



GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Årsrapport for 2010

21. regnskabsår

Gyren • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Fændediget 13 · 4600 Køge · Telefon 56 65 52 52 · Telefax 56 65 94 52 · CVR-nr. 30 82 19 63

koege@glb.dk

K Ø B E N H A V N · K Ø G E

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • Medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S • Medlem af Revisorgruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-6
RESULTATOPGØRELSE	7-8
ÅRETS RESULTAT	8
AKTIVER	9
PASSIVER	10
EGENKAPITAL	11
NOTER	12-13
LIKVIDITETSOVERSIGT	14

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Dybbølsgade 24

1751 København V

CVR-nr. 13 58 72 48

ADMINISTRATION

E.K. Administration A/S

Rådhusstrædet 3

1466 København K

Telefon 33 13 21 80

Telefax 33 12 21 87

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Fændediget 13

4600 Køge

Telefon 56 65 52 52

Telefax 56 65 94 52

E-mail: aj@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions- garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2011

BESTYRELSEN:

Catarina Andersen



Pernille Christensen



Julie Møller-Hansen

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:



E.K. Administration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt foreningens vedtægter.

Køge, den 20. april 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S


Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedrørende udlejning for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

Betalt prioritetsafdrag

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Op- eller nedskrivningen er ført på opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udskudt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

Foreningens finansielle kontrakt måles til markedsværdien pr. statusdagen. Kursreguleringen er ført på kursreguleringsfond swap-aftale under egenkapitalen.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -

<u>2010</u>		<u>2010</u>
Budget		kr.
	<u>Ordinære indtægter:</u>	
350.400	Boligafgift - medlemmer	350.396
92.551	Boligafgift - medlemmer, erhverv	92.551
<u>2.400</u>	Kælderleje - ikke medlemmer	<u>2.400</u>
445.351		445.347
<u>0</u>	Renteindtægter	<u>208</u>
<u>445.351</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>445.555</u>
	 <u>Ordinære udgifter:</u>	
100.000	Prioritetsrenter	101.523
0	Renter af kassekredit	413
167.000	Rente af swap-aftale	167.485
42.000	Ejendomsskatter	41.911
35.000	Vandafgifter	39.233
15.000	Forsikringer	14.612
3.000	El-forbrug	2.016
0	Trappevask	8.775
0	Anden renholdelse	322
0	Snerydning	10.313
	Håndværkerudgifter	
	Murer (facade)	175.000
	Blikkenslager og smed	1.761
	El-installatør	332
	Centralvarme (målere)	17.325
<u>25.000</u>	Låse	<u>20</u>
387.000	Transport	<u>194.438</u>
		<u>581.041</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

387.000	Transport	581.041
12.000	Bidrag til gårdlaug	9.448
25.000	Administrationshonorar	26.000
15.000	Revision og udarbejdelse af årsrapport, skatteopgørelse m.v.	15.600
0	Gebyrer	1.764
0	Møder og generalforsamling	303
0	ABF-kontingent	1.620
2.400	Kælderleje	0
0	Andre udgifter (varmeafregning AB Klitholm)	96
0	Ikke fradragsberettiget moms	-11.547
<u>441.400</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	<u>624.325</u>

ÅRETS SAMLEDE RESULTAT

445.351	Ordinære indtægter	445.555
<u>-441.400</u>	Ordinære udgifter	<u>-624.325</u>
<u>3.951</u>	Årets resultat	<u>-178.770</u>
<u>3.951</u>	Årets samlede resultat efter afdrag	<u>-178.770</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	21.992.948
- nedskrivning til kontantværdi pr. 1. oktober 2010	<u>-1.292.948</u>
	20.700.000
(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 20.700.000)	
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>20.700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>20.700.000</u>
Restance boligafgift og kælderleje	86.427
Vandregnskab 2010	47.468
Varmeefterbetalinger	<u>17.662</u>
TILGODEHAVENDER	<u>151.557</u>
Kassebeholdning	1.500
Nykredit Bank, erhvervskonto	<u>832</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>2.332</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>153.889</u>
AKTIVER I ALT	<u>20.853.889</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**-PASSIVER-****EGENKAPITAL****14.850.385**

Prioritetsgæld:

