

# Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Hjemadresse: c/o Sjældani Boligadministration A/S, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

**CVR-nummer 13 58 72 48**

## Årsrapporten 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

**30. regnskabsår**

**Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 23. marts 2020**

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administratørpåtegning	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Noter til årsregnskabet	13
Noter, beregning af andelsværdi	20
Noter, nøgletal	22
Noter, Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2019	24

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 Dybbølsgade 24, 1751 København V.
<b>Beliggende</b>	Dybbølsgade 24, 1751 København V. Matr.nr. Udenbys Vester Kvarter, København 1172
<b>Cvr.nr.</b>	13 58 72 48
<b>Etableret</b>	1. december 1989
<b>Andelskapital</b>	kr. 484.947
<b>Andelshavere</b>	9
<b>Bestyrelse</b>	Søren Esbensen, formand Anders Jørgensen Morten Graversgaard Niels Stensgaard
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV Mail: info@sjeldani.dk
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

## Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af andelsboligforeningen i regnskabsåret 2019.

Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

København, den 28. februar 2020

SJELDANI Boligadministration A/S

administrator

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019., jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2020

### Bestyrelsen

Søren Esbensen,  
formand

Anders Jørgensen

Morten Graversgaard

Niels Stensgaard

## 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

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.

Helsingør, den 28. februar 2020

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for 2019 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt 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.

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

Foreningen har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis med hensyn til indregning af ejendomsværdien i regnskabet, hvor man er overgået fra indregning af valuarværdi til indregning på baggrund af den offentlige ejendomsværdi. Dette har medført en opskrivning af ejendommen med kr. 1.918.056. Sammenligningstallene er tilsvarende blevet tilrettet. Ændringen har ingen indvirkning på resultatopgørelsen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. 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, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

## 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 eventuelle underskud til fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 indeksslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Selskabet har i år ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendommens værdi. Ejendommens værdiindregning er ændret fra dagsværdi i henhold til vurdering af d. 7. april 2015 til Den offentlige Ejendomsvurdering. Ændringen har betydet en opskrivning af ejendomsværdien på kr. 1.918.056 til kr. 22.300.000. Denne er foretaget i sammenligningstillene for 2018.

Effekten af ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo og sammenligningstillene er ligeledes tilpasset den nye praksis. Det er ledelsens opfattelse at den ændrede regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter og finansielle stilling.

Den ændrede praksis har ikke betydet ændring i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

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

## Regnskabspraksis

### 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 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 balancedagen. 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 foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, 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.

## Øvrige noter

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 19.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 19, at selvom det lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

### Nøgletal

De i note 18 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

Nøgleoplysningerne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

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

## Resultatopgørelse 2019

Note	Regnskab 2019	Budget 2019 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2018	
<b>Indtægter</b>				
	564.402	540.746	540.746	
	2.400	2.400	2.400	
	<b>566.802</b>	<b>543.146</b>	<b>543.146</b>	
<b>Omkostninger</b>				
1	Ejendomsskat og forsikringer	61.950	61.224	58.746
2	Forbrugsafgifter	14.437	25.237	28.919
3	Renholdelse	27.363	36.500	35.101
4	Vedligeholdelse, løbende	180.644	75.000	72.599
5	Administrationsomkostninger	122.783	48.900	65.890
6	Øvrige foreningsomkostninger	1.836	1.800	1.764
	<b>409.013</b>	<b>248.661</b>	<b>263.019</b>	
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>157.789</b>	<b>294.485</b>	<b>280.127</b>
7	Finansielle omkostninger	299.316	307.463	302.333
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-299.316</b>	<b>-307.463</b>	<b>-302.333</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-141.527</b>	<b>-12.978</b>	<b>-22.206</b>
	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-141.527</b>	<b>-12.978</b>	<b>-22.206</b>

