

GLB REVISION

**Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24**

**Årsrapport for 2013**

**24. 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	22-25
LIKVIDITETSOVERSIGT	26

## 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

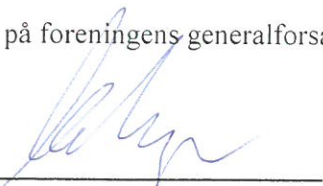
E. K. Administration A/S  
Rådhusstræde 3, 1.  
1466 København K  
Telefon 33 13 21 80  
Telefax 33 12 21 87  
E-mail: ek@ekyhn.dk

### 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 <sup>22</sup>/4 2014

Dirigent:



---

### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 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 2013

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 18. februar 2013

#### Administrator:

  
E. K. Administration A/S

#### Bestyrelse:

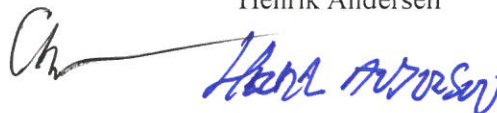
Catarina Andersen  
(formand)

Pernille Christensen

Henrik Andersen







## Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven 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. 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

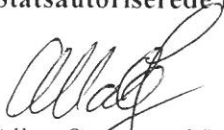
**Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det af ledelsen pr. 27. maj 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Køge, den 18. 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.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud 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.

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.

#### **Tilgodehavender**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **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. 4.763.000. 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 2013

	Note	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift	1	457.158	437.472	436.188
Lejeindtægter	2	2.400	2.400	2.400
Andre indtægter	3	0	0	4.800
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>459.558</b>	<b>439.872</b>	<b>443.388</b>
<b>Omkostninger:</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	44.983	45.000	42.611
Forbrugsafgifter	5	29.222	30.000	28.963
Renholdelse	6	26.506	36.500	35.462
Vedligeholdelse, løbende	7	28.107	20.000	37.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	0	0	133.250
Administrationsomkostninger	9	52.511	54.000	54.375
Øvrige foreningsomkostninger	10	2.512	0	2.860
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>183.841</b>	<b>185.500</b>	<b>334.521</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>275.717</b>	<b>254.372</b>	<b>108.867</b>
Finansielle indtægter	11	298	0	168
Finansielle omkostninger	12	328.206	291.500	294.256
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>327.908</b>	<b>291.500</b>	<b>294.088</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-52.191</b>	<b>-37.128</b>	<b>-185.221</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		-52.191	-37.128	-185.221
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>-52.191</b>	<b>-37.128</b>	<b>-185.221</b>

Resultatopgørelse for 2013

Note	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Årets resultat	-52.191	-37.128	-185.221
Betalte prioritetsafdrag	-9.548	0	0
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen	0	0	133.250
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>-61.739</b>	<b>-37.128</b>	<b>-51.971</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering	0	0	-133.250
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>	<b>-61.739</b>	<b>-37.128</b>	<b>-185.221</b>

Balance pr. 31. december 2013- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</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
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>20.700.000</u>	<u>20.700.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>20.700.000</u>	<u>20.700.000</u>
Restancer, lejer		200	8.079
Restancer andelshaver		3.881	0
Vandregnskab	19	20.913	18.176
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<u>24.994</u>	<u>26.255</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	14	<u>185.277</u>	<u>1.566</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>210.271</u>	<u>27.821</u>
<b>AKTIVER</b>		<u>20.910.271</u>	<u>20.727.821</u>

