

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Dyssegården

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

Årsrapport

1. april 2020 - 31. marts 2021

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Foreningsoplysninger | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. april 2020 - 31. marts 2021 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 for Andelsboligforeningen Dyssegården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 28. juni 2021

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse

Nina Frederiksen
formand

Marianne Nygaard Jacobsen

Birthe Bjerre

Finn Gylling Orbe

Jesper Brandrup

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2. september 2021.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dyssegården

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dyssegården for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med t.kr. 91.000, offentlig ejendomsværdi. Det er vores opfattelse, at den offentlige ejendomsværdi ikke er udtryk for dagsværdien. Da der ikke er indhentet dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Dyssegården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 1. april 2020 - 31. marts 2021. 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. 12 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 28. juni 2021

GLB REVISION

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

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

| | |
|------------------------------|---|
| Andelsboligforeningen | 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 |
| Ejendommen | Matrikelnr: 19 YA Vangede |
| Bestyrelse | Nina Frederiksen, formand Marianne Nygaard Jacobsen Birthe Bjerre Finn Gylling Orbe Jesper Brandrup |
| Administrator | Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K Tlf.: 33 13 11 30 Mail: info@skovgaardalsig.dk |
| Revisor | GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V |
| Advokatforbindelse | Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 2. september 2021 |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dyssegården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 indekslån 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 balance-dagen. 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 2020 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 foretagen 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

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen 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 | Budget | | |
|--|------------------|---------------------------|------------------|
| | 2020/21 | 2020/21 (ej revideret) | 2019/20 |
| 1 Boligafgift | 2.244.389 | 2.244.000 | 2.244.389 |
| 2 Lejeindtægter | 760.161 | 759.000 | 742.033 |
| 3 Vaskeriindtægter | 0 | 20.000 | 7.126 |
| 4 Øvrige indtægter | 1.432 | 3.000 | 959 |
| Indtægter i alt | 3.005.982 | 3.026.000 | 2.994.507 |
| 3 Vaskeriindtægter | -5.247 | 0 | 0 |
| 5 Ejendomsskat og forsikringer | -274.120 | -285.000 | -276.934 |
| 6 Forbrugsafgifter | -164.250 | -224.000 | -179.295 |
| 7 Renholdelse | -156.019 | -158.000 | -128.114 |
| 8 Vedligeholdelse, løbende | -99.001 | -250.000 | -80.885 |
| 9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -720.094 | -1.078.000 | -841.525 |
| 10 Administrationsomkostninger | -231.968 | -232.000 | -208.833 |
| 11 Øvrige foreningsomkostninger | -29.747 | -30.100 | -56.291 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | -3.168 | -3.000 | -3.168 |
| Omkostninger i alt | -1.683.614 | -2.260.100 | -1.775.045 |
| Resultat før finansielle poster | 1.322.368 | 765.900 | 1.219.462 |
| 12 Finansielle omkostninger | -438.933 | -302.000 | -600.526 |
| Finansielle poster netto | -438.933 | -302.000 | -600.526 |
| Årets resultat | 883.435 | 463.900 | 618.936 |
| Årets resultat fordeles således: | | | |
| Anvendt af reserve, jf. OGF-beslutning 12/6-2019 | 0 | 0 | -56.000 |
| Overført til "Andre reserver" | 0 | 0 | -56.000 |
| Betalte prioritetsafdrag | 1.053.437 | 1.065.000 | 1.026.794 |
| Overført restandel af årets resultat | -170.002 | -601.100 | -351.858 |
| Overført til "Overført resultat" | 883.435 | 463.900 | 674.936 |
| I alt | 883.435 | 463.900 | 618.936 |

Balance 31. marts

| Aktiver | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 13 Ejendom | 91.000.000 | 91.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 91.000.000 | 91.000.000 |
| Anlægsaktiver i alt | 91.000.000 | 91.000.000 |
| Omsætningsaktiver | | |
| 14 Mellemregning med andelshavere | 7.669 | 8.093 |
| 15 Periodeafgrænsningsposter | 132.559 | 120.378 |
| Tilgodehavender i alt | 140.228 | 128.471 |
| 16 Likvide beholdninger | 4.115.975 | 2.666.792 |
| Omsætningsaktiver i alt | 4.256.203 | 2.795.263 |
| Aktiver i alt | 95.256.203 | 93.795.263 |

