

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Dybbølsgade 24, 1751 København V

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 9. maj 2019

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Bestyrelse

Søren Esbensen
formand

Anders Jørgensen

Jacob Veibel

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2019.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningen 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, 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 samt 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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 foreningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Køge, den 9. maj 2019

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne24622

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 Dybbølsgade 24 1751 København V
	CVR-nr.: 13 58 72 48 Etableret: 1. december 1989 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 484.947 Andelshavere: 9
Ejendommen	Matrikelnr: Udenbys Vester Kvarter, København 1172
Bestyrelse	Søren Esbensen, formand Anders Jørgensen Jacob Veibel
Administrator fra 1/12-18	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV Tlf.: 33242111 Mail: info@sjeldani.dk
Administrator indtil 30/11-18	E.K. Administration A/S Frederiksberg Alle 18-20 1820 Frederiksberg C Tlf.: 33132180 Mail: ek@ekyhn.dk
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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, 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).

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede 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 andelsboligforeningens 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 indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap), ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

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 balance-dagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen 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

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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 andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1 Boligafgift	540.746	540.700	527.869
2 Lejeindtægter	2.400	2.400	2.400
Indtægter i alt	543.146	543.100	530.269
3 Ejendomsskat og forsikringer	-58.746	-59.000	-58.076
4 Forbrugsafgifter	-28.919	-31.700	-28.867
5 Renholdelse	-35.101	-50.000	-49.567
6 Vedligeholdelse, løbende	-72.599	-25.000	14.882
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-375.000
8 Administrationsomkostninger	-65.890	-59.000	-60.600
9 Øvrige foreningsomkostninger	-1.764	0	-1.746
Omkostninger i alt	-263.019	-224.700	-558.974
Resultat før finansielle poster	280.127	318.400	-28.705
10 Finansielle omkostninger	-302.333	-308.200	-355.105
Finansielle poster netto	-302.333	-308.200	-355.105
Årets resultat	-22.206	10.200	-383.810
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	26.952	27.000	19.022
Overført restandel af årets resultat	-49.158	-16.800	-402.832
Overført til "Overført resultat"	-22.206	10.200	-383.810
I alt	-22.206	10.200	-383.810

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	<u>20.381.944</u>	<u>20.381.944</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.381.944</u>	<u>20.381.944</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.381.944</u>	<u>20.381.944</u>
Omsætningsaktiver			
12	Vandregnskab	21.994	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>5.173</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>21.994</u>	<u>5.173</u>
13	Likvide beholdninger	<u>230.727</u>	<u>342.919</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>252.721</u>	<u>348.092</u>
	Aktiver i alt	<u>20.634.665</u>	<u>20.730.036</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
14 Andelsindskud	484.947	484.947
15 Reserve for opskrivning af ejendom	11.059.052	11.059.052
16 Overført resultat	11.004	50.283
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>11.555.003</u>	<u>11.594.282</u>
Egenkapital i alt	<u>11.555.003</u>	<u>11.594.282</u>
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	<u>9.008.744</u>	<u>9.019.237</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.008.744</u>	<u>9.019.237</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	27.566	26.952
18 Mellemregning med andelshavere	4.610	25.000
19 Varmeregnskab	20.891	16.394
12 Vandregnskab	0	2.879
20 Anden gæld	<u>17.851</u>	<u>45.292</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>70.918</u>	<u>116.517</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.079.662</u>	<u>9.135.754</u>
Passiver i alt	<u>20.634.665</u>	<u>20.730.036</u>
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Eventualforpligtelser		
23 Nøgleoplysninger		
24 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
1. Boligafgift			
Boligafgift, medlemmer	540.746	540.700	527.869
	540.746	540.700	527.869
2. Lejeindtægter			
Kælderleje, ikke medlemmer	2.400	2.400	2.400
	2.400	2.400	2.400
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	40.970	41.000	40.586
Forsikringer	17.776	18.000	17.490
	58.746	59.000	58.076
4. Forbrugsafgifter			
Renovation	25.797	29.200	26.602
Elforbrug fællesarealer	3.122	2.500	2.265
	28.919	31.700	28.867
5. Renholdelse			
Trappevask	13.176	30.000	28.548
Snerydning	3.562	2.000	2.656
Gadelaug	3.000	3.000	3.000
Gårdlaug	15.363	15.000	15.363
	35.101	50.000	49.567

