



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Andelsboligforeningen Dyssen I

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2024

Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 08e440TQYpk251672603

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Noter	11
Beregning af andelsværdi.....	14
Nøgleoplysninger A/B Dyssen I.....	16



ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Hillerød, den / 2024

Administrator

Advokat Michael Transø Schultz



BESTYRELSESERKLÆRING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølsted, den 2024

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 2023 - 31. december 2023 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 revisorers 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 27. marts 2024

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 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 fra andelshavere vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger**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. 31.12.2023.

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).

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

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
1 Indtægter, andelshavere	1.956.600	1.962.650
Indtægter i alt	1.956.600	1.962.650
2 Ejendomsskat og forsikringer	-153.134	-150.735
3 Forbrugsafgifter	-78.086	-81.415
4 Vedligeholdelse, løbende	-34.719	-30.857
5 Administrationsomkostninger	-46.057	-44.113
6 Øvrige foreningsomkostninger	-64.577	-66.840
Omkostninger i alt	-376.573	-373.960
Resultat før finansielle poster	1.580.027	1.588.690
7 Finansieringsindtægter	3.828	0
8 Finansieringsomkostninger	-1.455.780	-1.459.646
Finansiering i alt	-1.451.952	-1.459.646
Årets resultat	128.075	129.044
 Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	110.000	110.000
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat	18.075	19.044
Resultatdisponering i alt	128.075	129.044

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
9 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	23.228	45.120
Andre tilgodehavender	2.963	110
Tilgodehavender i alt	26.191	45.230
10 Likvide beholdninger	759.749	755.431
Omsætningsaktiver	785.940	800.661
AKTIVER.....	33.006.270	33.020.991

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Andelsindskud.....	7.565.000	7.565.000
Overført resultat m.v.	-7.750.006	-6.327.454
	<u>-185.006</u>	<u>1.237.546</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	550.000	440.000
Andre reserver i alt	<u>550.000</u>	<u>440.000</u>
11 Egenkapital.....	<u>364.994</u>	<u>1.677.546</u>
12 Prioritetsgæld	32.623.638	31.183.004
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.623.638</u>	<u>31.183.004</u>
13 Øvrig anden gæld.....	17.638	160.441
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>17.638</u>	<u>160.441</u>
Gældsforpligtelser	<u>32.641.276</u>	<u>31.343.445</u>
PASSIVER.....	<u><u>33.006.270</u></u>	<u><u>33.020.991</u></u>
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2023	2022
1 Indtægter, andelshavere		
Boligaft 1.956.600	1.956.600	1.962.650
Indtægter, andelshavere i alt	1.956.600	1.962.650
2 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat..... 124.392	124.392	124.608
Forsikringer..... 28.742	28.742	26.127
Ejendomsskat og forsikringer i alt	153.134	150.735
3 Forbrugsafgifter		
Renovation og spildevand 78.086	78.086	81.415
Forbrugsafgifter i alt.....	78.086	81.415
4 Vedligeholdelse, løbende		
WS 7.144	7.144	2.369
Varmeanlæg..... 27.088	27.088	28.488
Maler 382	382	0
Diverse vedligeholdelse..... 105	105	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	34.719	30.857
5 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager 0	0	75
Hjemmeside..... 1.575	1.575	900
Administrationshonorar 28.982	28.982	28.138
Revisorhonorar 15.500	15.500	15.000
Administrationsomkostninger i alt	46.057	44.113
6 Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar 3.000	3.000	6.000
Generalforsamling..... 937	937	400
Grundejerforening 56.000	56.000	56.000
ABF kontingent..... 4.640	4.640	4.440
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	64.577	66.840

NOTER

	2023	2022
7 Finansieringsindtægter		
Nykredit 8117 1726794	3.774	0
Gebyrer mv., netto	54	0
Finansieringsindtægter i alt	3.828	0
8 Finansieringsomkostninger		
Nykredit 8117 1726794	0	3.113
PBS gebyrer	3.131	1.863
Gebyrer mv., netto	0	704
Nykredit	1.031.351	276.760
Finansielle kontrakter, swap	421.298	1.177.206
Finansieringsomkostninger i alt	1.455.780	1.459.646
9 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	32.220.330	32.220.330
Grunde og bygninger i alt	32.220.330	32.220.330
10 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, konto 8117 1726794	759.749	755.431
Likvide beholdninger i alt	759.749	755.431