Balance 31. marts

| Passiver | | | |
|---------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Note | 2021 | 2020 | |
| Egenkapital | | | |
| 17 | Andelsindskud | 2.262.480 | 2.262.480 |
| 18 | Reserve for opskrivning af ejendom | 72.347.586 | 72.347.586 |
| 19 | Overført resultat | -11.821.971 | -11.812.616 |
| | Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 62.788.095 | 62.797.450 |
| 20 | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | 11.804.833 | 10.912.043 |
| | Andre reserver | 11.804.833 | 10.912.043 |
| | Egenkapital i alt | 74.592.928 | 73.709.493 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 22 | Gæld til realkreditinstitutter | 17.280.775 | 18.218.636 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 17.280.775 | 18.218.636 |
| 22 | Kortfristet del af langfristet gæld | 1.108.672 | 1.065.249 |
| | Forudbetalt leje og deposita | 652.708 | 625.838 |
| 23 | Mellemregning med andelshavere | 1.387.636 | 21.831 |
| 24 | Varmeregnskab | 40.699 | 6.314 |
| 25 | Indvendig vedligeholdelse for lejere | 39.746 | 37.377 |
| 26 | Anden gæld | 153.039 | 110.525 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 3.382.500 | 1.867.134 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 20.663.275 | 20.085.770 |
| | Passiver i alt | 95.256.203 | 93.795.263 |
| 27 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 28 | Eventualforpligtelser | | |
| 29 | Likviditetsudvikling | | |
| 30 | Nøgleplysninger | | |
| 31 | Beregning af andelsværdi | | |

Noter

| | 2020/21 | Budget 2020/21 (ej revideret) | 2019/20 |
|--|------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1. Boligafgift | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 2.238.929 | 2.239.000 | 2.238.929 |
| Kælderleje - medlemmer | 5.460 | 5.000 | 5.460 |
| | 2.244.389 | 2.244.000 | 2.244.389 |
| 2. Lejeindtægter | | | |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 80.205 | 95.000 | 80.250 |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål | 680.376 | 664.000 | 661.993 |
| Tomgangsleje | -420 | 0 | -210 |
| | 760.161 | 759.000 | 742.033 |
| 3. Vaskeriindtægter | | | |
| Vaskeriindtægter | 17.625 | | 31.480 |
| Afholdte udgifter | -22.872 | | -24.354 |
| | -5.247 | 20.000 | 7.126 |
| 4. Øvrige indtægter | | | |
| Vurderingsgebyrer | 0 | 3.000 | 0 |
| Påkravsgebyrer | 1.432 | 0 | 959 |
| | 1.432 | 3.000 | 959 |
| 5. Ejendomsskat og forsikringer | | | |
| Ejendomsskatter | 200.924 | 205.000 | 201.388 |
| Forsikringer | 73.196 | 80.000 | 75.546 |
| | 274.120 | 285.000 | 276.934 |
| 6. Forbrugsafgifter | | | |
| Vandafgift | 151.265 | 200.000 | 160.215 |
| Refusion af vandafgift | -3.257 | -3.000 | -3.257 |
| Elforbrug fællesarealer | 16.242 | 27.000 | 22.337 |
| | 164.250 | 224.000 | 179.295 |

