

# Andelsboligforeningen Dyssegården

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

## Årsrapport

1. april 2022 - 31. marts 2023

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. april 2022 - 31. marts 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 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 17. maj 2023

### Bestyrelse

Nina Frederiksen  
formand

Marianne Nygaard Jacobsen

Birthe Bjerre

Jesper Brandrup

Charlotte Sommer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 7. juni 2023.

---

Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Dyssegården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023.

Dyssegård, den 17. maj 2023

### **Administrator**

Skovgaard Alsig Advokater  
Advokatanpartsselskab

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dyssegården

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dyssegården for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, 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 giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2022 - 31. marts 2023 medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 1. april 2022 - 31. marts 2023. 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 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.

Køge, den 17. maj 2023

### **BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor  
mne24681

## 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: 2.304.900 Andelshavere: 52
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 19ay Vangede
<b>Bestyrelse</b>	Nina Frederiksen, formand Marianne Nygaard Jacobsen Birthe Bjerre Jesper Brandrup Charlotte Sommer
<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>	BEIERHOLM STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
<b>Advokatforbindelse</b>	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 7. juni 2023.



## 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. 1392 af 14. juni 2021 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## 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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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 balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nominel værdi.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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. 1392 af 14. juni 2021 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	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
1 Boligafgift	2.258.383	2.244.000	2.244.266
2 Lejeindtægter	789.887	795.000	779.010
3 Vaskeriindtægter	0	5.000	6.915
4 Øvrige indtægter	620	0	461
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.048.890</b>	<b>3.044.000</b>	<b>3.030.652</b>
3 Vaskeriindtægter	-1.661	0	0
5 Ejendomsskat og forsikringer	-278.345	-300.000	-291.079
6 Forbrugsafgifter	-198.578	-227.000	-221.510
7 Renholdelse	-280.496	-261.000	-145.835
8 Vedligeholdelse, løbende	-256.342	-200.000	-98.176
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-235.933	-423.000	-554.813
10 Administrationsomkostninger	-286.502	-275.100	-243.146
11 Øvrige foreningsomkostninger	-44.914	-37.100	-47.791
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-3.256	-4.000	-3.967
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.586.027</b>	<b>-1.727.200</b>	<b>-1.606.317</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.462.863</b>	<b>1.316.800</b>	<b>1.424.335</b>
12 Finansielle omkostninger	-228.414	-229.000	-244.017
<b>Årets resultat</b>	<b>1.234.449</b>	<b>1.087.800</b>	<b>1.180.318</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	1.116.996	1.117.000	1.108.672
Overført restandel af årets resultat	117.453	-29.200	71.646
Overført til "Overført resultat"	1.234.449	1.087.800	1.180.318
<b>I alt</b>	<b>1.234.449</b>	<b>1.087.800</b>	<b>1.180.318</b>

**Balance 31. marts**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
13	Ejendom	<u>110.000.000</u>	<u>108.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>110.000.000</u></b>	<b><u>108.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
14	Mellemregning med beboere	13.330	5.200
15	Andre tilgodehavender	9.549	6.410
16	Periodeafgrænsningsposter	<u>139.234</u>	<u>124.544</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>162.113</u>	<u>136.154</u>
17	Likvide beholdninger	<u>4.207.683</u>	<u>2.840.232</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.369.796</u></b>	<b><u>2.976.386</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>114.369.796</u></b>	<b><u>111.476.386</u></b>

**Balance 31. marts**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
18 Andelsindskud	2.304.900	2.262.480
19 Reserve for opskrivning af ejendom	91.347.586	89.847.586
20 Overført resultat	-22.154.697	-21.898.453
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>71.497.789</u>	<u>70.211.613</u>
21 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>25.771.782</u>	<u>23.061.632</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>97.269.571</u></b>	<b><u>93.273.245</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
22 Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.038.392</u>	<u>16.163.778</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.038.392</u>	<u>16.163.778</u>
22 Kortfristet del af langfristet gæld	1.125.387	1.116.996
Forudbetalt leje og deposita	667.721	662.114
23 Mellemregning med beboere	647	1.374
24 Varmeregnskab	74.920	37.879
25 Indvendig vedligeholdelse for lejere	46.969	43.713
26 Anden gæld	<u>146.189</u>	<u>177.287</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.061.833</u>	<u>2.039.363</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.100.225</u></b>	<b><u>18.203.141</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>114.369.796</u></b>	<b><u>111.476.386</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