Noter

	2018	Budget 2018 (ej revideret)	2017
6. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	490		-15.000
Elektriker	210		0
VVS	48.462		0
Låseservice	1.757		118
Kloakarbejde	21.647		0
Have og gårdanlæg	33		0
	72.599	25.000	-14.882
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Fugtsikring af kælder mv.	0	0	375.000
	0	0	375.000
8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	38.625	34.000	34.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	18.000	17.500
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	-813
Varmeregnskabshonorar	5.089	7.000	6.798
Gebyrer m.v.	2.096	0	2.627
Porto	355	0	488
Andre salærer	1.875	0	0
Øvrige administrationsomkostninger	350	0	0
	65.890	59.000	60.600
9. Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontingent	1.764	0	1.746
	1.764	0	1.746
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	58.780	59.000	56.922
Betaling vedrørende renteswap	243.176	249.200	243.185
Renter, pengeinstitutter	377	0	1.143
Kurstab prioritetslån	0	0	53.855
	302.333	308.200	355.105

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	9.322.892	9.322.892
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>9.322.892</u>	<u>9.322.892</u>
Opskrivninger 1. januar	11.059.052	11.059.052
Opskrivninger 31. december 2018	<u>11.059.052</u>	<u>11.059.052</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>20.381.944</u>	<u>20.381.944</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>22.300.000</u>	<u>22.300.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 7. april 2015 af ejendomsmægler og valuar ejendomsmægler og valuar Jens Klein, tillagt efterfølgende tilgang vinduer 81.944 kr. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 22.300.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 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.</p>		
12. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	-17.500	-17.500
Vandomkostninger	39.494	36.611
Vandafregning	0	-21.990
	<u>21.994</u>	<u>-2.879</u>
13. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	5.000	5.000
Danske Bank	3.575	33.485
Nykredit, erhvervskonto	222.152	304.434
	<u>230.727</u>	<u>342.919</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	<u>484.947</u>	<u>484.947</u>
	<u>484.947</u>	<u>484.947</u>
15. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	<u>11.059.052</u>	<u>11.059.052</u>
	<u>11.059.052</u>	<u>11.059.052</u>
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	50.283	89.722
Årets overførte overskud eller underskud	-22.206	-383.810
Årets ændring i markedsværdi renteswap	<u>-17.073</u>	<u>344.371</u>
	<u>11.004</u>	<u>50.283</u>

Noter

17. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit lån nr. 7	100	20	0	27.387	4.763.000	4.763.000	0	4.763.000
Nykredit lån nr. 9	100	29	26.952	31.393	1.089.941	1.089.941	27.566	1.127.146
Renteswap	0	0	0	0	3.183.369	3.183.369	0	3.183.369
			26.952	58.780	9.036.310	9.036.310	27.566	9.073.515

Nykreditlån nr. 7

Obligationslån. Oprindelig kr. 4.763.000. Den pålydende rente er variabel. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån uden afdrag.

Nykreditlån nr. 9

Kontantlån, oprindelig kr. 1.130.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2608 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag

Renteswap

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.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
18. Mellemregning med andelshavere		
Beboerkonto, andelssalg	0	25.000
Forudbetalt løbende boligafgift og kælderleje	<u>4.610</u>	<u>0</u>
	<u>4.610</u>	<u>25.000</u>
19. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	20.891	20.922
Varmeafregning	<u>0</u>	<u>-4.528</u>
	<u>20.891</u>	<u>16.394</u>
20. Anden gæld		
Revisor	17.500	17.500
Øvrige omkostninger	351	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>27.792</u>
	<u>17.851</u>	<u>45.292</u>
21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.036 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 20.382 t.kr.		