Noter

| | 2020/21 | Budget 2020/21 (ej revideret) | 2019/20 |
|---|----------------|-------------------------------------|----------------|
| 7. Renholdelse | | | |
| Ejendomsservice | 69.763 | 72.000 | 69.521 |
| Vinduespolering | 636 | 2.000 | 1.269 |
| Hovedrengøring | 6.356 | 0 | 0 |
| Rottesikring af kældervinduer | 1.063 | 0 | 9.375 |
| Snerydning | 8.252 | 12.000 | 1.904 |
| Trappevask | 25.781 | 40.000 | 32.047 |
| Kørsel affald | 6.051 | 5.000 | 8.681 |
| Gårdanlæg | 6.657 | 7.000 | 5.317 |
| Anden renholdelse | 31.460 | 20.000 | 0 |
| | 156.019 | 158.000 | 128.114 |
| 8. Vedligeholdelse, løbende | | | |
| Maler | 0 | | 27.000 |
| Elektriker | 31.604 | | 5.283 |
| Tømrer | 18.180 | | 17.547 |
| VVS inkl. varmeanlæg og kloak | 28.509 | | 21.908 |
| Låseservice | 7.467 | | 2.866 |
| Gårdsplads og vej | 3.103 | | -1.371 |
| Arbejdsweekend | 926 | | 2.448 |
| Anden vedligeholdelse | 9.212 | | 5.204 |
| | 99.001 | 250.000 | 80.885 |
| 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | |
| Indkørsel, affaldsplads og hegn i skellet | 720.094 | | 73.650 |
| Fugtsikring | 0 | | 575.375 |
| Udskiftning af strengventiler varmeanlæg m.v. | 0 | | 192.500 |
| Isolering af kælderloft | 0 | | 0 |
| | 720.094 | 1.078.000 | 841.525 |

Noter

| | 2020/21 | Budget 2020/21 (ej revideret) | 2019/20 |
|---|----------------|-------------------------------------|----------------|
| 10. Administrationsomkostninger | | | |
| Administrationshonorar | 120.763 | 116.000 | 115.763 |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport | 28.375 | 28.000 | 28.375 |
| Varmeregnskabshonorar | 18.985 | 15.000 | 11.072 |
| Vandspildsregistrering | 1.806 | 2.000 | 1.750 |
| Gebyrer m.v. | 6.934 | 9.000 | 7.942 |
| Kontorartikler og kopiering | 5.117 | 8.000 | 2.783 |
| Andre abonnemeter (Falck) | 13.247 | 15.000 | 12.943 |
| Møder og generalforsamling | 16.515 | 12.000 | 10.731 |
| Bidrag til arrangementer | 1.540 | 7.000 | 8.700 |
| Repræsentation | 10.034 | 10.000 | 8.774 |
| Tilsyn/rådgivning | 6.500 | 10.000 | 0 |
| Telefon | 2.152 | 0 | 0 |
| | 231.968 | 232.000 | 208.833 |
| 11. Øvrige foreningsomkostninger | | | |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse | 21.175 | 25.000 | 22.800 |
| Andre foreningsudgifter | 4.476 | 2.000 | 2.039 |
| Internet, domæne | 50 | 100 | 50 |
| Hjemmeside, vedligeholdelse | 1.500 | 0 | 1.500 |
| 50 timers klippekort til Erhvervshjemmesider.dk | 0 | 0 | 28.125 |
| Kørselsgodtgørelse | 2.546 | 3.000 | 1.496 |
| Omkostninger byggesager | 0 | 0 | 281 |
| | 29.747 | 30.100 | 56.291 |
| 12. Finansielle omkostninger | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 282.214 | 302.000 | 384.643 |
| Renter, pengeinstitutter | 7.550 | 0 | 0 |
| Omkostninger ved omprioritering | 47.764 | 0 | 61.612 |
| Kurstab ved indfrielse af kontantlån | 101.405 | 0 | 154.229 |
| Andre renter | 0 | 0 | 42 |
| | 438.933 | 302.000 | 600.526 |

Noter

| | <u>31/3 2021</u> | <u>31/3 2020</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 13. Ejendom | | |
| Anskaffelsessum 1. april 2020 | 18.652.414 | 18.652.414 |
| Anskaffelsessum 31. marts 2021 | 18.652.414 | 18.652.414 |
| Opskrivninger 1. april 2020 | 72.347.586 | 72.347.586 |
| Opskrivninger 31. marts 2021 | 72.347.586 | 72.347.586 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021 | 91.000.000 | 91.000.000 |

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 | <u>91.000.000</u> | <u>91.000.000</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|

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.