Balance pr. 31. december 2013- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		484.947	484.947
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		11.459.052	11.459.052
Overført resultat m.v.		1.754.520	947.693
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<u>13.698.519</u>	<u>12.891.692</u>
 <b>EGENKAPITAL</b>	 15	 <u>13.698.519</u>	 <u>12.891.692</u>
 Danske Bank		 0	 253.470
Prioritetsgæld	16	5.283.452	4.763.000
Finansielle instrumenter (renteswap)	17	1.889.753	2.748.771
Varmeregnskab	18	20.922	19.922
Øvrig gæld	20	17.625	50.966
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	21	<u>7.211.752</u>	<u>7.836.129</u>
 <b>PASSIVER</b>		 <u>20.910.271</u>	 <u>20.727.821</u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<b>Note 1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer	457.158	437.472	377.293
Boligafgift - erhverv	0	0	58.895
	<b>457.158</b>	<b>437.472</b>	<b>436.188</b>
<b>Note 2. Lejeindtægter</b>			
Kælderleje - ikke medlemmer	2.400	2.400	2.400
	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>
<b>Note 3. Andre indtægter</b>			
Fogedgebyr retur (opkrævet 2011)	0	0	4.800
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.800</b>
<b>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	31.909	32.000	29.821
Forsikringer	13.074	13.000	12.790
	<b>44.983</b>	<b>45.000</b>	<b>42.611</b>
<b>Note 5. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	26.297	27.000	26.704
Elforbrug fællesarealer	2.925	3.000	2.259
	<b>29.222</b>	<b>30.000</b>	<b>28.963</b>
<b>Note 6. Renholdelse</b>			
Trappevask	9.900	12.000	11.100
Snerydning	5.313	10.000	6.250
Gårdlaug	11.293	12.000	10.612
Gadelaug, 2010-2012	0	2.500	7.500
	<b>26.506</b>	<b>36.500</b>	<b>35.462</b>

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret <b>2013</b> <hr/> kr.	Budget <b>2013</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2012</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Låseservice	0		760
Elektriker	682		3.499
Tømrer	0		18.316
Belægningsarbejde	0		4.813
Kloakarbejde	27.425		9.612
	<hr/> <b>28.107</b> <hr/>	<hr/> <b>20.000</b> <hr/>	<hr/> <b>37.000</b> <hr/>
<b><u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u></b>			
Renovering kælder	0	0	133.250
	<hr/> <b>0</b> <hr/>	<hr/> <b>0</b> <hr/>	<hr/> <b>133.250</b> <hr/>
<b><u>Note 9. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	30.000	30.000	30.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.800	18.000	16.800
Revision, rest 2011	0	0	1.413
Varmeregnskabshonorar	4.540	6.000	5.181
Gebyrer m.v.	1.171	0	981
	<hr/> <b>52.511</b> <hr/>	<hr/> <b>54.000</b> <hr/>	<hr/> <b>54.375</b> <hr/>
<b><u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Kontorartikler og porto	838	0	573
ABF kontingent	1.674	0	1.697
Køb af driftmidler, trappestige	0	0	590
	<hr/> <b>2.512</b> <hr/>	<hr/> <b>0</b> <hr/>	<hr/> <b>2.860</b> <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret <b>2013</b> <u>kr.</u>	Budget <b>2013</b> (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret <b>2012</b> <u>kr.</u>
<b><u>Note 11. Finansielle indtægter</u></b>			
Renteindtægter bank	298	0	168
	<u>298</u>	<u>0</u>	<u>168</u>
<b><u>Note 12. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	74.843	75.000	81.966
Betaling vedrørende renteswap	220.536	215.000	191.668
Omkostninger ved omprioritering	31.270	0	0
Andre renter	1.557	1.500	20.622
	<u>328.206</u>	<u>291.500</u>	<u>294.256</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 1172</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	20.700.000	20.700.000
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>20.700.000</u></b>	<b><u>20.700.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013. 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 da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er 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 2013.

**Note 14. Likvide beholdninger**

Nykredit erhvervskonto	29	66
Danske Bank	183.748	0
Kassebeholdning	<u>1.500</u>	<u>1.500</u>
	<b><u>185.277</u></b>	<b><u>1.566</u></b>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 15. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	484.947	494.000
Regulering vedr. andel 9	0	-9.053
Saldo pr. 31. december	<u>484.947</u>	<u>484.947</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	<u>11.459.052</u>	<u>11.459.052</u>
Saldo pr. 31. december	<u>11.459.052</u>	<u>11.459.052</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	947.693	1.328.441
Regulering andelskapital	0	9.053
Årets ændring i markedsværdi renteswap	859.018	- 204.580
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 52.191	- 185.221
Saldo pr. 31. december	<u>1.754.520</u>	<u>947.693</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>13.698.519</u>	<u>12.891.692</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 16. Prioritetsgæld</u></b>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.		
	Nykredit lån nr.	Nykredit lån nr.
	<u>8</u>	<u>7</u>
		<u>I alt</u>
Restløbetid år	29	24
Renter og bidrag	19.364	55.479
Betalt afdrag i året	9.548	0
Nominel restgæld	520.452	4.763.000
Obligationsrestgæld	544.276	4.763.000
Kurs	94	100
Kursværdi	512.855	4.763.000
Næste års afdrag	10.752	0

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		74.843
Betaling vedr. renteswap		<u>220.536</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>295.379</u>
Betalt afdrag i alt		9.548
Nominel restgæld i alt		5.283.452
Kursværdi i alt		5.275.855
Næste års afdrag i alt		10.752

Nykredit lån nr. 8

Kontantlån, oprindelig kr. 530.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,3624 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 94,227. Annuitetslån med afdrag.

