	<u>2.450</u>

**Noter**

	<u>31/3 2020</u>	<u>31/3 2019</u>
<b>15. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	63.223	62.754
Forudbetalt ejendomsskat	50.011	50.459
Forudbetalt Falck	2.144	2.223
Forudbetalt årlig gennemgang kloak	5.000	0
	<u>120.378</u>	<u>115.436</u>
<b>16. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank A/S	2.666.792	2.884.646
	<u>2.666.792</u>	<u>2.884.646</u>
<b>17. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. april 2019	2.262.480	2.210.520
Tilgang ved salg af bolig 37	0	51.960
	<u>2.262.480</u>	<u>2.262.480</u>
<b>18. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. april 2019	72.347.586	72.347.586
	<u>72.347.586</u>	<u>72.347.586</u>
<b>19. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. april 2019	-11.599.439	-12.960.483
Årets overførte overskud eller underskud	674.936	1.372.718
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-888.113	-1.399.288
Tilgang ved salg af bolig 37 (heraf vurderingsgebyr fratrukket kr. 1.225)	0	1.387.614
	<u>-11.812.616</u>	<u>-11.599.439</u>

**Noter**

	<u>31/3 2020</u>	<u>31/3 2019</u>
<b>20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. april 2019	10.023.930	8.624.642
Overført fra overført resultat	<u>888.113</u>	<u>1.399.288</u>
	<b><u>10.912.043</u></b>	<b><u>10.023.930</u></b>
<b>21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. april 2019	56.000	28.000
Hensat ifølge resultatdisponering	0	28.000
Anvendt ifølge resultatdisponering	<u>-56.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>56.000</u></b>

Det blev på ordinær generalforsamling den 12. juni 2019 besluttet at afskaffe reserven til vedligeholdelse af ejendommen.

**Noter****22. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, lån 011	100	27	107.673	101.419	3.870.231	3.870.231	109.991	3.933.863
Realkredit Danmark, lån 012	-	-	400.647	143.357	-	-	-	-
Realkredit Danmark, lån 013	100	23	83.039	65.633	2.461.089	2.461.089	84.840	2.500.591
Realkredit Danmark, lån 014	98,60	14	435.435	74.234	12.952.565	12.952.565	870.418	12.910.573
			<b>1.026.794</b>	<b>384.643</b>	<b>19.283.885</b>	<b>19.283.885</b>	<b>1.065.249</b>	<b>19.345.027</b>

Realkredit Danmark, lån 011:

Kontantlån, oprindelig kr. 4.240.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,1356 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Realkredit Danmark, lån 012:

Kontantlån, oprindelig kr. 15.355.000. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,6656 pct. p.a. Lånet er indfriet den 30. september 2019.

Realkredit Danmark, lån 013:

Kontantlån, oprindelig kr. 2.725.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,1516 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Realkredit Danmark, lån 014:

Kontantlån, oprindelig kr. 13.388.000. Obligationsrente 0,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 0,6520 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

**Noter**

	<u>31/3 2020</u>	<u>31/3 2019</u>
<b>23. Mellemregning med andelshavere</b>		
For meget betalt nøgledespota m.v.	1.250	0
Forudbetalt løbende boligafgift	<u>20.581</u>	<u>22.105</u>
	<b><u>21.831</u></b>	<b><u>22.105</u></b>
<b>24. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	67.080	65.750
Fjernvarmeomkostning	-56.330	-63.093
Varmefterbetalinger	7.964	22.480
Energimærke	<u>-12.400</u>	<u>-12.400</u>
	<b><u>6.314</u></b>	<b><u>12.737</u></b>
<b>25. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. april 2019	34.209	28.404
Hensat i året	<u>3.168</u>	<u>5.805</u>
	<u>37.377</u>	<u>34.209</u>
	<b><u>37.377</u></b>	<b><u>34.209</u></b>
<b>26. Anden gæld</b>		
Revisor	29.750	29.750
Øvrige omkostninger	61.275	69.457
Varmeregnskabshonorar	<u>19.500</u>	<u>25.000</u>
	<b><u>110.525</u></b>	<b><u>124.207</u></b>

## Noter

---

### 27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.284 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. marts 2020 udgør 91.000 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.600 t.kr. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

### 28. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 15 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 2 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