Den 23. februar 2021 er det vedtaget at den offentlige vurdering ikke opdateres. Der kan derfor 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

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Restancer | 0 | 8.093 |
| Beboerkonto, afdragsordning | <u>7.669</u> | <u>0</u> |
| | 7.669 | 8.093 |

Noter

| | <u>31/3 2021</u> | <u>31/3 2020</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| 15. Periodeafgrænsningsposter | | |
| Forudbetalt forsikring | 74.447 | 63.223 |
| Forudbetalt ejendomsskat | 50.891 | 50.011 |
| Forudbetalt Falck | 2.221 | 2.144 |
| Forudbetalt årlig gennemgang kloak | 5.000 | 5.000 |
| | <u>132.559</u> | <u>120.378</u> |
| 16. Likvide beholdninger | | |
| Arbejdernes Landsbank A/S, foreningskonto | 4.106.722 | 0 |
| Arbejdernes Landsbank A/S, bestyrelseskonto | 9.253 | 0 |
| Danske Bank A/S | 0 | 2.666.792 |
| | <u>4.115.975</u> | <u>2.666.792</u> |
| 17. Andelsindskud | | |
| Andelsindskud 1. april 2020 | 2.262.480 | 2.262.480 |
| | <u>2.262.480</u> | <u>2.262.480</u> |
| 18. Reserve for opskrivning af ejendom | | |
| Reserve for opskrivning af ejendom 1. april 2020 | 72.347.586 | 72.347.586 |
| | <u>72.347.586</u> | <u>72.347.586</u> |
| 19. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. april 2020 | -11.812.616 | -11.599.439 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 883.435 | 674.936 |
| Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | -892.790 | -888.113 |
| | <u>-11.821.971</u> | <u>-11.812.616</u> |

Noter

| | <u>31/3 2021</u> | <u>31/3 2020</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 20. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | | |
| Reserveret 1. april 2020 | 10.912.043 | 10.023.930 |
| Overført fra overført resultat | 892.790 | 888.113 |
| | <u>11.804.833</u> | <u>10.912.043</u> |
| 21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | | |
| Reserveret 1. april 2020 | 0 | 56.000 |
| Anvendt ifølge resultatdisponering | 0 | -56.000 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

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

Noter

22. Gæld til realkreditinstitutter

| | Kurs | Restløbe- tid i år | Afdrag | Renter og bidrag | Restg |
|---------------------------------------|-------|-----------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Realkredit Danmark, lån 011, indfriet | 0 | 0 | 27.279 | 50.870 | |
| Realkredit Danmark, lån 013, indfriet | 0 | 0 | 21.040 | 32.620 | |
| Realkredit Danmark, lån 014 | 100 | 13 | 870.418 | 140.408 | 12.082. |
| Realkredit Danmark, lån 015 | 97,62 | 25 | 76.889 | 35.447 | 3.873. |
| Realkredit Danmark, lån 016 | 97,62 | 22 | 57.811 | 22.869 | 2.434. |
| | | | 1.053.437 | 282.214 | 18.389. |

Realkredit Danmark, lån 011: Kontantlån, oprindelig kr. 4.240.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrent august 2020.

Realkredit Danmark, lån 013: Kontantlån, oprindelig kr. 2.725.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente august 2020.

Realkredit Danmark, lån 014: Kontantlån, oprindelig kr. 13.388.000. Obligationsrente 0,5 pct. p.a. Kontantlånsrent og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Realkredit Danmark, lån 015: Kontantlån, oprindelig kr. 3.950.000. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrent optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Realkredit Danmark, lån 016: Kontantlån, oprindelig kr. 2.492.000. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrent optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

