

## Andelsboligforeningen Gribskov I

CVR-nummer 32631592

### Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling  
den 25/8 2021



---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	17

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen Gribskov I  
Rugvangen 3B  
3400 Hillerød

### Bestyrelse

Kim Juul  
Kasper Bang  
Susanne Petersen  
Ole Andersen  
Kaj Ajslev

### Administrator

BA Administration

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Hillerød  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Vølundsvej 6B  
3400 Hillerød

### Kontaktperson:

Peter Jørgensen

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2020 for Andelsboligforeningen Gribskov I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, 3. marts 2021

**Administrator:**



Betty Andersen

Hillerød, den 3. marts 2021

**Bestyrelsen:**



Kim Juul  
Formand



Kasper Bang

Susanne Petersen  




Ole Andersen



Kaj Ajslev

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gribskov I

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gribskov I for regnskabsåret 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 selskabet 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenlignings-tal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningen 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 virksomheden 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.

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.

Hillerød, den 3. marts 2021

### Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nummer 26580390



Peter Jørgensen

Registreret revisor

mne3069

Note	Resultatopgørelse	Realiseret	Realiseret
		2020	2019
		DKK	DKK
<b>Perioden 1. januar – 31. december</b>			
	Lejeindtægter	811.608	817.145
	Fælles bidrag	642.095	635.749
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.453.703</b>	<b>1.452.894</b>
1	Ejendomsskat og forsikringer	-274.548	-274.129
2	Forbrugsafgifter	-86.691	-77.573
3	Vedligeholdelse	-216.148	-279.574
4	Administrationsomkostninger	-25.044	-30.947
5	Øvrige foreningsomkostninger	-1.000	-2.557
	Afskrivninger	0	-2.300
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-603.431</b>	<b>-667.080</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>850.272</b>	<b>785.814</b>
	Finansielle indtægter	0	0
6	Finansielle omkostninger	-418.375	-428.137
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-418.375</b>	<b>-428.137</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>431.897</b>	<b>357.677</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til vedligeholdelsesreserve	38.000	-27.823
	<b>Overført til "Overført resultat mv."</b>		
	Prioritetsomkostninger	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	392.977	384.570
	Indeksregulering af indekslån	0	0
	Overført restandel af årets resultat	920	930
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>431.897</b>	<b>357.677</b>

Note	Balance	2020 DKK	2019 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
7	Ejendommen matr. nr. 6 AC Ullerød By	19.040.547	19.040.547
8	Vejbump	0	0
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.040.547</b>	<b>19.040.547</b>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>29.039</b>	<b>27.912</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>954.277</b>	<b>855.170</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>983.316</b>	<b>883.082</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.023.863</b>	<b>19.923.629</b>
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Andelsindskud	3.513.567	3.513.567
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	0	0
	Overført resultat mv.	1.974.640	1.580.743
	Kurstab ved omprioritering	0	0
		<b>5.488.207</b>	<b>5.094.310</b>
	Andre reserver (jf. Forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	837.677	865.500
	Overført resultatdisponering	38.000	-27.823
		<b>875.677</b>	<b>837.677</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.363.884</b>	<b>5.931.987</b>
	Ny andelshaver indbetalt	0	0
9	Prioritetsgæld	13.550.236	13.943.213
10	Varmeregnskab	28.830	29.117
11	Øvrig gæld	80.913	19.312
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.659.979</b>	<b>13.991.642</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.023.863</b>	<b>29.923.629</b>
12	Eventualforpligtelser		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgletal		



Noter	2020	2019
	DKK	DKK
<b>1 Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	229.511	229.460
Forsikringer	45.037	44.669
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b>	<b>274.548</b>	<b>274.129</b>
<b>2 Forbrugsafgifter</b>		
Renovation	83.445	74.255
Fælles el	3.246	3.318
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>86.691</b>	<b>77.573</b>
<b>3 Vedligeholdelse</b>		
Småanskaffelser	77	14.649
Snerydning og saltning	4.219	17.344
Vedligeholdelse af friarealet og hække	67.395	31.582
Vedligeholdelse hos andelshavere	5.738	6.411
Maling skure	0	0
Udskiftning af varmebeholder	0	184.030
Sokkelpuds, fodblink	0	25.558
Undersøgelse skimmelsvamp	12.750	0
Algebehandling tag	9.969	0
Ventil fjernvarme	20.000	0
Containergård	96.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>216.148</b>	<b>279.574</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Energimærke	0	0
Revisionshonorar	17.250	18.450
Regnskabsassistance	1.912	0
Gaver	300	498
Andelsblad	4.600	4.480
Bank og PBS omkostninger	3.093	3.106
Kontorartikler	69	0
Kursus	0	4.200
Havefest	0	0
Antennedrift, nulstillet	-2.180	213
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>25.044</b>	<b>30.947</b>