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer	2.252.923	2.239.000	2.238.931
Kælderleje - medlemmer	5.460	5.000	5.335
	<b>2.258.383</b>	<b>2.244.000</b>	<b>2.244.266</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	62.529	95.000	80.361
Lejeindtægter, erhvervslejemål	727.366	700.000	698.691
Tomgangsleje	-8	0	-42
	<b>789.887</b>	<b>795.000</b>	<b>779.010</b>
<b>3. Vaskeriindtægter</b>			
Vaskeriindtægter	22.380	5.000	19.398
Afholdte udgifter	-24.041	0	-12.483
	<b>-1.661</b>	<b>5.000</b>	<b>6.915</b>
<b>4. Øvrige indtægter</b>			
Påkravsgebyrer	620	0	461
	<b>620</b>	<b>0</b>	<b>461</b>
<b>5. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	191.072	205.000	198.648
Forsikringer	87.273	95.000	92.431
	<b>278.345</b>	<b>300.000</b>	<b>291.079</b>
<b>6. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	165.655	205.000	204.906
Refusion af vandafgift	-3.257	-3.000	-3.257
Elforbrug fællesarealer	36.180	25.000	19.861
	<b>198.578</b>	<b>227.000</b>	<b>221.510</b>



## Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
<b>7. Renholdelse</b>			
Ejendomsservice	71.271	72.000	70.310
Vinduespolering	1.283	2.000	1.283
Hovedrengøring	4.600	0	0
Snerydning	3.074	12.000	4.611
Trappevask	26.021	40.000	25.982
Kørsel affald	21.149	6.000	7.169
Gårdanlæg	99.215	109.000	7.991
Anden renholdelse	20.394	20.000	28.489
Longopac	33.489	0	0
	<b>280.496</b>	<b>261.000</b>	<b>145.835</b>
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Elektriker	83.903		3.959
Murer	15.563		15.244
Tømrer	34.033		11.088
VVS inkl. varmeanlæg og kloak	52.198		48.896
Låseservice	4.330		2.544
Småanskaffelser	4.199		0
Gårdsplads og vej	0		14.966
Arbejdsweekend	1.678		0
Utæt ventil i skralderum mv.	24.665		0
Anden vedligeholdelse	4.110		1.479
Skimmelsvamp undersøgelse	31.663		0
	<b>256.342</b>	<b>200.000</b>	<b>98.176</b>
<b>9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Indkørsel, affaldsplads og hegn i skellet	0	0	22.356
Konsulent, altanprojekt	48.816	150.000	0
Udskiftning af varmtvandsbeholder	0	0	250.023
Teknisk rådgivning vedrørende varmtvandsbeholder	0	0	50.000
Rest isolering af kælderloft	118.492	168.000	232.434
Varmekælder	0	30.000	0
Renovering af gårdtoilet	68.625	75.000	0
	<b>235.933</b>	<b>423.000</b>	<b>554.813</b>

## Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
<b>10. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	122.426	122.000	118.263
Udarbejdelse og revision af årsrapport	30.125	30.100	29.225
Varmeregnskabshonorar	18.833	20.000	17.807
Vandspildsregistrering	1.924	2.000	1.863
Gebyrer m.v.	7.327	9.000	6.699
Kontorartikler og kopiering	2.894	8.000	5.254
Falck-abonnement	14.559	15.000	13.873
Møder og generalforsamling	33.479	20.000	16.895
Bidrag til arrangementer	3.997	7.000	740
Repræsentation	8.228	10.000	7.242
Tilsyn/rådgivning	40.175	30.000	22.750
Telefon	2.535	2.000	2.535
	<b>286.502</b>	<b>275.100</b>	<b>243.146</b>
<b>11. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	23.100	27.000	25.025
Valuarvurdering	17.500	0	17.500
Andre foreningsudgifter	2.469	5.000	400
Internet, domæne	60	100	50
Hjemmeside, vedligeholdelse	1.785	2.000	1.500
Kørselsgodtgørelse	0	3.000	3.316
	<b>44.914</b>	<b>37.100</b>	<b>47.791</b>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	214.291	214.000	227.703
Renter, pengeinstitutter	14.116	15.000	16.314
Andre renter	7	0	0
	<b>228.414</b>	<b>229.000</b>	<b>244.017</b>