| | <u>31/3 2021</u> | <u>31/3 2020</u> |
|---|-------------------------|-----------------------|
| 23. Mellemregning med andelshavere | | |
| For meget betalt nøgledesposita m.v. | 638 | 1.250 |
| Forudbetalt løbende boligafgift | 0 | 20.581 |
| Beboerkonto, indflytter | 1.386.998 | 0 |
| | <u>1.387.636</u> | <u>21.831</u> |
| 24. Varmeregnskab | | |
| Indbetalt a conto | 69.120 | 67.080 |
| Fjernvarmeomkostning | -55.870 | -56.330 |
| Varmeefterbetalinger | 34.889 | 7.964 |
| Energimærke | -7.440 | -12.400 |
| | <u>40.699</u> | <u>6.314</u> |
| 25. Indvendig vedligeholdelse for lejere | | |
| Saldo 1. april 2020 | 37.377 | 34.209 |
| Hensat i året | 3.168 | 3.168 |
| | <u>40.545</u> | <u>37.377</u> |
| Anvendt | -799 | 0 |
| | <u>39.746</u> | <u>37.377</u> |
| 26. Anden gæld | | |
| Revisor | 29.750 | 29.750 |
| Mellemregning administrator | 500 | 0 |
| Øvrige omkostninger | 103.289 | 61.275 |
| Varmeregnskabshonorar | 19.500 | 19.500 |
| | <u>153.039</u> | <u>110.525</u> |

Noter

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.389 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. marts 2021 udgør 91.000 t.kr.

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>2020/21</u> |
|---|-------------------------|
| 29. Likviditetsudvikling | |
| Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2020/21 | |
| Omsætningsaktiver | 2.795.263 |
| Kortfristet gæld | -1.867.134 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | <u>1.065.249</u> |
| Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld | <u>1.993.378</u> |
| Resultat før skat | 883.435 |
| Årets afdrag | -1.053.437 |
| Låneoptagelse | 6.442.000 |
| Låneindfrielse | <u>-6.283.001</u> |
| Likviditet ultimo 2020/21 | <u>1.982.375</u> |
| Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2020/21 | |
| Omsætningsaktiver | 4.256.203 |
| Kortfristet gæld | -3.382.500 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | <u>1.108.672</u> |
| Likviditet ultimo 2020/21 | <u>1.982.375</u> |
| Likviditetsudvikling i budget 2021/22 | |
| Budget 2021/22 (ekskl. næste års afdrag) | 1.207.900 |
| Næste års afdrag | <u>-1.109.000</u> |
| Likviditet ultimo 2021/22 | <u>2.081.275</u> |

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 2019 | 31/03 2020 | 31/03 2021 | |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| | | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 3.767 | 3.767 | 51 | 3.767 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 141 | 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 | 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)

| | | <u>Ejendomsværdi (F2)</u> | |
|---------------------------------|--|--|---|
| | | <u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u> | |
| <u>Felt nr.</u> | <u>Forklaring på udregning:</u> | <u>Anvendt værdi 31/03 2021 kr.</u> | <u>Anvendt værdi 31/03 2021 kr.</u> |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 91.000.000 | 20.519 |
| | | <u>Andre reserver (F3)</u> | |
| | | <u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u> | |
| <u>Felt nr.</u> | <u>Forklaring på udregning:</u> | <u>Anvendt værdi 31/03 2021 kr.</u> | <u>Anvendt værdi 31/03 2021 kr.</u> |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 11.804.833 | 2.662 |
| <u>Felt nr.</u> | <u>Forklaring på udregning:</u> | <u>(F3 * 100) / F2 %</u> | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 13 | |
| <u>Felt nr.</u> | <u>Sæt kryds</u> | <u>Ja</u> | <u>Nej</u> |
| 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"/> |
| <u>Forklaring på udregning:</u> | | <u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u> | |
| | | <u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u> | |
| <u>Felt nr.</u> | | | <u>kr. pr. m²</u> |
| H1 | Boligaftag | 186.577 * 12 / | 594 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 56.669 * 12 / | 181 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 7.332 * 12 / | 23 |
| <u>Forklaring på udregning:</u> | | <u>Årets resultat</u> | |
| | | <u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u> | |
| <u>Felt nr.</u> | | <u>År 2018/19 kr. pr. m²</u> | <u>År 2019/20 kr. pr. m²</u> |
| J | Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år | 372 | 235 |

