

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Årsrapport for 2015

26. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-15
NOTER TIL BALANCE	16-21
ØVRIGE NOTER	22-29
LIKVIDITETSOVERSIGT	30

Generelle oplysninger

NAVN

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

BESTYRELSE

Ole Buch Rahbek (formand)
Pernille Christensen
Jacob Veibel

ADMINISTRATOR

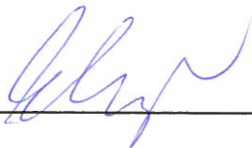
E. K. Administration A/S
Rådhusstræde 3, 1.
1466 København K
Telefon 33 13 21 80
Telefax 33 12 21 87
E-mail: ek@ekyhn.dk

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 ²³ / 2 2016

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 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 2015.

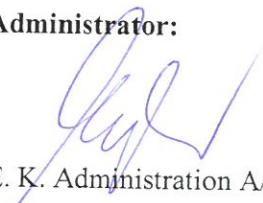
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

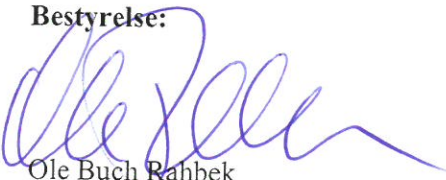
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2016


Administrator:


E. K. Administration A/S

Bestyrelse:


Ole Buch Rahbek
(formand)


Pernille Christensen


Jacob Veibel

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 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelses valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens ledelses 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Køge, den 29. januar 2016

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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Anvendt regnskabspraksis

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

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, 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. 0. 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 fremførelse.

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.

Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

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 2015

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2015 kr.</u>	<u>Budget 2015 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2014 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	495.920	476.844	476.845
Lejeindtægter	2	2.400	2.400	2.400
INDTÆGTER I ALT		498.320	479.244	479.245
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	61.410	62.000	58.867
Forbrugsafgifter	4	21.676	23.000	21.985
Renholdelse	5	37.906	41.500	27.930
Vedligeholdelse, løbende	6	2.596	20.000	83.181
Arbejdsweekend	7	986	0	0
Administrationsomkostninger	8	54.728	58.000	54.272
Øvrige foreningsomkostninger	9	11.595	12.500	2.822
OMKOSTNINGER I ALT		190.897	217.000	249.057
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		307.423	262.244	230.188
Finansielle indtægter	10	231	0	1.343
Finansielle omkostninger	11	295.137	296.285	295.544
FINANSIELLE POSTER, NETTO		294.906	296.285	294.201
ÅRETS RESULTAT		12.517	-34.041	-64.013
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		12.517	-34.041	-64.013
DISPONERET I ALT		12.517	-34.041	-64.013

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	Realiseret 2015 <u>kr.</u>	Budget 2015 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2014 <u>kr.</u>
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		12.517	-34.041	-64.013
Betalte prioritetsafdrag		<u>-11.119</u>	<u>-11.118</u>	<u>-10.753</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>1.398</u>	<u>-45.159</u>	<u>-74.766</u>

Balance pr. 31. december 2015**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 1172	12	20.381.944	22.300.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 7. april 2015 (Valuarvurdering pr. 7. april 2015 kr. 20.300.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 kr. 22.300.000)			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>20.381.944</u>	<u>22.300.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>20.381.944</u>	<u>22.300.000</u>
Beboerkonto, andelssalg		3.550	3.312
Vandregnskab	19	18.724	20.299
Andre tilgodehavender	13	2.166	0
TILGODEHAVENDER		<u>24.440</u>	<u>23.611</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	14	<u>95.953</u>	<u>757.978</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>120.393</u>	<u>781.589</u>
AKTIVER		<u>20.502.337</u>	<u>23.081.589</u>