## Noter

	31/3 2023	31/3 2022
<b>13. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. april 2022	18.652.414	18.652.414
<b>Anskaffelsessum 31. marts 2023</b>	<b>18.652.414</b>	<b>18.652.414</b>
Opskrivninger 1. april 2022	89.847.586	72.347.586
Årets opskrivning	1.500.000	17.500.000
<b>Opskrivninger 31. marts 2023</b>	<b>91.347.586</b>	<b>89.847.586</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023</b>	<b>110.000.000</b>	<b>108.500.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (kopi)	91.000.000	91.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. marts 2023 i henhold til vurdering af 31. marts 2023 af ejendomsmægler og valuar Emil Ellekilde fra STAD Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (kopi) udgør 91.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,25 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
<b>14. Mellemregning med beboere</b>		
Udlæg flyttesager m.v.	0	5.200
Restancer	13.330	0
	<b>13.330</b>	<b>5.200</b>
<b>15. Andre tilgodehavender</b>		
Manglende bilag fra bestyrelsen vedr. bestyrelseskontoen	127	6.410
ABC Rengøring	9.211	0
Telenor	211	0
	<b>9.549</b>	<b>6.410</b>
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	83.642	76.239
Forudbetalt ejendomsskat	53.146	45.975
Forudbetalt Falck	2.446	2.330
	<b>139.234</b>	<b>124.544</b>

## Noter

	<u>31/3 2023</u>	<u>31/3 2022</u>
<b>17. Likvide beholdninger</b>		
Arbejdernes Landsbank A/S, foreningskonto	4.176.140	2.808.133
Arbejdernes Landsbank A/S, bestyrelseskonto	6.550	7.099
Bankgaranti	24.993	25.000
	<u><b>4.207.683</b></u>	<u><b>2.840.232</b></u>
<b>18. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. april 2022	2.262.480	2.262.480
Tilgang ved salg af bolig 45	42.420	0
	<u><b>2.304.900</b></u>	<u><b>2.262.480</b></u>
<b>19. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. april 2022	89.847.586	72.347.586
Årets værdiregulering	1.500.000	17.500.000
	<u><b>91.347.586</b></u>	<u><b>89.847.586</b></u>
<b>20. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. april 2022	-21.898.453	-11.821.971
Årets overførte overskud eller underskud	1.234.449	1.180.317
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-2.710.150	-11.256.799
Tilgang ved salg af bolig 45 (heraf vurderingsgebyr fratrukket kr. 1.275)	1.219.457	0
	<u><b>-22.154.697</b></u>	<u><b>-21.898.453</b></u>
<b>21. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. april 2022	23.061.632	11.804.833
Overført fra overført resultat	2.710.150	11.256.799
	<u><b>25.771.782</b></u>	<u><b>23.061.632</b></u>

## 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 014	86,13	11	881.834	120.939	10.324.206	10.324.206	887.597	8.969.310
Realkredit Danmark, lån 015	73,92	23	134.217	57.020	3.606.150	3.606.150	135.707	2.697.350
Realkredit Danmark, lån 016	73,92	20	100.945	36.332	2.233.423	2.233.423	102.083	1.670.201
			<b>1.116.996</b>	<b>214.291</b>	<b>16.163.779</b>	<b>16.163.779</b>	<b>1.125.387</b>	<b>13.336.861</b>

**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.

**Realkredit Danmark, lån 015:** Kontantlån, oprindelig kr. 3.950.000. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,1052 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og 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. Kontantlånsrente 1,1220 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

## Noter

---

	<u>31/3 2023</u>	<u>31/3 2022</u>
<b>23. Mellemregning med beboere</b>		
Forudbetalt løbende boligafgift	647	1.374
	<u>647</u>	<u>1.374</u>
<b>24. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	81.156	61.350
Fjernvarmeomkostning	-67.850	-58.780
Varmeefterbetalinger	66.574	41.509
Energimærke	-4.960	-6.200
	<u>74.920</u>	<u>37.879</u>
<b>25. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. april 2022	43.713	39.746
Hensat i året	3.256	3.967
	<u>46.969</u>	<u>43.713</u>
<b>26. Anden gæld</b>		
Revisor	31.500	30.600
Mellemregning administrator	938	0
Øvrige omkostninger	34.251	67.216
Varmeregnskabshonorar	19.500	18.328
Vand	60.000	58.911
Andre kreditorer	0	2.232
	<u>146.189</u>	<u>177.287</u>
<b>27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.164 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. marts 2023 udgør 110.000 t.kr.		