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

| | | |
|-----------------|---------------------------------------|---|
| | Forklaring på udregning af K1: | Andelsværdi pr. balancedagen |
| | | m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |
| | Forklaring på udregning af K2: | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen |
| | | m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |
| Felt nr. | | kr. pr. m² |
| K1 | Andelsværdi | 16.654 |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 4.355 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 21.009 |

| | | | | |
|-----------------|---|---|------------------------------|------------------------------|
| | Forklaring på udregning: | Vedligeholdelse pr. år | | |
| | | m² ultimo året i alt (B6) | | |
| | | År 2018/19 | År 2019/20 | År 2020/21 |
| Felt nr. | | kr. pr. m² | kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 35 | 18 | 22 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 32 | 190 | 162 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 67 | 208 | 184 |

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

| | | |
|-----------------|--|----------|
| Felt nr. | | % |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 77 |

| | | | | |
|-----------------|---|---|------------------------------|------------------------------|
| | Forklaring på udregning: | Årets afdrag | | |
| | | m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| | | År 2018/19 | År 2019/20 | År 2020/21 |
| Felt nr. | | kr. pr. m² | kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| R | Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år | 260 | 273 | 280 |

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)

| | <u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u> | <u>kr. pr. m² i alt (B6)</u> |
|--|---|---|
| Offentlig ejendomsvurdering | 24.157 | 20.519 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 4.952 | 4.206 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 4.355 | 3.699 |
| Foreslået andelsværdi | 16.654 | 14.146 |
| Reserver uden for andelsværdi | 3.134 | 2.662 |
| | | <u>kr. pr. m²</u> |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1) | | 594 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo | 7.332 *12/ 141 | 624 |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo | 56.669 *12/ 527 | 1.290 |
| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag): | | <u>%</u> |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | 26 |
| Øvrige omkostninger | | 27 |
| Finansielle poster, netto | | 14 |
| Afdrag | | 33 |
| | | <u>100</u> |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | <u>75</u> |

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 | 62.788.095 |
| Korrekationer i henhold til andelsboligloven: | |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 18.389.447 |
| Prioritetsgæld, kursværdi | -18.441.234 |
| | 62.736.308 |

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. marts 2021.

| | |
|--|-----------|
| Fordelingstal er indskudt andelskrone. | 2.262.480 |
|--|-----------|

| | |
|---|--------|
| Værdi pr. indskudt andelskrone - 62.736.308/2.262.480 | 27,729 |
|---|--------|

| | |
|---|--------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. juni 2020) | 27,729 |
|---|--------|

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Adresse | M2 | Indskud pr. andelstype | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud |
|--------------|------------------------|------|------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------|
| | | | (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 |
| 51 | | | | 2.262.480 | | 62.736.308 |

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 11.804.833 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 11.804.833 kr.