NOTER

	2023	2022
11 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.....	-6.327.450	-18.394.474
Rest årets resultat.....	18.075	19.044
	<u>-6.309.375</u>	<u>-18.375.430</u>
Værdi swaplån primo	5.467.007	17.514.987
Værdi swaplån ultimo	-6.907.638	-5.467.007
	<u>-1.440.627</u>	<u>12.047.980</u>
Årets ændring af finansielle produkter, swaplån		
	<u>-7.750.002</u>	<u>-6.327.450</u>
Overført resultat ultimo.....		
	<u>-185.006</u>	<u>1.237.546</u>
Egenkapital før andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	440.000	330.000
Årets tilgang	110.000	110.000
	<u>550.000</u>	<u>440.000</u>
Egenkapital i alt.....	<u>364.994</u>	<u>1.677.546</u>

NOTER

	2023	2022
12 Prioritetsgæld		
Nykredit	25.716.000	25.716.000
Værdi af finansielle produkter, Swap.....	6.907.638	5.467.004
Prioritetsgæld i alt.....	<u>32.623.638</u>	<u>31.183.004</u>
13 Øvrig anden gæld		
Mellemregning handel lejlighed.....	0	145.441
Skyldig VVS.....	2.138	0
Skyldig revisor	15.500	15.000
Øvrig anden gæld i alt.....	<u>17.638</u>	<u>160.441</u>
14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Der er ingen eventualforpligtelser.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til Nykredit, 25.716.000 kr. og Nykredit swap værdi 31.12.2023 6.907.638 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 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: Mægler vurdering

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

Ikke relevant idet der ikke har været mægler vurdering

Metode 3: Ejendoms vurdering

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 2023			364.994
Ejendommen:			
Anskaffelsessummen	-32.220.330		
Offentlige vurdering	<u>51.400.000</u>	19.179.670	
Hensat til sikring af stabil andelskrone, jv. Vedtægter § 14.1 A			-6.000.000
Prioritetsgæld:			
Restgæld	25.716.000		
Kursværdi	<u>-25.561.704</u>	<u>154.296</u>	
Korrigeret egenkapital pr. 31.12.2023			13.698.960
Andelskapital			<u>-7.565.000</u>
Korrigeret egenkapital pr. 31.12.2023, excl. andelskapital			<u>6.133.960</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	672.912	12.785.320
1 andelsbeviser af	535.000	913.640	<u>913.640</u>
			<u>13.698.960</u>



NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		27. marts 2024			
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 2023 - 31. december 2023			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	20	2157		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	20	2157		
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		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?			x
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.400.000		23,829
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.550.000		3,037
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			12,74%
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-m² pr. år		
H1	Boligaftgift	907		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	-3	59	59
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m²		
K1	Andelsværdi	6.351		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	14.768		
K3	Teknisk andelsværdi	21.119		

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	60	14	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	60	14	16
4	Finansielle forhold			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			0
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0

Michael Transø Schultz

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Anker Transø Falkenberg Schultz
Administrator
ID: 00973670-bbf1-4103-b028-f42186961970
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 07:18:45
Underskrevet med MitID



Jan Beining

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Beining
Bestyrelsesformand
ID: 98392fd6-ff31-40f2-890d-f47d6a26f5b4
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2024 kl.: 13:18:33
Underskrevet med MitID



Keld Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Keld Stig Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 260c8e1b-6b2d-4939-a1b8-f92ebb6dd67c
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2024 kl.: 19:19:35
Underskrevet med MitID



Jeanette Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jeannette Pia Linddahl Lund
Bestyrelsesmedlem
ID: 7902bdec-7260-451a-931b-5709fd5d0ac1
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 17:04:45
Underskrevet med MitID



Michael Poulsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Reinholdt Poulsen
Bestyrelsesmedlem
ID: ca095fe9-3c22-4e52-99d6-450a5495bdc0
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2024 kl.: 14:42:14
Underskrevet med MitID



Susanne Becker

Navnet returneret af dansk MitID var:
Susanne Jensen
Revisor
ID: b088b48e-f9c6-49ee-a6a5-171f6ad9bb85
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2024 kl.: 19:25:08
Underskrevet med MitID

