



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Andelsboligforeningen Dyssen I

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den ³⁰5/2022

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administratoreklæring.....	2
Bestyrelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	5
----------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	11
Noter	12
Nøgleoplysninger	17



ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Hillerød, den 22. marts 2022

Administrator

Michael Transø Schultz

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Dyssen I

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølsted, den 22. marts 2022

Bestyrelse



Jan Beining
Formand

Michael Poulsen



Stina Stevnhoved Jensen

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 2021 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, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Hillerød, den 22. marts 2022

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 11790577


Susanne Becker
Registreret revisor
mne16045



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	AVB Dyssen I
Bestyrelsen	Jan Beining, formand Michael Poulsen Stina Stevnhoved Jensen
Administrator	Schultz Advokater Nordre Jernbanevej 44 3400 Hillerød Mail: adm@sk-advokater.dk
Revisor	Kappelskov Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Milnersvej 7 3400 Hillerød Mail: sbe@kappelskov.dk

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for A/B Dyssen I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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 rentekomkostninger 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 til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

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 basisværdien pr. 31.12.2022.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
1 Indtægter, andelshavere.....	1.941.720	1.941.720
Indtægter i alt.....	1.941.720	1.941.720
2 Ejendomsskat og forsikringer.....	-153.018	-151.906
3 Forbrugsafgifter	-94.863	-79.697
4 Vedligeholdelse, løbende	-130.503	-1.278
5 Administrationsomkostninger	-47.707	-42.414
6 Øvrige foreningsomkostninger.....	-63.836	-64.770
Omkostninger i alt.....	-489.927	-340.065
Resultat før finansielle poster.....	1.451.793	1.601.655
7 Finansieringsomkostninger	-1.458.411	-1.456.536
Finansiering i alt	-1.458.411	-1.456.536
Årets resultat.....	-6.618	145.119
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	110.000
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat	-6.618	35.119
Resultatdisponering i alt.....	-6.618	145.119

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
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	8.000	0
Tilgodehavender i alt	8.000	0
9 Likvide beholdninger	518.176	917.871
Omsætningsaktiver	526.176	917.871
AKTIVER.....	32.746.506	33.138.201


BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Andelsindskud.....	7.565.000	7.565.000
Overført resultat m.v.....	-18.394.478	-22.480.915
	<u>-10.829.478</u>	<u>-14.915.915</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	330.000	330.000
Andre reserver i alt.....	<u>330.000</u>	<u>330.000</u>
10 Egenkapital	<u>-10.499.478</u>	<u>-14.695.915</u>
11 Prioritetsgæld	43.230.984	47.434.039
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>43.230.984</u>	<u>47.434.039</u>
12 Øvrig anden gæld.....	15.000	400.077
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.000</u>	<u>400.077</u>
Gældsforpligtelser.....	<u>43.245.984</u>	<u>47.834.116</u>
PASSIVER.....	<u>32.746.506</u>	<u>33.138.201</u>
13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2021	2020
1 Indtægter, andelshavere		
Boligaft 1.941.720	1.941.720	1.941.720
Indtægter, andelshavere i alt	1.941.720	1.941.720
2 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat..... 124.202	124.202	124.202
Forsikringer 28.816	28.816	27.704
Ejendomsskat og forsikringer i alt	153.018	151.906
3 Forbrugsafgifter		
Renovation og spildevand 94.863	94.863	79.697
Forbrugsafgifter i alt.....	94.863	79.697
4 Vedligeholdelse, løbende		
Låseservice 0	0	323
Tømrer 86.000	86.000	0
WS 8.379	8.379	955
Varmeanlæg..... 29.374	29.374	0
Maler 6.750	6.750	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	130.503	1.278
5 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager 679	679	0
Hjemmeside 960	960	891
Administrationshonorar 27.318	27.318	26.523
Revisorhonorar 15.000	15.000	15.000
Vurderings honorar 3.750	3.750	0
Administrationsomkostninger i alt	47.707	42.414