Budget for året 2021/22 med sammenligningstal

| | Budget 2021/22 (ej revideret) | Realiseret 2019/20 | Budget 2020/21 (ej revideret) |
|---|--|-------------------------------|--|
| Indtægter: | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 2.239.000 | 2.238.929 | 2.239.000 |
| Kælderleje - medlemmer | 5.000 | 5.460 | 5.000 |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 95.000 | 80.205 | 95.000 |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål | 680.000 | 680.376 | 664.000 |
| Tomgangsleje | 0 | -420 | 0 |
| Vaskeriregnskab | 0 | 0 | 20.000 |
| Påkravsgebyr | 0 | 1.432 | 0 |
| Vurderingsgebyr | 3.000 | 0 | 3.000 |
| | 3.022.000 | 3.005.982 | 3.026.000 |
| Omkostninger: | | | |
| Vaskeriregnskab | 0 | 5.247 | 0 |
| Ejendomsskatter | 205.000 | 200.924 | 205.000 |
| Forsikringer | 80.000 | 73.196 | 80.000 |
| Vandafgift | 175.000 | 151.265 | 200.000 |
| Refusion af vandafgift | -3.000 | -3.257 | -3.000 |
| Elforbrug fællesarealer | 20.000 | 16.242 | 27.000 |
| Ejendomsservice | 72.000 | 69.763 | 72.000 |
| Trappevask | 40.000 | 25.781 | 40.000 |
| Vinduespolering | 2.000 | 636 | 2.000 |
| Hovedrengøring | 0 | 6.356 | 0 |
| Rottesikring af kældervinduer | 0 | 1.063 | 0 |
| Snerydning | 12.000 | 8.252 | 12.000 |
| Kørsel affald | 6.000 | 6.051 | 5.000 |
| Anden renholdelse | 20.000 | 31.460 | 20.000 |
| Gårdanlæg | 7.000 | 6.657 | 7.000 |
| Vedligeholdelse, løbende | 250.000 | 99.001 | 250.000 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | |
| (Isolering af kælderloft kr. 400.000) | 400.000 | 720.094 | 1.078.000 |
| Administrationshonorar | 121.000 | 120.763 | 116.000 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 28.000 | 28.375 | 28.000 |
| Tilsyn/rådgivning | 10.000 | 6.500 | 10.000 |
| Varmeregnskabshonorar | 20.000 | 18.985 | 15.000 |
| Vandspiltsregistrering | 2.000 | 1.806 | 2.000 |
| Gebyrer m.v. | 9.000 | 6.934 | 9.000 |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse | 25.000 | 21.175 | 25.000 |
| Telefon | 2.000 | 2.152 | 0 |
| Kontorartikler og kopiering | 8.000 | 5.117 | 8.000 |
| Repræsentation | 10.000 | 10.034 | 10.000 |
| Møder og generalforsamling | 17.000 | 16.515 | 12.000 |
| Bidrag til arrangementer | 7.000 | 1.540 | 7.000 |
| Kørselsgodtgørelse | 3.000 | 2.546 | 3.000 |
| Andre foreningsudgifter | 5.000 | 4.476 | 2.000 |
| Internet, domæne | 100 | 50 | 100 |
| Hjemmeside, vedligeholdelse | 0 | 1.500 | 0 |
| Andre abonnementer | 15.000 | 13.247 | 15.000 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | 3.000 | 3.168 | 3.000 |
| OMKOSTNINGER I ALT | 1.571.100 | 1.683.614 | 2.260.100 |

Budget for året 2021/22 med sammenligningstal

| | Budget 2021/22 (ej revideret) | Realiseret 2019/20 | Budget 2020/21 (ej revideret) |
|--|--|-------------------------------|--|
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 1.450.900 | 1.322.368 | 765.900 |
| <u>Finansielle poster:</u> | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | -235.000 | -282.214 | -302.000 |
| Omkostninger ved omprioritering | 0 | -47.764 | 0 |
| Kurstab ved indfrielse af kontantlån | 0 | -101.405 | 0 |
| Renter bank | -8.000 | -7.550 | 0 |
| FINANSIELLE POSTER, NETTO | 243.000 | 438.933 | 302.000 |
| ÅRETS RESULTAT | 1.207.900 | 883.435 | 463.900 |
| <u>Forslag til resultatdisponering:</u> | | | |
| Overført til næste år | 1.207.900 | 883.435 | 463.900 |
| DISPONERET I ALT | 1.207.900 | 883.435 | 463.900 |
| Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser: | | | |
| Overført til næste år | 1.207.900 | 883.435 | 463.900 |
| Betalte prioritetsafdrag | -1.109.000 | -1.053.437 | -1.065.000 |
| Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen | 400.000 | 720.094 | 1.078.000 |
| Resultat af ordinær drift | 498.900 | 550.092 | 476.900 |
| Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering | -400.000 | -720.094 | -1.078.000 |
| Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser | 98.900 | -170.002 | -601.100 |

Foranstående budget for perioden 1. april 2021 - 31. marts 2022 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Marianne Nygaard Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-558831738183

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-09-07 14:09:32 UTC

NEM ID 

Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 193.104.xxx.xxx

2021-09-07 14:42:54 UTC

NEM ID 

Finn Gylling Orbe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-530001733031

IP: 94.147.xxx.xxx

2021-09-09 06:26:26 UTC

NEM ID 

Jesper Brandrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-558642616738

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-09-09 09:35:11 UTC

NEM ID 

Birthe Bjerre

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-422422536134

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-09-10 17:46:25 UTC

NEM ID 

Nina Frederiksen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-920722371335

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-09-22 07:26:32 UTC

NEM ID 

Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-09-27 04:47:08 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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>**. 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>