



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Andelsboligforeningen Dyssen I

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2020

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	4
----------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse	7
Balance, aktiver	8
Balance, passiver	9
Noter	10
Beregning af andelsværdi.....	14
Nøgleoplysninger	16

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for AVB Dyssen I.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 2020

Administrator

Michael Transø Schultz

Hillerød, den 2020

Bestyrelse

Rene Scarvo
formand

Jan Beining

Bushra Bibi Manzur

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse A/B Dyssen I

Vi har opstillet årsregnskabet for A/B Dyssen I for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Vor assistance har ikke omfattet budgettal.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

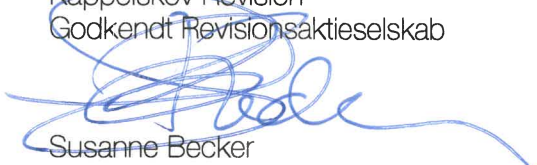
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Hillerød, den 21. juni 2020

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab



Susanne Becker
Registreret revisor
mne16045



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Dyssen I
Bestyrelsen	Rene Scarvo, formand Jan Beining Bushra Bibi Manzur
Administrator	Schultz Advokater Nordre Jernbanevej 44 3400 Hillerød
Revisor	Kappelskov Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Milnersvej 7 3400 Hillerød

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

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

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld optaget til nominel værdi.

Værdien af finansielle produkter, Swap optaget til værdien pr. 31.12.2019.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.


 RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
1 Indtægter, andelshavere.....	1.936.670	1.923.360
Indtægter i alt.....	<u>1.936.670</u>	<u>1.923.360</u>
2 Ejendomsskat og forsikringer.....	-149.864	-149.292
3 Forbrugsafgifter.....	-72.968	-66.440
4 Vedligeholdelse, løbende.....	-32.145	0
5 Administrationsomkostninger.....	-41.248	-49.074
6 Øvrige foreningsomkostninger.....	-64.692	-59.790
Omkostninger i alt.....	<u>-360.917</u>	<u>-324.596</u>
Resultat før finansielle poster.....	1.575.753	1.598.764
7 Finansieringsomkostninger.....	-1.462.578	-1.466.755
Finansiering i alt.....	<u>-1.462.578</u>	<u>-1.466.755</u>
Årets resultat.....	<u>113.175</u>	<u>132.009</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen.....	110.000	110.000
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	3.175	22.009
Resultatdisponering i alt.....	<u>113.175</u>	<u>132.009</u>


 BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
 AKTIVER

	2019	2018
8 Grunde og bygninger	32.220.330	32.220.330
Materielle anlægsaktiver i alt.....	32.220.330	32.220.330
Anlægsaktiver.....	32.220.330	32.220.330
Restancer, andelshavere	63.950	0
Tilgodehavender i alt	63.950	0
9 Likvide beholdninger	329.972	274.499
Omsætningsaktiver	393.922	274.499
AKTIVER.....	32.614.252	32.494.829


 BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
 PASSIVER

	2019	2018
Andelsindskud	7.565.000	7.565.000
Overført resultat m.v.	-21.365.725	-17.392.608
	<u>-13.800.725</u>	<u>-9.827.608</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	220.000	110.000
Andre reserver i alt	<u>220.000</u>	<u>110.000</u>
10 Egenkapital.....	<u>-13.580.725</u>	<u>-9.717.608</u>
11 Prioritetsgæld	46.173.730	42.197.437
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.173.730</u>	<u>42.197.437</u>
12 Øvrig anden gæld	21.247	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>21.247</u>	<u>15.000</u>
Gældsforpligtelser	<u>46.194.977</u>	<u>42.212.437</u>
PASSIVER	<u>32.614.252</u>	<u>32.494.829</u>
13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2019	2018
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	1.936.670	1.923.360
Indtægter, andelshavere i alt	1.936.670	1.923.360
2 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	123.472	122.828
Forsikringer.....	26.392	26.464
Ejendomsskat og forsikringer i alt	149.864	149.292
3 Forbrugsafgifter		
Renovation og spildevand	72.968	66.440
Forbrugsafgifter i alt.....	72.968	66.440
4 Vedligeholdelse, løbende		
WS	7.943	0
Eftersyn af gasfyr	24.098	0
Diverse omkostninger.....	104	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	32.145	0
5 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	0	3.201
Hjemmeside	498	498
Administrationshonorar	25.750	25.375
Revisorhonorar	15.000	20.000
Administrationsomkostninger i alt	41.248	49.074
6 Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	3.850	3.000
Generalforsamling	762	870
Grundejerforening	56.000	52.000
ABF kontingent	4.080	3.920
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	64.692	59.790



