

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Årsrapport for 2012

23. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-24
LIKVIDITETSOVERSIGT	25

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24
Dybbølsgade 24
1751 København V
Matrikelnummer: Udenbys Vester Kvarter, København 1172
CVR-nr. 13 58 72 48

BESTYRELSE

Catarina Andersen (formand)
Pernille Christensen
Henrik Andersen


ADMINISTRATOR

E. K. Administration A/S
Rådhusstræde 3, 1.
1466 København K
Telefon 33 13 21 80
Telefax 33 12 21 87
E-mail: ek@ekyhn.dk

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge
Telefon 56 65 52 52
Telefax 56 65 94 52
E-mail: koege@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 24/5 2013
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2013

Administrator:

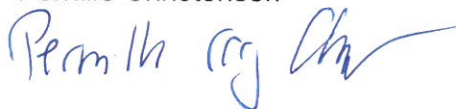

E. K. Administration A/S

Bestyrelse:


Catarina Andersen
(formand)



Pernille Christensen



Henrik Andersen



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den 28. februar 2013

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S



Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det 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

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap).

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Finansielle instrumenter (renteswap)

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 4.763.0000. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 23 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2012

	Note	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	436.188	410.491	418.606
Lejeindtægter	2	2.400	2.400	400
Andre indtægter	3	4.800	0	0
INDTÆGTER I ALT		443.388	412.891	419.006
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	42.611	43.000	40.899
Forbrugsafgifter	5	28.963	29.000	45.022
Renholdelse	6	35.462	32.500	27.009
Vedligeholdelse, løbende	7	37.000	20.000	18.236
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	133.250	133.250	82.866
Administrationsomkostninger	9	54.375	45.000	65.203
Øvrige foreningsomkostninger	10	2.860	5.000	4.958
OMKOSTNINGER I ALT		334.521	307.750	284.193
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		108.867	105.141	134.813
Finansielle indtægter	11	168	0	2
Finansielle omkostninger	12	294.256	294.000	279.108
FINANSIELLE POSTER, NETTO		294.088	294.000	279.106
ÅRETS RESULTAT		-185.221	-188.859	-144.293
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-185.221	-188.859	-144.293
DISPONERET I ALT		-185.221	-188.859	-144.293

Resultatopgørelse for 2012

<u>Note</u>	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	-185.221	-188.859	-144.293
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	133.250	133.250	82.866
Resultat af ordinær drift	-51.971	-55.609	-61.427
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-133.250	-133.250	-82.866
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	-185.221	-188.859	-144.293

Balance pr. 31. december 2012- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 1172 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 20.700.000)	13	20.700.000	20.700.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>20.700.000</u>	<u>20.700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>20.700.000</u>	<u>20.700.000</u>
Restancer, andelshavere		8.079	215.981
Vandregnskab	19	18.176	22.516
TILGODEHAVENDER		<u>26.255</u>	<u>238.497</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	14	<u>1.566</u>	<u>1.569</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>27.821</u>	<u>240.066</u>
AKTIVER		<u><u>20.727.821</u></u>	<u><u>20.940.066</u></u>

Balance pr. 31. december 2012- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		484.947	494.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		11.459.052	11.459.052
Overført resultat m.v.		947.693	1.328.441
Egenkapital excl. andre reserver		<u>12.891.692</u>	<u>13.281.493</u>
 EGENKAPITAL	 15	 <u>12.891.692</u>	 <u>13.281.493</u>
 Bank (kassekreditmaks. kr. 375.000)		 253.470	 299.398
Prioritetsgæld	16	4.763.000	4.763.000
Finansielle instrumenter (renteswap)	17	2.748.771	2.544.192
Varmeregnskab	18	19.922	14.641
Øvrig gæld	20	50.966	37.342
GÆLDSFORPLIGTELSER	21	<u>7.836.129</u>	<u>7.658.573</u>
 PASSIVER		 <u><u>20.727.821</u></u>	 <u><u>20.940.066</u></u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 22-23-24