Noter

22. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til vedtægternes § 34, stk. 4 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 2.214.693 pr. forsikringsår og maks. kr. 553.674 pr. skade.

Leverandøren af aftale om rentesikring (renteswap) Nykredit kan i henhold til aftalen kræve, at andelsboligforeningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 4.763 t.kr.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

23. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dybbølsvej 24 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolittype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	892,8	1.094,0	9	1.094
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	20	20	1	20
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	913	1.114	10	1.114

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, så den svarer til boligernes indbyrdes værdi.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1901

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.300.000	20.018

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	45.062	* 12 /	1.094
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.094
H3	Boliglejeindtægter	200	* 12 /	1.094
				494
				0
				2

Forklaring på udregning:

Årets resultat

$$\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}$$

Felt nr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	9	-351	-20

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

$$\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}$$

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

$$\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	12.356
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.069
K3	Teknisk andelsværdi	20.425

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

$$\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}$$

Felt nr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	7	-13	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	337	0
M3	Vedligeholdelse i alt	7	324	65

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	55

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		<u>År 2016</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2017</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2018</u> <u>kr. pr. m²</u>
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	13	17	25

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	<u>kr. pr. m² an-</u> <u>dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m²</u> <u>i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	20.384	20.018
Anskaffelsessum (kostpris)	8.522	8.369
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.069	7.924
Foreslået andelsværdi	12.356	12.134
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		494
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	200 * 12 / 20	120
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		12
Øvrige omkostninger		32
Finansielle poster, netto		51
Afdrag		5
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter

24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.555.003
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	22.300.000
Tilgang vinduer efter vurdering 1. oktober 2015	81.944
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	-20.381.944
	<u>13.555.003</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	9.036.310
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-9.073.515
	<u>13.517.798</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2015.	
Fordelingstal er boligafgiftskrone, efter vedtægtsændring af § 6, stk. 1 på foreningens ordinære generalforsamling af den 7. maj 2019	<u>45.062</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>299,98</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. maj 2018). Sidste år var værdien opgjort efter andelsindskud.	<u>27,95</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m2 pr. andel	Boligafgift pr. md. (kr.)	Andelsværdi i alt (kr.)
Stuen	154	7.798,03	2.339.253
1. tv.	100	4.895,83	1.468.651
1. th.	86	4.138,79	1.241.554
2. tv.	101	4.895,83	1.468.651
2. th.	86	4.138,79	1.241.554
3. tv.	101	4.895,83	1.468.651
3. th.	86	4.138,79	1.241.554
4. tv.	179	5.516,70	1.654.900
4. th.	151	4.643,42	1.392.933
Afrunding			97
20	1.044	45.062,01	13.517.798

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.

Noter

24. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 299,98 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 223.000 kr., 669.000 kr. og 1.115.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen 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 22.300.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.115.000	12.402.798	275,24	-8,25%
-3%	-669.000	12.848.798	285,14	-4,95%
-1%	-223.000	13.294.798	295,03	-1,65%
0%	0	13.517.798	299,98	0,00%
1%	223.000	13.740.798	304,93	1,65%
3%	669.000	14.186.798	314,83	4,95%
5%	1.115.000	14.632.798	324,73	8,25%

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator/dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-06-11 13:23:47Z

NEM ID 

Hans Søren Esbensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-249058303432

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-06-11 16:38:56Z

NEM ID 

Morten Graversgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-243238215767

IP: 130.225.xxx.xxx

2019-06-13 12:19:12Z

NEM ID 

Anders Gerhard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-695921871093

IP: 188.64.xxx.xxx

2019-06-17 10:53:21Z

NEM ID 

Allan Østergaard Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190709833605

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-06-17 11:18:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 21AHV-FNCMB-E7H2D-BE6V5-TPINV-E1DTG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>