---

**Resultatopgørelse 2019**

	Regnskab 2019	Regnskab 2018
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultatdisponering</b>		
Betalte prioritetsafdrag	27.567	26.952
Overført restandel af årets resultat	-169.094	-49.158
<b>Disponeret i alt</b>	<hr/> <b>-141.527</b>	<hr/> <b>-22.206</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note		2019	2018
8	Ejendommen	22.300.000	22.300.000
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>22.300.000</b>	<b>22.300.000</b>
	Mellemregning med administrator	215	0
13	Vandregnskab	0	21.994
	Periodeafgrænsningsposter	2.700	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.915</b>	<b>21.994</b>
9	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>136.379</b>	<b>230.727</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>139.294</b>	<b>252.721</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.439.294</b>	<b>22.552.721</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note		2019	2018
	Andelsindskud	484.947	484.947
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	12.977.108	12.977.108
	Overført resultat mv.	-911.664	11.004
10	<b>Egenkapital</b>	<b>12.550.391</b>	<b>13.473.059</b>
11	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	9.789.884	9.036.310
	Kortfristet del af langfristet gæld	-28.195	-27.567
	<b>Langfristet gæld</b>	<b>9.761.689</b>	<b>9.008.743</b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	28.195	27.567
	Restancekonto	10	4.610
12	Varmeregnskab	36.501	20.891
13	Vandregnskab	5.338	0
14	Internet	0	0
15	Anden gæld	57.170	17.851
	<b>Kortfristet gæld</b>	<b>127.214</b>	<b>70.919</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>9.888.903</b>	<b>9.079.662</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.439.294</b>	<b>22.552.721</b>
16	Eventualforpligtelser		
17	Beregning af andelsværdi		

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018
<b>1 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	43.224	43.224	40.970
Forsikringer	18.138	18.000	17.776
Skadedyrsbekæmpelse	588	0	0
	<b>61.950</b>	<b>61.224</b>	<b>58.746</b>
<b>2 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	16.103	21.737	25.797
Renholdelse fortov	-3.911	0	0
Elforbrug fællesarealer	2.245	3.500	3.122
	<b>14.437</b>	<b>25.237</b>	<b>28.919</b>
<b>3 Renholdelse</b>			
Trappevask	9.000	15.000	13.176
Snerydning og saltning	0	3.000	3.562
Gårdlaug	15.363	15.500	15.363
Gadelaug	3.000	3.000	3.000
	<b>27.363</b>	<b>36.500</b>	<b>35.101</b>
<b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	5.518	0	0
Låseservice	1.242	0	1.757
Murer	27.125	0	0
Maler	0	0	490
Elektriker	42.168	0	210
Port / dørtelefon	4.668	0	0
Haveartikler og havearbejde	80	0	33
Snedker og tømrer	1.830	0	0
VVS	94.375	0	48.462
Kloakarbejde	0	0	21.647
Teknisk bistand	3.638	0	0
Bygninger, diverse	0	75.000	0
	<b>180.644</b>	<b>75.000</b>	<b>72.599</b>

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018
<b>5 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	29.750	25.500	38.625
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	17.500
Varmeregnskabshonorar	9.344	5.500	5.089
Etablering af net	51.125	0	0
Arkitekt / rådgivning	13.500	0	0
Porto og gebyrer	2.409	2.500	2.096
Kontorartikler	34	400	355
Diverse	1.621	0	2.225
	<b>122.783</b>	<b>48.900</b>	<b>65.890</b>
<b>6 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
ABF kontingent	1.836	1.800	1.764
	<b>1.836</b>	<b>1.800</b>	<b>1.764</b>

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Regnskab 2018
<b>7 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger, bank	421	0	377
Prioritetsrenter og bidrag	44.568	44.500	58.780
Betaling vedrørende renteswap	254.327	262.963	243.176
	<b>299.316</b>	<b>307.463</b>	<b>302.333</b>
		2019	2018
<b>8 Ejendommen, matr. nr. 943, Sundbyvester</b>			
Kostpris 1. januar		9.322.892	9.322.892
Tagprojekt		0	0
Afgang		0	0
<b>Kostpris 31. december</b>		<b>9.322.892</b>	<b>9.322.892</b>
Opskrivninger 1. januar		12.977.108	11.059.052
Årets opskrivning til offentlig ejendomsvurdering		0	1.918.056
Tilbageført opskrivning		0	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>		<b>12.977.108</b>	<b>12.977.108</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>22.300.000</b>	<b>22.300.000</b>
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr.		22.300.000	