Noter	2020	2019
	DKK	DKK
<b>5 Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Generalforsamling	1.000	2.557
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>1.000</b>	<b>2.557</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter Nykredit Bank	1.941	0
Prioritetsrenter og bidrag	416.434	428.137
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>418.375</b>	<b>428.137</b>
<b>7 Ejendommen matr. nr. 6 AC Ullerød By</b>		
Kostpris pr. 1. januar	19.040.547	18.990.192
Tilgang	0	50.355
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>19.040.547</b>	<b>19.040.547</b>
Opskrivning pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>19.040.547</b>	<b>19.040.547</b>
<b>8 Vejbump</b>		
Kostpris pr. 1. januar	23.031	23.031
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>23.031</b>	<b>23.031</b>
Afskrivninger pr. 1. januar	-23.031	-20.731
Afskrivninger i året	0	-2.300
<b>Afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-23.031</b>	<b>-23.031</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

## 9 Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte af- drag i året	Nominal restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf før- ste års af- drag	Kursværdi
Nykredit	103,50	25,75	416.434	392.977	13.550.236	13.550.236	401.568	14.302.303
<b>I alt</b>			<b>416.434</b>	<b>392.977</b>	<b>13.550.236</b>	<b>13.550.236</b>	<b>401.568</b>	<b>14.302.303</b>

2020	2019
DKK	DKK

## 10 Varmeregnskab

Indbetalt beboere, 12 måneder	140.820	140.820
Betalt aconto	-111.990	-111.703
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>28.830</b>	<b>29.117</b>

## 11 Øvrig gæld

Brdr. Jørgensen	62.500	0
Revisionshonorar	16.500	16.500
Regnskabsassistance	1.913	
Snerydning og saltning	0	2.812
<b>Øvrig gæld i alt</b>	<b>80.913</b>	<b>19.312</b>

## 12 Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har ingen eventualforpligtelser.

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 11 om modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, kan de modtagne tilskud kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter	2020	2019
	DKK	DKK

**13 Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (skattemæssig ejendomsværdi):

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	5.488.207	5.094.310
Ejendomsvurdering	31.000.000	31.000.000
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	-19.040.547	-19.040.547
<b>I alt</b>	<b>17.447.660</b>	<b>17.053.763</b>
Skattemæssig restgæld	-14.302.303	-14.229.273
Nominel restgæld	13.550.236	13.943.213
<b>I alt</b>	<b>-752.067</b>	<b>-286.060</b>
<b>Andelsværdi</b>	<b>16.695.593</b>	<b>16.767.703</b>
Ejendommen er indregnet til skattemæssig vurdering.		
Værdi pr. indskudt andelskrone	16.695.593	
	3.513.567 =	4,75

**Fordeling af andelsværdien på typer af andele:**

Antal andele	Indskud pr. andelstype	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi inkl. Indskud
3 stk. type A	154.089	462.267	732.192	2.196.577
5 stk. type B	166.356	831.780	790.482	3.952.411
4 stk. type C	177.720	710.880	844.481	3.377.924
8 stk. type D	188.580	1.508.640	896.085	7.168.681
<b>20</b>		<b>3.513.567</b>		<b>16.695.593</b>

## Noter

### 14 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af andelsboligforeningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

Jf. bekendtgørelse nr. 640 af 30. juni 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.2020		31.12.2019	31.12.2018
		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	20	1.904	1.904	1.904
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål(kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	I alt	20	1.904	1.904	1.904

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	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

## Noter

## Nøgleoplysninger - fortsat

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2020 DKK	Ejendomsværdi(F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt(B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F2	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	31.000.000	16.281

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31. december 2020 DKK	Andre reserver(F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) DKK pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	875.677	459,91