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 <hr/> kr.	Budget 2012 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2011 <hr/> kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	377.293	317.940	326.055
Boligafgift - erhverv	58.895	92.551	92.551
	<hr/> 436.188 <hr/>	<hr/> 410.491 <hr/>	<hr/> 418.606 <hr/>
Note 2. Lejeindtægter			
Kælderleje - ikke medlemmer	2.400	2.400	400
	<hr/> 2.400 <hr/>	<hr/> 2.400 <hr/>	<hr/> 400 <hr/>
Note 3. Andre indtægter			
Fogedgebyr retur (opkrævet i 2011)	4.800	0	0
	<hr/> 4.800 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	29.821	30.000	28.591
Forsikringer	12.790	13.000	12.308
	<hr/> 42.611 <hr/>	<hr/> 43.000 <hr/>	<hr/> 40.899 <hr/>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	0	0	16.546
Renovation	26.704	27.000	26.527
Elforbrug fællesarealer	2.259	2.000	1.949
	<hr/> 28.963 <hr/>	<hr/> 29.000 <hr/>	<hr/> 45.022 <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Trappevask	11.100	11.000	10.889
Snerydning	6.250	4.000	6.672
Gårdlaug	10.612	10.000	9.448
Gadelaug, 2010-2012	7.500	7.500	0
	35.462	32.500	27.009
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	760		205
Elektriker	3.499		7.280
Tømrer	18.316		0
Murer	0		10.751
Belægningsarbejde	4.813		0
Kloakarbejde	9.612		0
	37.000	20.000	18.236
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Udbedring af kloak	0	0	82.866
Renovering af kælder	133.250	133.250	0
	133.250	133.250	82.866
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	30.000	30.000	28.991
EMO Energimærkning	0	0	9.664
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.800	15.000	15.675
Revision, rest 2011	1.413	0	0
Varmeregnskabshonorar	5.181	0	3.749
Gebyrer m.v.	981	0	7.124
	54.375	45.000	65.203

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
--	----------------------------------	--	----------------------------------

Note 10. Øvrige foreningsomkostninger

Kontorartikler og porto	573		520
ABF kontingent	1.697		1.638
Køb af driftmidler, trappestige	590		0
Andre abonnementer	0		2.800
	<u>2.860</u>	<u>5.000</u>	<u>4.958</u>

Note 11. Finansielle indtægter

Renteindtægter bank	168	0	2
	<u>168</u>	<u>0</u>	<u>2</u>

Note 12. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	81.966	82.000	105.958
Betaling vedrørende renteswap	191.668	192.000	163.611
Andre renter	20.622	20.000	9.539
	<u>294.256</u>	<u>294.000</u>	<u>279.108</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 1172</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	20.700.000	20.700.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>20.700.000</u>	<u>20.700.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 20.700.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 20.700.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 24.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2012.

Note 14. Likvide beholdninger

Bankkredit erhvervskonto	66	69
Kassebeholdning	<u>1.500</u>	<u>1.500</u>
	<u>1.566</u>	<u>1.569</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<u>Note 15. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	494.000	494.000
Regulering vedr. andel 9	-9.053	0
Saldo pr. 31. december	<u>484.947</u>	<u>494.000</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	11.459.052	11.459.052
Saldo pr. 31. december	<u>11.459.052</u>	<u>11.459.052</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	1.328.441	2.897.332
Regulering andelskapital	9.053	0
Årets ændring i markedsværdi renteswap	- 204.580	- 1.353.153
Kursreguleringsfond	0	71.445
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 185.221	- 144.293
Saldo pr. 31. december	<u>947.693</u>	<u>1.328.441</u>
Egenkapital i alt	<u>12.891.692</u>	<u>13.281.493</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<u>Note 16. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.		
	Nykredit	
	lån nr.	
	7	I alt
Restløbetid år	25	
Renter og bidrag	81.966	<u>81.966</u>
Betalt afdrag i året	0	<u>0</u>
Nominel restgæld	4.763.000	<u>4.763.000</u>
Obligationsrestgæld	4.763.000	<u>4.763.000</u>
Kurs	99,75	
Kursværdi	4.751.093	<u>4.751.093</u>
Næste års afdrag	0	<u>0</u>
	---o0o---	
Renter og bidrag i alt		81.966
Betaling vedr. renteswap		<u>191.668</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>273.634</u>
Nominel restgæld i alt		4.763.000
Kursværdi i alt		4.751.093
Næste års afdrag i alt		0

