



Kappelskov Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Andelsboligforeningen Dyssen I

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2023



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse.....	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Noter	11
Beregning af andelsværdi.....	15
Nøgleoplysninger A/B Dyssen I.....	17



ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Hillerød, den 30 / 5 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Schultz', written over the printed name.

Administrator

Advokat Michael Transø Schultz

BESTYRELSESERKLÆRING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølsted, den 30/8 2023

Bestyrelse

Jan Beining
Formand

Michael Poulsen

Jeanette Lund

Keld Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i A/B Dyssen I

Vi har opstillet årsregnskabet for A/B Dyssen I for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 perioderegnskabet 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 3. april 2023

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Cvr 11790577



Susanne Becker
Registreret revisor
mne16045



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Dyssen I
Bestyrelsen	Jan Beining, formand Michael Poulsen Jeanette Lund Keld Andersen
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 forenings 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 fra andelshavere 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 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

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"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, herunder mellemregning med andelshavere, 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.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.


 RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
1 Indtægter, andelshavere.....	1.962.650	1.941.720
Indtægter i alt.....	1.962.650	1.941.720
2 Ejendomsskat og forsikringer.....	-150.735	-153.018
3 Forbrugsafgifter.....	-81.415	-94.863
4 Vedligeholdelse, løbende.....	-30.857	-130.503
5 Administrationsomkostninger.....	-44.113	-47.707
6 Øvrige foreningsomkostninger.....	-66.840	-63.836
Omkostninger i alt.....	-373.960	-489.927
Resultat før finansielle poster.....	1.588.690	1.451.793
7 Finansieringsomkostninger.....	-1.459.646	-1.458.411
Finansiering i alt.....	-1.459.646	-1.458.411
Årets resultat.....	129.044	-6.618
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen.....	110.000	0
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	19.044	-6.618
Resultatdisponering i alt.....	129.044	-6.618


 BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 AKTIVER

	2022	2021
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	45.120	8.000
Andre tilgodehavender	110	0
Tilgodehavender i alt	45.230	8.000
9 Likvide beholdninger	755.431	518.176
Omsætningsaktiver	800.661	526.176
AKTIVER.....	33.020.991	32.746.506


 BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 PASSIVER

	2022	2021
Andelsindskud.....	7.565.000	7.565.000
Overført resultat m.v.	-6.327.454	-18.394.478
	<u>1.237.546</u>	<u>-10.829.478</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	440.000	330.000
Andre reserver i alt	<u>440.000</u>	<u>330.000</u>
10 Egenkapital	<u>1.677.546</u>	<u>-10.499.478</u>
11 Prioritetsgæld	<u>31.183.004</u>	<u>43.230.984</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.183.004</u>	<u>43.230.984</u>
12 Øvrig anden gæld.....	<u>160.441</u>	<u>15.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>160.441</u>	<u>15.000</u>
Gældsforpligtelser	<u>31.343.445</u>	<u>43.245.984</u>
PASSIVER	<u>33.020.991</u>	<u>32.746.506</u>
13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2022	2021
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	1.962.650	1.941.720
Indtægter, andelshavere i alt	<u>1.962.650</u>	<u>1.941.720</u>
2 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	124.608	124.202
Forsikringer	26.127	28.816
Ejendomsskat og forsikringer i alt	<u>150.735</u>	<u>153.018</u>
3 Forbrugsafgifter		
Renovation og spildevand	81.415	94.863
Forbrugsafgifter i alt.....	<u>81.415</u>	<u>94.863</u>
4 Vedligeholdelse, løbende		
Tømrer	0	86.000
VVS	2.369	8.379
Varmeanlæg.....	28.488	29.374
Malér	0	6.750
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	<u>30.857</u>	<u>130.503</u>
5 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	75	679
Hjemmeside	900	960
Administrationshonorar	28.138	27.318
Revisorhonorar	15.000	15.000
Ingeniør eller øvrige honorarer	0	3.750
Administrationsomkostninger i alt	<u>44.113</u>	<u>47.707</u>



NOTER

	2022	2021
6 Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelses honorar	6.000	3.000
Generalforsamling	400	516
Grundejerforening	56.000	56.000
ABF kontingent	4.440	4.320
Øvrige foreningsomkostninger i alt	<u>66.840</u>	<u>63.836</u>
7 Finansieringsomkostninger		
Nykredit 8117 1726794	3.113	3.139
PBS gebyrer	1.863	1.423
Diverse gebyrer	704	0
Nykredit	276.760	175.728
Finansielle kontrakter, swap	1.177.206	1.278.121
Finansieringsomkostninger i alt	<u>1.459.646</u>	<u>1.458.411</u>
8 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	32.220.330	32.220.330
Grunde og bygninger i alt	<u>32.220.330</u>	<u>32.220.330</u>
9 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, konto 8117 1726794	755.431	518.176
Likvide beholdninger i alt	<u>755.431</u>	<u>518.176</u>



NOTER

	2022	2021
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.....	-18.394.478	-22.590.915
Rest årets resultat.....	19.044	-6.618
	<u>-18.375.434</u>	<u>-22.597.533</u>
Værdi swaplån primo	17.514.987	21.718.039
Værdi swaplån ultimo.....	-5.467.007	-17.514.984
	<u>12.047.980</u>	<u>4.203.055</u>
Årets ændring af finansielle produkter, swaplån.....		
Overført resultat ultimo	<u>-6.327.454</u>	<u>-18.394.478</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>1.237.546</u>	<u>-10.829.478</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	330.000	330.000
Årets tilgang	110.000	0
	<u>440.000</u>	<u>330.000</u>
Egenkapital i alt	<u>1.677.546</u>	<u>-10.499.478</u>



NOTER

	2022	2021
11 Prioritetsgæld		
Nykredit, nom. restgæld	25.716.000	25.716.000
Basisværdi af finansielle produkter, Swap	5.467.004	17.514.984
Prioritetsgæld i alt	<u>31.183.004</u>	<u>43.230.984</u>
12 Øvrig anden gæld		
Mellemregning handel lejlighed	145.441	0
Skyldig revisor	15.000	15.000
Øvrig anden gæld i alt	<u>160.441</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, 25.716.000 kr. og Nykredit swap værdi 31.12.2022		
5.467.004 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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 2022	1.237.546
--	-----------

Ejendommen:

Anskaffelsessummen	-32.220.330	
Offentlige vurdering	51.400.000	19.179.670

Hensat til sikring af stabil andelskrone, jv. Vedtægter § 14.1 A	-6.000.000
--	------------

Prioritetsgæld:

Restgæld	25.716.000	
Kursværdi	-25.704.428	11.572

Korrigeret egenkapital pr. 31.12.2022	14.428.788
---------------------------------------	------------

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

Korrigeret egenkapital pr. 31.12.2022, excl. andelskapital	6.863.788
--	-----------

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		708.952	13.470.097
1 andelsbeviser af	535.000		958.691	958.691
				14.428.788



NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.				3. april 2023	
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 2022 - 31. december 2022	
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 lejl. 1:100 og 1 lejl. 1:125				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				2006
D2	Ejendommens opførelsesår				2005
E					
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	Ja			Nej
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				x



NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X

		Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.400.000	23.829
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	440.000	204
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0,85%
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	Boligafgift			910
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)	67	-3	9
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			6.689
K2	Gæld - omsætningsaktiver			14.160
K3	Teknisk andelsværdi			20.849

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	60	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr.m ²)	0	60	14
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			39%
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0