	<u>Ud- løbsår</u>	<u>%</u>	<u>Restgæld iflg. sidste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit	2038	Var.	4.763.000	0	4.763.000
			4.763.000	0	4.763.000
- kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					-71.445
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					4.691.555
Danske Bank, erhvervskonto					79.513
Markedsværdi af swap-aftale					1.191.039
(Andelsboligforeningen har indgået en finansiel kontrakt, hvor anlægslånet med en hovedstol på kr. 4.763.000 og med variabel rente er byttet med en fast renteaftale. Aftalen løber indtil 30.09.2038)					
(Markedsværdien af aftalen udgør pr. 31.12.2010 kr. -1.191.039)					
Skyldig moms					3.996
Skyldige omkostninger					22.760
Varmeregnskab					14.641
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT					<u>6.003.504</u>
PASSIVER I ALT					<u>20.853.889</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**EGENKAPITAL**

Aktiver	20.853.889
Gældsforpligtelser	- 6.003.504
EGENKAPITAL I ALT	<u>14.850.385</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>494.000</u>
-------------------------------	----------------

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>4.848.304</u>
	<u>4.848.304</u>

Opskrivningsfond ejendom:

Saldo iflg. sidste årsrapport	12.750.000
- årets nedskrivning	- 1.292.948
	<u>11.459.052</u>

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	118.599
- årets kursregulering	- 47.154
	<u>71.445</u>

Kursreguleringsfond swap-aftale:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 858.438
+ årets kursregulering	- 332.600
	<u>- 1.191.038</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 652.608
Årets samlede resultat	- 178.770
	<u>- 831.378</u>

EGENKAPITAL I ALT

14.850.385

NOTER

Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har ikke stillet garanti for lån til delvis finansiering af køb af lejlighed.

Til sikkerhed for kassekredit er deponeret ejerpantebrev kr. 600.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 2. Prioritetsgæld

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve med pant i foreningens ejendom.

Prioritetsgælden specificeres således:

	<u>Nykredit</u>
Låntype	Var. obl. lån
Hovedstol	4.763.000
Rentesats	Variabel
Restløbetid	28
Restgæld	4.763.000
Obligationsgæld	4.763.000
Officiel Kurs	98,50
Kursværdi	4.691.555

Foreningen har indgået aftale om renteswap, der udløber den 30. september 2038.

Markedsværdi er den 31. december 2010 opgjort til en gæld på kr. 1.191.039. Beløbet er medtaget i balancen.

Note 3. Forsikring

I henhold til foreningens vedtægters § 34 stk. 4 skal foreningen tegne en kautionforsikring med en dækningssum svarende til ½ års indtægter, eller for 2010 ca. kr. 223.000.

Opmærksomheden henledes på, at en sådan kautionforsikring ikke er tegnet.

Det kan oplyses, at der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 4. Forbehold for evt. skattekrav vedr. senere ophør med erhvervmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/ dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 18. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 har solgt 1 lejelejlighed.

Pr. statusdagen har foreningen 1 erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør.

Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til seneste kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Note 5. Andelsværdier

Bestyrelsen foreslår, at der i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil blive godkendt priser svarende til kr. 30,06 pr. andelsindskudskrone (sidste år 30,30).

For tiden efter statusdagen vil ingen prisstigning blive godkendt.

Den foreslåede værdi af andelene udgør kr. 14.850.385 (sidste år kr. 14.968.200) og er beregnet således:

Samlet egenkapital iflg. årsrapport pr. 31. december 2010	14.850.385
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer af ejendommen,	
kursudsving på prioritetsgæld	-
Afrunding	-
Reguleret egenkapital herefter	<u><u>14.850.385</u></u>

Under henvisning til Vestre Landsret dom af 12. januar 1995 skal vi gøre opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering af ejendommen, hvor ejendomsværdien er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2010

		<u>31/12 2010</u>
		kr.
Disponible beløb:		
Restance boligafgift og kælderleje	86.400	
Vandregnskab 2010	47.500	
Varmeefterbetalinger	17.700	
Kassebeholdning	1.500	
Nykredit Bank, erhvervskonto	800	
	<hr/>	153.900
Diverse gældsposter:		
Danske Bank, erhvervskonto	79.500	
Skyldig moms	4.000	
Skyldige omkostninger	22.800	
Varmeregnskab	14.600	
	<hr/>	120.900
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<hr/> 33.000 <hr/>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2010		209.800
Formueatilgang i årets løb:		
Regulering af altanprojekt	2.000	2.000
	<hr/>	211.800
Formueafgang i årets løb:		
Årets ordinære underskud	178.800	178.800
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<hr/> 33.000 <hr/>