## Noter

---

### 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 16 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

## Noter

---

2022/23

### 29. Likviditetsudvikling

#### Likviditetsudvikling i regnskabsåret

2022/23

Omsætningsaktiver	2.976.386
Kortfristet gæld	-2.039.363
Kortfristet del af langfristet gæld	1.116.996
<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b>2.054.019</b>
Resultat før skat	1.234.449
Årets afdrag	-1.116.996
Salg af bolig 45 fra leje til andel, inkl. indskud	1.261.878
<b>Likviditet ultimo</b>	<b>3.433.350</b>

#### Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret

2022/23

Omsætningsaktiver	4.369.796
Kortfristet gæld	-2.061.833
Kortfristet del af langfristet gæld	1.125.387
<b>Likviditet ultimo</b>	<b>3.433.350</b>

#### Likviditetsudvikling i budget 2023/24

Budget 2023/24 (ekskl. næste års afdrag)	1.380.900
Næste års afdrag	-1.125.000
<b>Likviditet ultimo 2023/24</b>	<b>3.689.250</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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/03 2021	31/03 2022	31/03 2023	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	3.767	3.767	52	3.838
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	141	141	1	70
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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Noter

### 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/03 2023 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	110.000.000	24.803	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/03 2023 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.771.782	5.811	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	23		
Felt nr.	Sæt kryds	<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"/>	
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
H1	Boligafgift	190.075 * 12 /	3.838 594	
H2	Erhvervslejeindtægter	62.659 * 12 /	3.838 196	
H3	Boliglejeindtægter	4.544 * 12 /	3.838 14	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2020/21 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2021/22 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2022/23 kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	233	315	322

## Noter

### 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		<u>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		<u>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>
Feltnr.		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	19.365
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.317
K3	Teknisk andelsværdi	22.682

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)</u>		
Feltnr.		<u>År 2020/21</u>	<u>År 2021/22</u>	<u>År 2022/23</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	22	22	58
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	162	125	53
M3	Vedligeholdelse i alt	184	147	111

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

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		<u>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Feltnr.		<u>År 2020/21</u>	<u>År 2021/22</u>	<u>År 2022/23</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> (sidste 3 år)	280	294	291

#### 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. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	23.710	20.519
Valuarvurdering	28.661	24.803
Anskaffelsessum (kostpris)	4.860	4.206
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.317	2.870
Foreslået andelsværdi	19.365	16.759
Reserver uden for andelsværdi	6.715	5.811
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		594
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	4.544 * 12 / 70	779
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	62.659 * 12 / 527	1.427
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		17
Øvrige omkostninger		37
Finansielle poster, netto		8
Afdrag		38
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>74</u>

## Noter

### 31. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	71.497.789
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.163.779
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.336.861
	<b>74.324.707</b>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>2.304.900</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>32,246</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 2022)	<u><b>31,596</b></u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Adresse	M2	Indskud pr. andelstype		Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
			(kr.)	Indskud i alt (kr.)		
4	Søborg Hovedgade 24 tv	69,5	41.580	166.320	1.340.805	5.363.220
4	Plantevej 41 th	70,4	42.240	168.960	1.362.088	5.448.350
5	Plantevej 43 th	70,7	42.420	212.100	1.367.892	6.839.460
5	Plantevej 43 tv	70,7	42.420	212.100	1.367.892	6.839.460
4	Søborg Hovedgade 20 tv	70,9	42.540	170.160	1.371.761	5.487.046
4	Søborg Hovedgade 24 th	71,9	43.140	172.560	1.391.109	5.564.437
5	Plantevej 41 tv	73,8	44.280	221.400	1.427.870	7.139.351
5	Plantevej 45 tv	74,3	44.580	222.900	1.437.544	7.187.721
4	Søborg Hovedgade 22 th	75,9	45.540	182.160	1.468.501	5.874.003
4	Søborg Hovedgade 22 tv	76,3	45.780	183.120	1.476.240	5.904.959
4	Søborg Hovedgade 20 th	77,2	46.320	185.280	1.493.653	5.974.610
4	Plantevej 45 th	86,6	51.960	207.840	1.675.522	6.702.090
	<b>52</b>			<b>2.304.900</b>		<b>74.324.707</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

## Noter

---

### 31. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 32,25 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.100.000 kr., 3.300.000 kr. og 5.500.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen 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 ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 110.000.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-5.500.000	68.824.707	29,86	-7,41%
-3%	-3.300.000	71.024.707	30,81	-4,47%
-1%	-1.100.000	73.224.707	31,77	-1,49%
0%	0	74.324.707	32,25	0,00%
1%	1.100.000	75.424.707	32,72	1,46%
3%	3.300.000	77.624.707	33,68	4,43%
5%	5.500.000	79.824.707	34,63	7,38%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 25.771.782 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 25.771.782 kr.