**Noter**

	<u>2019/20</u>
<b>29. Likviditetsudvikling</b>	
<b>Likviditetsudvikling i regnskabsåret</b>	
<b>2019/20</b>	
Omsætningsaktiver	3.011.740
Kortfristet gæld	-1.805.940
Kortfristet del af langfristet gæld	995.349
<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b><u>2.201.149</u></b>
Resultat før skat	618.936
Årets afdrag	-1.026.794
Låneoptagelse	13.388.000
Låneindfrielse	-13.187.913
<b>Likviditet ultimo</b>	
<b>2019/20</b>	<b><u>1.993.378</u></b>
<b>Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret</b>	
<b>2019/20</b>	
Omsætningsaktiver	2.795.263
Kortfristet gæld	-1.867.134
Kortfristet del af langfristet gæld	1.065.249
<b>Likviditet ultimo</b>	
<b>2019/20</b>	<b><u>1.993.378</u></b>
<b>Likviditetsudvikling i budget 2020/21</b>	
Budget 2020/21 (ekskl. næste års afdrag)	463.900
Næste års afdrag	-1.065.000
<b>Likviditet ultimo 2020/21</b>	<b><u>1.392.278</u></b>

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.



## Noter

### 30. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dyssegården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/03 2018	31/03 2019	31/03 2020	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	3.681	3.767	51	3.767
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	227	141	2	141
B4	Erhvervslejemål	527	527	5	527
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	4.435	4.435	58	4.435

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1999
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Noter

### 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/03 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.000.000	20.519	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/03 2020 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.912.043	2.460	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	186.577 * 12 /	3.767	594
H2	Erhvervslejeindtægter	55.754 * 12 /	3.767	178
H3	Boliglejeindtægter	6.690 * 12 /	3.767	21
Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018/19 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019/20 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	300	372	164

## Noter

### 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
	Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
<b>Felt nr.</b>		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	16.654
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.590
K3	Teknisk andelsværdi	21.244

	Forklaring på udregning:	<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Felt nr.</b>		<u>År 2017/18</u>	<u>År 2018/19</u>	<u>År 2019/20</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	35	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	54	32	190
M3	Vedligeholdelse i alt	86	67	208

Forklaring på udregning:  
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

<b>Felt nr.</b>		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78

	Forklaring på udregning:	<u>Årets afdrag</u>		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<u>År 2017/18</u>	<u>År 2018/19</u>	<u>År 2019/20</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	261	260	273

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

## Noter

---

### 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	24.157	20.519
Anskaffelsessum (kostpris)	4.952	4.206
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.590	3.899
Foreslået andelsværdi	16.654	14.146
Reserver uden for andelsværdi	2.897	2.460
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		594
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	6.690 *12/141	569
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	55.754 *12/527	1.270
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		%
Vedligeholdelsesomkostninger		27
Øvrige omkostninger		25
Finansielle poster, netto		18
Afdrag		30
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		75

## Noter

### 31. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	62.797.450
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	19.283.885
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.345.027
	<u>62.736.308</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. marts 2020.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.262.480</u>
--	------------------

Værdi pr. indskudt andelskrone - 62.736.308/2.262.480	<u>27,729</u>
---	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12. juni 2019)	<u>27,729</u>
---	---------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Adresse	M2	Indskud pr.	Indskud i alt	Andelsværdi	Andelsværdi
			andelstype		pr. andels-	inkl. indskud
			(kr.)	(kr.)	type (kr.)	(kr.)
4	Søborg Hovedgade 24 tv	69,5	41.580	166.320	1.152.972	4.611.887
4	Plantevej 41 th	70,4	42.240	168.960	1.171.273	4.685.092
4	Plantevej 43 th	70,7	42.420	169.680	1.176.264	4.705.057
5	Plantevej 43 tv	70,7	42.420	212.100	1.176.264	5.881.321
4	Søborg Hovedgade 20 tv	70,9	42.540	170.160	1.179.592	4.718.367
4	Søborg Hovedgade 24 th	71,9	43.140	172.560	1.196.229	4.784.916
5	Plantevej 41 tv	73,8	44.280	221.400	1.227.840	6.139.201
5	Plantevej 45 tv	74,3	44.580	222.900	1.236.159	6.180.794
4	Søborg Hovedgade 22 th	75,9	45.540	182.160	1.262.779	5.051.115
4	Søborg Hovedgade 22 tv	76,3	45.780	183.120	1.269.434	5.077.734
4	Søborg Hovedgade 20 th	77,2	46.320	185.280	1.284.407	5.137.629
4	Plantevej 45 th	86,6	51.960	207.840	1.440.799	5.763.195
	<b>51</b>			<b>2.262.480</b>		<b>62.736.308</b>

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

## Noter

---

### 31. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 27,73 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 910.000 kr., 2.730.000 kr. og 4.550.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 91.000.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-4.550.000	58.186.308	25,72	-7,25%
-3%	-2.730.000	60.006.308	26,52	-4,36%
-1%	-910.000	61.826.308	27,33	-1,44%
0%	0	62.736.308	27,73	0,00%
1%	910.000	63.646.308	28,13	1,44%
3%	2.730.000	65.466.308	28,94	4,36%
5%	4.550.000	67.286.308	29,74	7,25%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 10.912.043 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 10.912.043 kr.