Balance pr. 31. december 2015- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		484.947	484.947
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		11.059.052	13.059.052
Overført resultat m.v.		549.420	268.914
Egenkapital excl. andre reserver		<u>12.093.419</u>	<u>13.812.913</u>
 EGENKAPITAL	 15	 <u>12.093.419</u>	 <u>13.812.913</u>
 Prioritetsgæld	 16	 5.261.581	 5.272.700
Finansielle instrumenter (renteswap)	17	3.043.357	3.311.346
Varmeregnskab	18	20.922	20.922
Forudbetalt løbende boligafgift		0	200
Beboerkonto, andelssalg		25.000	603.530
Øvrig gæld	20	58.058	59.978
GÆLDSFORPLIGTELSER	21	<u>8.408.918</u>	<u>9.268.676</u>
 PASSIVER		 <u>20.502.337</u>	 <u>23.081.589</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 22-23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 kr.	Budget 2015 (ej revideret) kr.	Realiseret 2014 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	495.920	476.844	476.845
	495.920	476.844	476.845
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Kælderleje - ikke medlemmer	2.400	2.400	2.400
	2.400	2.400	2.400
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	46.656	47.000	44.275
Forsikringer	14.754	15.000	14.592
	61.410	62.000	58.867
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Renovation	20.007	20.000	20.407
Elforbrug fællesarealer	1.669	3.000	1.578
	21.676	23.000	21.985
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Trappevask	23.526	25.000	10.250
Snerydning	0	2.000	425
Gadelaug	3.000	2.500	5.875
Gårdlaug	11.380	12.000	11.380
	37.906	41.500	27.930

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 <hr/> kr.	Budget 2015 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2014 <hr/> kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	2.464		4.093
Låseservice	46		8.530
Elektriker	86		532
Småanskaffelser	0		1.150
Maler	0		3.275
Tømrer	0		64.551
Murer	0		1.050
	<hr/> 2.596 <hr/>	<hr/> 20.000 <hr/>	<hr/> 83.181 <hr/>
Note 7. Arbejdsweekend			
Afholdte udgifter	986	0	0
Nettounderskud	<hr/> 986 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	31.250	31.500	31.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.500	17.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest 2014 (Skat)	634	0	0
Vand-/varmeregnskabshonorar	4.691	9.000	4.248
Gebyrer m.v.	653	0	1.274
	<hr/> 54.728 <hr/>	<hr/> 58.000 <hr/>	<hr/> 54.272 <hr/>
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	8.744	12.500	0
Kontorartikler og porto	759	0	1.023
Møder og generalforsamling	382	0	107
ABF kontingent	1.710	0	1.692
	<hr/> 11.595 <hr/>	<hr/> 12.500 <hr/>	<hr/> 2.822 <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret 2015 <hr/> kr.	Budget 2015 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2014 <hr/> kr.
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	231	0	1.343
	<hr/> 231	<hr/> 0	<hr/> 1.343
Note 11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	62.049	20.285	76.792
Betaling vedrørende renteswap	233.088	276.000	218.750
Andre renter	0	0	2
	<hr/> 295.137	<hr/> 296.285	<hr/> 295.544

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<u>Note 12. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 1172</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	22.300.000	20.700.000
Årets opskrivning	0	1.600.000
Tilbageført opskrivning	<u>-2.000.000</u>	<u>0</u>
	20.300.000	22.300.000
Tilgang, vinduer	<u>81.944</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>20.381.944</u>	<u>22.300.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015 i henhold til vurdering af 7. april 2015 af ejendomsmægler og valuar Jens Klein.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 22.300.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 2,75 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. Af sin investering, vil den på gældende betale 20 mio. kr. For ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 24.

Note 13. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringsstatning	<u>2.166</u>	<u>0</u>
	2.166	0

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank	93.797	756.201
Nykredit erhvervskonto	655	277
Kassebeholdning	<u>1.501</u>	<u>1.500</u>
	<u>95.953</u>	<u>757.978</u>
<u>Note 15. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	<u>484.947</u>	<u>484.947</u>
Saldo pr. 31. december	<u>484.947</u>	<u>484.947</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	13.059.052	11.459.052
Årets op- eller nedskrivning	<u>-2.000.000</u>	<u>1.600.000</u>
Saldo pr. 31. december	<u>11.059.052</u>	<u>13.059.052</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	268.914	1.754.520
Årets ændring i markedsværdi renteswap	267.989 -	1.421.593
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>12.517 -</u>	<u>64.013</u>
Saldo pr. 31. december	<u>549.420</u>	<u>268.914</u>
Egenkapital i alt	<u>12.093.419</u>	<u>13.812.913</u>

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<u>Note 16. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.		
	Nykredit Lån nr. 8	Nykredit Lån nr. 7
	8	7
		I alt
Restløbetid år	27	22
Renter og bidrag	20.285	41.764
Betalt afdrag i året	11.119	0
Nominel restgæld	498.581	4.763.000
Obligationsrestgæld	520.069	4.763.000
Kurs	99,989	99,680
Kursværdi	520.011	4.747.758
Næste års afdrag	11.497	0

Noter til balance pr. 31. december 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<u>Note 19. Vandregnskab</u>		
Indbetalt aconto	17.500	17.500
Vandomkostning	36.224	37.799
	<u>18.724</u>	<u>20.299</u>
Vandregnskab i alt	<u>18.724</u>	<u>20.299</u>
<u>Note 20. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.500
A+Perfekt	0	1.920
AB Klintholm	40.558	40.558
	<u>58.058</u>	<u>59.978</u>

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 5.250.084 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkomende år og med tillæg af markedsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 16.