NOTER

	2021	2020
6 Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	3.000	3.850
Generalforsamling	516	720
Grundejerforening	56.000	56.000
ABF kontingent	4.320	4.200
Øvrige foreningsomkostninger i alt	63.836	64.770
7 Finansieringsomkostninger		
Nykredit 8117 1726794	3.139	1.229
PBS Gebyrer	1.423	1.427
Gebyrer, boligrestancer	0	-190
Nykredit	175.728	175.728
Finansielle kontrakter, swap	1.278.121	1.278.342
Finansieringsomkostninger i alt	1.458.411	1.456.536
8 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	32.220.330	32.220.330
Kostpris i alt	32.220.330	32.220.330
Grunde og bygninger i alt	32.220.330	32.220.330
9 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, konto 8117 1726794	518.176	917.871
Likvide beholdninger i alt	518.176	917.871

NOTER

	2021	2020
10 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo.....	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.....	-22.590.915	-21.365.725
Rest årets resultat	-6.618	145.119
	<u>-22.597.533</u>	<u>-21.330.606</u>
Værdi swaplån primo	21.718.039	20.457.730
Værdi swaplån ultimo.....	-17.514.984	-21.718.039
	<u>4.203.055</u>	<u>-1.260.309</u>
Årets ændring af finansielle produkter, swaplån		
Overført resultat ultimo	<u>-18.394.478</u>	<u>-22.590.915</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-10.829.478</u>	<u>-14.915.915</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	330.000	220.000
Årets tilgang	0	110.000
	<u>330.000</u>	<u>330.000</u>
Egenkapital i alt.....	<u>-10.499.478</u>	<u>-14.695.915</u>



NOTER

	2021	2020
11 Prioritetsgæld		
Nykredit	25.716.000	25.716.000
Basisværdi af finansielle produkter, Swap	17.514.984	21.718.039
Prioritetsgæld i alt	43.230.984	47.434.039
12 Øvrig anden gæld		
Mellemregning handel lejlighed	0	385.077
Skyldig revisor	15.000	15.000
Øvrig anden gæld i alt.....	15.000	400.077
13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Der er ingen eventualforpligtelser.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til Nykredit, 25.716.000 kr. og Nykredit swap værdi 31.12.2021 17.514.984, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 32.220.330.		

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 2021 -10.499.478

Ejendommen:

Anskaffelsessummen	-32.220.330	
Offentlige vurdering	51.400.000	19.179.670

Prioritetsgæld:

Restgæld	25.716.000	
Kursværdi	-25.643.995	72.005

Korrigeret egenkapital pr. 31.12.2021 **8.752.197**

Andelskapital -7.565.000

Korrigeret egenkapital pr. 31.12.2021, excl. andelskapital **1.187.197**

Andelsbeviser fordelingstal:

19 andelsbeviser	370.000 fordelingstal	100	1.900
1 andelsbeviser	535.000 fordelingstal	125	125
			2.025

Andelsværdi:

		Pr. andel	I alt
19 andelsbeviser af	370.000	428.627	8.143.913
1 andelsbeviser af	535.000	608.284	608.284
			8.752.197

Egenkapital efter regulering af ejendom til offentlige vurdering:

Regnskabsmæssige egenkapital iflg. regnskab 2021 -10.499.478

Ejendommen:

Anskaffelsessummen	-32.220.330	
Offentlige vurdering	51.400.000	19.179.670

Prioritetsgæld:

Restgæld	25.716.000	
Kursværdi	-25.643.995	72.005



BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Korrigeret egenkapital pr. 31.12.2021	8.752.197
---------------------------------------	-----------

Andelskapital	-7.565.000
---------------	------------

Korrigeret egenkapital pr. 31.12.2021, excl. andelskapital	<u>1.187.197</u>
--	------------------

Andelsbeviserfordelingstal:

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

Andelsværdi:

			Pr. andel	I alt
19 andelsbeviser af	370.000		428.627	8.143.913
1 andelsbeviser af	535.000		608.284	<u>608.284</u>
				<u><u>8.752.197</u></u>

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.					
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.					
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2021 - 31. december 2021			
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: Andelskapital 19 lejl 1:100 og 1 lejl. Til 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
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			
		Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.400.000	23.829	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	330.000	152	
			0,6%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
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	900		
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	67	-3
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi	4.057		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	21.750		
K3	Teknisk andelsværdi	25.807		



NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	15	0	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	15	0	60
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			16
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0