Nykredit lån 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.

Note 17. Finansielle instrumenter (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.

<u>1.889.753</u>	<u>2.748.771</u>
<u>-1.889.753</u>	<u>-2.748.771</u>

Note 18. Varmeregnskab

Indbetalt aconto

<u>20.922</u>	<u>19.922</u>
<u>-20.922</u>	<u>-19.922</u>

Varmeregnskab i alt

<u>-20.922</u>	<u>-19.922</u>
----------------	----------------

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b><u>Note 19. Vandregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto	17.500	17.500
Vandomkostning	38.413	35.676
	<u>20.913</u>	<u>18.176</u>
Vandregnskab i alt	<u>20.913</u>	<u>18.176</u>
<b><u>Note 20. Øvrig gæld</u></b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.800	16.800
JF Service	0	2.800
D.E.O. Byg aps	0	31.366
Ren-rude	825	0
	<u>17.625</u>	<u>50.966</u>

**Note 21. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 5.272.700 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.

**Noter til balance pr. 31. december 2013**

<u>2013</u>	<u>2012</u>
kr.	kr.

**Note 22. Eventualforpligtelser m.v.**

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 0, som er deponeret . Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

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

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 selvrisiko 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. Administrator har tegnet en sådan kautionsforsikring.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

**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:

<b>Boligtype</b>	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	9	893
Erhvervslejemål, kælder	1	20
	<u>10</u>	<u>913</u>

<b>Boligtype ifølge BBR-oplysning</b>	<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:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	22.677	22.677

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	23.185	23.185
Foreslået andelsværdi	15.352	14.453
Andel i foreningens nettogæld m.v.	7.834	8.733
	<u>23.185</u>	<u>23.185</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	512	423
	<u>2013 i pct.</u>	<u>2012 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	5	27
Øvrige omkostninger	30	26
Finansielle poster netto	63	47
Afdrag	2	0
<b>Udgifter m.v.</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<b>99</b>	<b>98</b>

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 2013		13.698.519
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.283.452	
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.275.855	7.597
		<u>13.706.116</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>13.706.116</u>	<b>28,26</b>
	484.947	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. maj 2013)		<b>26,61</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi 2012</u>
Stuen	154,5	84.947	2.400.867	2.260.292
1. tv.	97,0	53.333	1.507.357	1.419.099
1. th.	82,0	42.667	1.205.903	1.135.295
2. tv.	97,0	53.333	1.507.357	1.419.099
2. th.	82,0	42.667	1.205.903	1.135.295
3. tv.	97,0	53.333	1.507.357	1.419.099
3. th.	82,0	42.667	1.205.903	1.135.295
4. tv.	109,3	60.000	1.695.787	1.596.496
4. th.	92,0	52.000	1.469.682	1.383.630
Afrunding				-1
	<b>892,8</b>	<b>484.947</b>	<b>13.706.116</b>	<b>12.903.599</b>

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 2013

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 28,26 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 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. 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%	12.671.116	26,13	-7,55%
-621.000	-3%	13.085.116	26,98	-4,53%
-207.000	-1%	13.499.116	27,84	-1,51%
0	0	13.706.116	28,26	0,00%
207.000	1%	13.913.116	28,69	+1,51%
621.000	3%	14.327.116	29,54	+4,53%
1.035.000	5%	14.741.116	30,40	+7,55%

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 2013

		<u>31/12 2013</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Restancer, lejer	200	
Restancer andelshaver	3.900	
Vandregnskab	20.900	
Likvide beholdninger	<u>185.300</u>	210.300
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Varmeregnskab	20.900	
Øvrig gæld	<u>17.600</u>	<u>38.500</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013</b>		<u><u>171.800</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2013		-296.500
Formue tilgang i årets løb:		
Optagelse af lån	<u>530.000</u>	<u>530.000</u>
		233.500
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>61.700</u>	<u>61.700</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013</b>		<u><u>171.800</u></u>