### Budget for året 2023/24 med sammenligningstal

	<b>Budget 2023/24</b>	<b>Realiseret 2022/23</b>	<b>Budget 2022/23</b>
	(ej revideret)		(ej revideret)
<b>Indtægter:</b>			
Boligaft - medlemmer	2.281.000	2.252.923	2.239.000
Kælderleje - medlemmer	5.000	5.460	5.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	55.000	62.529	95.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	752.000	727.366	700.000
Tomgangsleje	0	-8	0
Vaskeriregnskab	5.000	0	5.000
Påkravsgebyr	0	620	0
	<b>3.098.000</b>	<b>3.048.890</b>	<b>3.044.000</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Vaskeriregnskab	0	1.661	
Ejendomsskatter	213.000	191.072	205.000
Forsikringer	95.000	87.273	95.000
Vandafgift	190.000	165.655	205.000
Refusion af vandafgift	-3.000	-3.257	-3.000
Elforbrug fællesarealer	40.000	36.180	25.000
Ejendomsservice	72.000	71.271	72.000
Trappevask	30.000	26.021	40.000
Vinduespolering	2.000	1.283	2.000
Longopac	0	33.489	0
Hovedrengøring	5.000	4.600	0
Snerydning	12.000	3.074	12.000
Kørsel affald	15.000	21.149	6.000
Anden renholdelse	10.000	20.394	20.000
Gårdanlæg (inkl. gyngestativ)	80.000	99.215	109.000
Vedligeholdelse, løbende	250.000	256.342	200.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (rest konsulent, altanprojekt, varmekælder og ny vaskemaskine)	191.000	235.933	423.000
Administrationshonorar	123.000	122.426	122.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.000	30.125	30.100
Tilsyn/rådgivning	10.000	40.175	30.000
Varmeregnskabshonorar	20.000	18.833	20.000
Vandspiltsregistrering	2.000	1.924	2.000
Gebyrer m.v.	9.000	7.327	9.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	24.000	23.100	27.000
Telefon	2.000	2.535	2.000
Valuarvurdering	0	17.500	0
Kontorartikler og kopiering	5.000	2.894	8.000
Repræsentation	10.000	8.228	10.000
Møder og generalforsamlinger	30.000	33.479	20.000
Bidrag til arrangementer	7.000	3.997	7.000
Kørselsgodtgørelse	0	0	3.000
Andre foreningsudgifter	5.000	2.469	5.000
Internet, domæne	100	60	100
Hjemmeside, vedligeholdelse	2.000	1.785	2.000
Falck-abonnement	15.000	14.559	15.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	4.000	3.256	4.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>1.501.100</b>	<b>1.586.027</b>	<b>1.727.200</b>

**Budget for året 2023/24 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2023/24 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2022/23</b>	<b>Budget 2022/23 (ej revideret)</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.596.900</b>	<b>1.462.863</b>	<b>1.316.800</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	-201.000	-214.291	-214.000
Renter bank	-15.000	-14.116	-15.000
Andre renter	0	-7	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>216.000</b>	<b>228.414</b>	<b>229.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.380.900</b>	<b>1.234.449</b>	<b>1.087.800</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	1.380.900	1.234.449	1.087.800
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.380.900</b>	<b>1.234.449</b>	<b>1.087.800</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	1.380.900	1.234.449	1.087.800
Betalte prioritetsafdrag	-1.125.000	-1.116.996	-1.117.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	191.000	235.933	423.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>446.900</b>	<b>353.386</b>	<b>393.800</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-191.000	-235.933	-423.000
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>255.900</b>	<b>117.453</b>	<b>-29.200</b>

Foranstående budget for perioden 1. april 2023 - 31. marts 2024 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.”

## Marianne Nygaard Jacobsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: bf22fbff-b86a-4d25-8782-aa5514278912

IP: 93.163.xxx.xxx

2023-06-16 20:32:34 UTC



## Bente Skovgaard Alsig

### Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-06-17 10:26:39 UTC



## Birthe Bjerre

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: d5ea7fdf-1e98-470a-8d73-c8237a4bcb3c

IP: 93.163.xxx.xxx

2023-06-18 09:59:31 UTC



## Charlotte Qvistgaard Sommer

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: a4ce38c4-a4df-443b-9e25-8c6fd203fafa

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-06-18 14:38:38 UTC



## Nina Frederiksen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: f607cb9c-a419-4f6a-8d21-eb4435cb7afa

IP: 62.199.xxx.xxx

2023-06-19 20:02:05 UTC



## Jesper Brandrup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dyssegården

Serienummer: 35b82338-b5cd-452c-b5c9-afa2555efb04

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-06-20 06:46:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: DXI67-0JD81-8EADF-5KSW7-Z5NOA-H1UQM

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

# 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."

## Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-06-28 19:58:21 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>