	Forklaring på udregning	Andre reserver(F3) divideret med ejendomsværdi(f2) ganget med 100 %
F4	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	2,82

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Sæt kryds	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)			DKK pr m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	121.472	x 12	/ 1.904	765,58
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.904	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.904	0

**Noter**

**Nøgleoplysninger - fortsat**

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2018	2019	2020
		DKK pr. m <sup>2</sup>	DKK pr. m <sup>2</sup>	DKK pr. m <sup>2</sup>
J1	Årets overskud (før afdrag), gns. Pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	287	188	227

		DKK pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.769	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen(B1)
K2	Gæld- og omsætningsaktiver	6.658	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	15.427	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold(hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året(B6)		
		2018	2019	2020
		DKK pr. m <sup>2</sup>	DKK pr. m <sup>2</sup>	DKK pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	37	37	52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	10	110	61
M3	Vedligeholdelse i alt	47	147	113

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi(gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	28,26 %

## Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2018 DKK pr. m <sup>2</sup>	2019 DKK pr. m <sup>2</sup>	2020 DKK pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	197	202	206

## Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgletal ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	DKK pr. m <sup>2</sup> andel	DKK pr. m <sup>2</sup> total	
Offentlig ejendomsvurdering	16.281		16.281
Valuarvurdering	-		-
Anskaffelsessum (kostpris)	10.000		10.000
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.658		6.658
Forslået andelsværdi	8.769		8.769
Reserver uden for andelsværdi	460		460
			DKK/m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>			766
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>			0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>			0
<b>Omkostninger mv i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>			<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger			15
Øvrige omkostninger			28
Finansielle poster, netto			57
Afdrag		26	
<b>I alt</b>			<b>100</b>
<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>			<b>100</b>



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gribskov I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

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

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi. ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved udstedelse af andele, samt resterende overført resultat.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

## Erklæring bilag 4 andelsboligforening

---

### Revisors erklæring

#### Til Andelshaverne i Andelsboligforeningen Gribskov I

Vi har efter aftale med bestyrelsen i andelsboligforeningen udført de aftalte arbejdshandlinger vedrørende vedlagte Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Erklæringen omfatter perioden 1. januar 2020 – 31. december 2020.

Vores arbejde er udført i overensstemmelse med den internationale standard om aftalte arbejdshandlinger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Arbejdshandlingerne er udført for at kunne afgive erklæring om de Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Vi har udført følgende arbejdshandlinger:

1. Vi har sammenholdt indholdet af Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen med de tilsvarende nøgleoplysninger i andelsboligforeningens årsrapport 2020.
2. Vi har indhentet dokumentation fra bestyrelsen for oplysningen om hvorvidt der er udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering.

Vi har fundet følgende forhold:

- a) Med hensyn til pkt. 1. fandt vi, at der er overensstemmelse mellem oplysningerne i den Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen og de tilsvarende nøgleoplysninger i andelsboligforeningens årsrapport 2020.
- b) Med hensyn til pkt. 2 fandt vi, at oplysningen i Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen om hvorvidt der er udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering, er i overensstemmelse med den modtagne dokumentation fra bestyrelsen.

Da ovennævnte arbejdshandlinger hverken er revision eller review i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller review og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, udtrykker vi ikke nogen grad af sikkerhed om de centrale nøgletalsoplysninger pr. 31. december 2020.

Hvis vi havde udført yderligere arbejdshandlinger, revideret eller udført review af de centrale nøgletalsoplysninger i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller review og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, kunne andre forhold være fundet og rapporteret til Dem.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet med det formål, der er nævnt i denne erklærings første afsnit, og den må ikke bruges til noget andet formål. Erklæringen vedrører kun de konti og forhold, der er nævnt ovenfor, og kan ikke udstrækkes til at omhandle andelsboligforeningens regnskab som helhed.

Hillerød, den 3. marts 2021

#### Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390



Peter Jørgensen  
Registreret revisor  
mne3069

## Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

## Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

		Kr.	Gns. Kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.000.000	16.281
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Boligafgift	Gns. Kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	765,58

	Teknisk andelsværdi	Gns. Kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	8.769
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.658
K3	Teknisk andelsværdi	15.427

	Vedligeholdelse	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	28,26