NOTER

	2019	2018
7 Finansieringsomkostninger		
PBS Gebyr	1.440	1.399
Gebyrer & porto	1.039	278
Gebyrer, boligrestancer	-1.260	0
Nykredit, prioritetsrenter	175.728	190.728
Renter, finansielle kontrakter, swap	1.285.631	1.274.350
Finansieringsomkostninger i alt	1.462.578	1.466.755
8 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	32.220.330	32.220.330
Grunde og bygninger i alt	32.220.330	32.220.330
Offentlig vurdering i alt	51.400.000	51.400.000
9 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, konto 8117 1726794	329.972	274.495
Nykredit Bank, konto 8117 3578458	0	4
Likvide beholdninger i alt	329.972	274.499



NOTER

	2019	2018
10 Egenkapital		
Andelsindskud	7.565.000	7.565.000
	<u>7.565.000</u>	<u>7.565.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	-17.392.607	-17.270.268
Rest årets resultat	3.175	22.009
	<u>-17.389.432</u>	<u>-17.248.259</u>
Værdi af finansielle produkter, swaplån primo	16.481.437	16.337.088
Værdi af finansielle produkter, swaplån ultimo	-20.457.730	-16.481.437
	<u>-3.976.293</u>	<u>-144.349</u>
Årets ændring af finansielle produkter, swaplån	-21.365.725	-17.392.608
	<u>-13.800.725</u>	<u>-9.827.608</u>
Egenkapital før andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	110.000	0
Årets tilgang	110.000	110.000
	<u>220.000</u>	<u>110.000</u>
Egenkapital i alt	<u>-13.580.725</u>	<u>-9.717.608</u>
11 Prioritetsgæld		
Nykredit, prioritetslån (kursværdi 25.716.000)	25.716.000	25.716.000
Værdi af finansielle produkter, Swaplån	20.457.730	16.481.437
	<u>46.173.730</u>	<u>42.197.437</u>
Prioritetsgæld i alt		



NOTER

	2019	2018
12 Øvrig anden gæld		
Skyldig WS.....	2.397	0
Skyldig bestyrelses honorar	3.850	0
Skyldig revisor	15.000	15.000
Øvrig anden gæld i alt.....	<u>21.247</u>	<u>15.000</u>
 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Der er ingen eventualforpligtelser.		
 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til Nykredit, prioritetsgæld 25.716.000 tkr. og Nykredit swap værdi 31.12.2019, 20.457.730 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 32.220.330 tkr.		

BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Andelshaverindskud

Andelsværdierne kan opgøres således:

Metode 1: Anskaffelsessum

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld. 32.220.330

Ikke relevant da det giver negativ andelskrone.

Metode 2: Mæglervurdering

Ejendommen måles til handelsværdi, som opgjort af uafhængig valuar, og prioritetsgælden måles til kursværdi.

Ikke relevant idet der ikke har været mæglervurdering

Metode 3: Ejendomsvurdering

Ejendommen måles til den seneste offentlige vurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdi.

Kontantværdi (offentlig vurdering) 51.400.000

Andelsværdierne opgøres herefter således jfr. ABL § 5, stk. 2, pkt. c:



BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Egenkapital efter regulering af ejendom til offentlige vurdering:

Regnskabsmæssige egenkapital iflg. regnskab 2019			-13.690.725
Ejendommen:			
Anskaffelsessummen	-32.220.330		
Offentlige vurdering	<u>51.400.000</u>	19.179.670	
Prioritetsgæld:			
Restgæld	25.716.000		
Kursværdi	<u>-25.716.000</u>	<u>0</u>	
Korrigeret egenkapital pr. 31.12.2018		5.488.945	
Andelskapital		<u>-7.565.000</u>	
Korrigeret egenkapital pr. 31.12.2019, excl. andelskapital		<u>-2.076.055</u>	

Andelsbeviser fordelingstal:

19 andelsbeviser	370.000	fordelingstal	100	1.900
1 andelsbeviser	535.000	fordelingstal	125	<u>125</u>
				<u>2.025</u>

Andelsværdi:

			Pr. andel	I alt
19 andelsbeviser af	370.000		267.479	5.082.097
1 andelsbeviser af	535.000		406.848	<u>406.848</u>
				<u>5.488.945</u>

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr. 31.12.2019					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.					
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2019 - 31. december 2019	
B					Antal BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger			20	2.157
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt			20	2.157
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: 19*1:100 og 1*1:125				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2006
D2	Ejendommens opførelsesår				2005
E					Ja Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		51.400.000	23.829
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		220.000	102
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,42
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligaftgift			898
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	52	61	52
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			2.545
K2	Gæld - omsætningsaktiver			21.234
K3	Teknisk andelsværdi			23.779



NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	10	0	15
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	10	0	15
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			10
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0