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<u>Nykredit lån nr. 7</u>		
Nykredit, variabelt obligationslån. Oprindelig kr. 4.763.000. Pålydende variabel rente, konvertibelt og kurs 99,75. Effektiv rentesats variabel. p.a.		
<u>Note 17. Finansielle instrumenter (renteswap)</u>		
Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 5,12 pct. p.a. Sikrer CIBOR 6 lånet oprindelig kr. 4.763.000. Aftalen udløber i 2038.		
	<u>2.748.771</u>	<u>2.544.192</u>
	<u>-2.748.771</u>	<u>-2.544.192</u>
<u>Note 18. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	<u>19.922</u>	<u>14.641</u>
	<u>-19.922</u>	<u>-14.641</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-19.922</u>	<u>-14.641</u>
<u>Note 19. Vandregnskab</u>		
Indbetalt aconto	<u>17.500</u>	<u>13.500</u>
	<u>-17.500</u>	<u>-13.500</u>
Vandomkostning	<u>35.676</u>	<u>36.016</u>
	<u>35.676</u>	<u>36.016</u>
Vandregnskab i alt	<u>18.176</u>	<u>22.516</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.800	16.200
JF Service	2.800	925
Codan Forsikring	0	12.308
Skyldig moms	0	7.909
D.E.O. Byg aps	31.366	0
	<u>50.966</u>	<u>37.342</u>

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.763.000 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år og med tillæg af markedsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 16.

Note 22. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 600.000. Ejerpantebrevet er håndpantset til Danske Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandører af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 4.763.000 kr.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser.

Forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 1.910.400 pr. forsikringsår og med en selvrisko på kr. 10.000.

I henhold til foreningens vedtægter § 34 stk. 4 skal foreningen tegne en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til 1/2 års indtægter, eller for 2012 ca. 220.000. Opmærksomheden henledes på, at en sådan kautionsforsikring ikke er tegnet.

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Note 23. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	9	893
Kælder	1	20
	<u>10</u>	<u>913</u>

Boligtype ifølge BBR-oplysning	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Boliglejemål	8	936
Erhvervslejemål	2	158
	<u>10</u>	<u>1.094</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	22.677	22.677
	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	23.185	23.185
Foreslået andelsværdi	14.453	14.941
Andel i foreningens nettogæld m.v.	8.733	8.244
	<u>23.185</u>	<u>23.185</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2012

	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	423	442
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	0	599
	<u>2012 i pct.</u>	<u>2011 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	27	18
Øvrige omkostninger	26	33
Finansielle poster netto	47	50
Udgifter m.v.	100	101
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	98	100

Note 24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2012		12.891.692
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.763.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.751.093	11.907
		<u>12.903.599</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>12.903.599</u>	26,61
	484.947	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. maj 2012)		27,00

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Andel</u>	<u>Areal pr, andelstype (m2)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi 2011</u>
Stuen	154,5	84.947	2.260.292	2.538.276
1. tv.	97,0	53.333	1.419.099	1.440.149
1. th.	82,0	42.667	1.135.295	1.152.135
2. tv.	97,0	53.333	1.419.099	1.440.149
2. th.	82,0	42.667	1.135.295	1.152.135
3. tv.	97,0	53.333	1.419.099	1.440.149
3. th.	82,0	42.667	1.135.295	1.152.135
4. tv.	109,3	60.000	1.596.496	1.620.177
4. th.	92,0	52.000	1.383.630	1.404.154
Afrunding			-1	
	892,8	484.947	12.903.599	13.339.459

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 26,61 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 207.000, kr. 621.000, kr. 1.035.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 20.700.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-1.035.000	-5%	11.868.599	24,47	-8,02%
-621.000	-3%	12.282.599	25,33	-4,81%
-207.000	-1%	12.696.599	26,18	-1,60%
0	0	12.903.599	26,61	0,00%
207.000	1%	13.110.599	27,04	+1,60%
621.000	3%	13.524.599	27,89	+4,81%
1.035.000	5%	13.938.599	28,74	+8,02%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 0 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 0.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012

		<u>31/12 2012</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	8.100	
Vandregnskab	18.200	
Likvide beholdninger	<u>1.600</u>	27.900
Diverse gældsposter:		
Bank (kassekreditmaks. kr. 375.000)	253.500	
Varmeregnskab	19.900	
Øvrig gæld	<u>51.000</u>	<u>324.400</u>
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012		<u><u>-296.500</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2012		-111.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>185.200</u>	<u>185.200</u>
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012		<u><u>-296.500</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2012 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 375.000.