Note 22. Eventualforpligtelser m.v.

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.

I henhold til vedtægternes § 34, stk. 4 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 2.022.256 pr. forsikringsår og maks. kr. 505.564 pr. skade.

Øvrige noter pr. 31. december 2015

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	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	9	893
Boliglejemål	1	20
	10	913

Boligtype ifølge BBR-oplysning	Antal	Areal (kvm)
Boliglejemål	9	1.094
	9	1.094

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2015	2014
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	24.430	24.430
Valuarvurdering pr. kvm.	22.239	0

	2015	2014
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	24.978	24.978
Valuarvurdering pr. kvm.	22.737	0

Foreslået andelsværdi	15.779	15.446
Andel i foreningens nettogæld m.v.	9.291	9.532
	25.069	24.978

Øvrige noter pr. 31. december 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	555	534
	<u>2015 i pct.</u>	<u>2014 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	1	15
Øvrige omkostninger	38	30
Finansielle poster netto	59	53
Afdrag	2	2
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	100	99

Note 24. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. december 2015		12.093.419
Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014	22.300.000	
Tilgang, vinduer	81.944	
Ejendommens bogførte værdi	<u>20.381.944</u>	2.000.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.261.581	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.267.769</u>	<u>-6.188</u>
		14.087.231
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>14.087.231</u>	29,05
	484.947	

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22. april 2015) 28,44

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Andel</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andel (kr.)</u>	<u>Andelsværdi 2014</u>
Stuen	155	84.947	2.467.626	2.415.607
1. tv.	97	53.333	1.549.271	1.516.611
1. th	82	42.667	1.239.434	1.213.306
2. tv.	97	53.333	1.549.271	1.516.611
2. th.	82	42.667	1.239.434	1.213.306
3. tv.	97	53.333	1.549.271	1.516.611
3. th.	82	42.667	1.239.434	1.213.306
4. tv.	109	60.000	1.742.941	1.706.198
4. th.	92	52.000	1.510.549	1.478.705
Afrunding				-1
	893	484.947	14.087.231	13.790.260

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.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 7. april 2015. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 29,05 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. 223.000, kr. 669.000, kr. 1.115.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 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. 22.300.000.

Øvrige noter pr. 31. december 2015

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms-vurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andels-krone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-1.115.000	-5%	12.972.231	26,75	-7,91%
-669.000	-3%	13.418.231	27,67	-4,75%
-223.000	-1%	13.864.231	28,59	-1,58%
0	0	14.087.231	29,05	0,00%
223.000	1%	14.310.231	29,51	+1,58%
669.000	3%	14.756.231	30,43	+4,75%
1.115.000	5%	15.202.231	31,35	+7,91%

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.

Øvrige noter pr. 31. december 2015

Note 25. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31. december 2015 stk.	Areal oplyst af foreningen m ²
B1	Andelsboliger	9	892,8
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	20
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	10	912,8

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften			X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, så den svarer til boligernes indbyrdes værdi.		

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1901

	Ja	Nej
Sæt kryds		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Ikke relevant	

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

Forklaring på udregning		Anvendte værdier 31. december 2015 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.381.944	24.520

Forklaring på udregning		Andre reserver 31. december 2015	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	0	0

		(F3*100/F2)	
F4	Reserver i % af ejendomsværdi		0%

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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	42.916	* 12 /	893	577
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	893	0
H3	Boligindtægter	200	* 12 /	893	3

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	-58	-72	14

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.779
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.284
K3	Teknisk andelsværdi	25.062

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	91	3
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	31	91	3

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	59%
----	----------	-----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2013	2014	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	11	12	12

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2015

		<u>31/12 2015</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, andelssalg	3.600	
Vandregnskab	18.700	
Andre tilgodehavender	2.200	
Likvide beholdninger	<u>96.000</u>	120.500
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	20.900	
Beboerkonto, andelssalg	25.000	
Øvrig gæld	<u>58.100</u>	<u>104.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2015		<u><u>16.500</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2015		97.000
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>1.400</u>	<u>1.400</u>
		98.400
Formueafgang i årets løb:		
Tilgang på ejendommens værdikonto	<u>81.900</u>	<u>81.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2015		<u><u>16.500</u></u>