**Budget for året 2019/20 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2020/21 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2019/20</b>	<b>Budget 2019/20 (ej revideret)</b>
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift - medlemmer	2.239.000	2.238.929	2.239.000
Kælderleje - medlemmer	5.000	5.460	5.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	95.000	80.250	96.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	664.000	661.993	651.000
Tomgangsleje	0	-210	0
Vaskeriregnskab	20.000	7.126	20.000
Påkravsgebyr	0	959	0
Vurderingsgebyr	3.000	0	3.000
	<b>3.026.000</b>	<b>2.994.507</b>	<b>3.014.000</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter	205.000	201.388	202.000
Forsikringer	80.000	75.546	70.000
Vandafgift	200.000	160.215	225.000
Refusion af vandafgift	-3.000	-3.257	-3.000
Elforbrug fællesarealer	27.000	22.337	27.000
Ejendomsservice	72.000	69.521	72.000
Trappevask	40.000	32.047	30.000
Vinduespolering	2.000	1.269	2.000
Rottesikring af kældervinduer	0	9.375	0
Snerydning	12.000	1.904	12.000
Kørsel affald	5.000	8.681	5.000
Anden renholdelse	20.000	0	20.000
Gårdanlæg	7.000	5.317	7.000
Vedligeholdelse, løbende	250.000	80.885	250.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (Indkørsel, affaldsplads og hegn i skellet kr. 678.000 og Isolering af kælderloft kr. 400.000)	1.078.000	841.525	1.854.500
Administrationshonorar	116.000	115.763	118.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.000	28.375	27.000
Tilsyn/rådgivning	10.000	0	10.000
Varmeregnskabshonorar	15.000	11.072	20.000
Vandspildsregistrering	2.000	1.750	0
Gebyrer m.v.	9.000	7.942	9.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	25.000	22.800	25.000
Kontorartikler og kopiering	8.000	2.783	8.000
Repræsentation	10.000	8.774	10.000
Møder og generalforsamling	12.000	10.731	12.000
Bidrag til arrangementer	7.000	8.700	7.000
Kørselsgodtgørelse	3.000	1.496	3.000
Omkostninger ved byggesag	0	281	0
Andre foreningsudgifter	2.000	2.039	2.000
Internet, domæne	100	50	100
Hjemmeside, vedligeholdelse	0	1.500	5.000
50 timers klippekort til Erhvervshjemmesider.dk		28.125	
Andre abonnementer	15.000	12.943	15.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	3.000	3.168	7.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>2.260.100</b>	<b>1.775.045</b>	<b>3.051.600</b>

**Budget for året 2019/20 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2020/21 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2019/20</b>	<b>Budget 2019/20 (ej revideret)</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>765.900</b>	<b>1.219.462</b>	<b>-37.600</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	-302.000	-384.643	-447.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-61.612	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-154.229	0
Andre renter	0	-42	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>302.000</b>	<b>600.526</b>	<b>447.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>463.900</b>	<b>618.936</b>	<b>-484.600</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Hensat til vedligeholdelse	0	0	28.000
Anvendt at reserve, jf. OGF beslutning 12/6-2019	0	-56.000	0
Overført til næste år	463.900	674.936	-512.600
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>463.900</b>	<b>618.936</b>	<b>-484.600</b>
<b><u>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</u></b>			
Overført til næste år	463.900	674.936	-512.600
Betalte prioritetsafdrag	-1.065.000	-1.026.794	-995.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	1.078.000	841.525	1.854.500
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>476.900</b>	<b>489.667</b>	<b>346.900</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-1.078.000	-841.525	-1.854.500
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>-601.100</b>	<b>-351.858</b>	<b>-1.507.600</b>

Foranstående budget for perioden 1. april 2020 - 31. marts 2021 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-06-26 08:05:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0TD0M-OJYM0-U72A1-7ZVZF-OKFVQ-B57FS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>