## Noter til årsregnskabet

			2019	2018	
<b>9</b>	<b>Likvide beholdninger</b>				
	Kassebeholdning		5.000	5.000	
	Danske Bank		31.926	3.575	
	Nykredit		99.453	222.152	
			<b>136.379</b>	<b>230.727</b>	
<b>10</b>	<b>Egenkapital</b>				
		Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt	
		Andelsindskud			
	Saldo 1. januar	484.947	12.977.108	11.004	<b>13.473.059</b>
	Ændring i dagsværdi rentesikring			-781.141	<b>-781.141</b>
	Overført af årets resultat i øvrigt:				
	Betalte prioritetsafdrag		27.567		<b>27.567</b>
	Rest af årets resultat		-169.094		<b>-169.094</b>
	<b>Saldo 31. december</b>	<b>484.947</b>	<b>12.977.108</b>	<b>-911.664</b>	<b>12.550.391</b>

## Noter til årsregnskabet

### 11 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Indeks- regulering indekslån
Nykredit lån nr. 7, obl.lån. Hovedstol kr. 4.763.000 Rente variabel	100	14.760	0	0	0
Nykredit lån nr. 9, kontant Hovedstol kr. 1.130.000 Rente p.a. 2,2608%	100	29.807	27.567	0	0
Nykredit, renteswap Hovedstol kr. 4.763.000 Rente 5,12, Cibor 6M	100	254.327	0	0	0
		<b>298.894</b>	<b>27.567</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Rest- løbetid i år	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit lån nr. 7, obl.lån. Hovedstol kr. 4.763.000 Rente variabel	18,75	4.763.000	4.763.000	0	4.763.000
Nykredit lån nr. 9, kontant Hovedstol kr. 1.130.000 Rente p.a. 2,2608%	27,75	1.097.492	1.062.374	28.195	1.097.492
Nykredit, renteswap Hovedstol kr. 4.763.000 Rente 5,12, Cibor 6M	19,00	4.763.000	3.964.510	0	3.964.510
		<b>10.623.492</b>	<b>9.789.884</b>	<b>28.195</b>	<b>9.825.002</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
<b>12 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	20.422	20.891
Fjernvarmeomkostning	19.392	0
Varmeafslutning	-3.313	0
	<b>36.501</b>	<b>20.891</b>
<b>13 Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	16.400	17.500
Vandforbrug	-35.767	-39.494
Vandafslutning	24.705	0
	<b>5.338</b>	<b>-21.994</b>
<b>14 Internet</b>		
Indbetalt a conto	7.560	0
Køb internet	-7.560	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15 Anden gæld</b>		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	0
Omkostningskreditorer	42.170	17.851
	<b>57.170</b>	<b>17.851</b>

## Noter til årsregnskabet

### 16 Eventualforpligtelser

#### **Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 9.790 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo regnskabsåret udgør tkr. 20.382.

#### **Hæftelsesforhold:**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantgæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom jf. vedtægternes §5.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i nøgleoplysningernes felt nr. E1 og E2.

#### **Afgivne garantier:**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### **Aftale om rentesikring (renteswap):**

Leverandøren 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 t.kr. 4.763.

#### **Ejendomsavancebeskatning:**

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

## Noter til årsregnskabet

### 17 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5 stk. 2, litra c (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes §6:

		2019	2018
Egenkapital før andre reserver		12.550.391	11.555.003
Tilbageført bogført værdi af ejendommen	-22.300.000		
Ejendomsværdi 2018	22.300.000	0	1.918.056
Tilgang vinduer efter vurderingen 1. oktober 2015		81.944	81.944
Tilbageført bogført værdi af prioritetsgæld	9.789.884		
Prioritetsgæld til kursværdi	-9.825.002	-35.118	-37.205
<b>Beregningsgrundlag for andelsværdier</b>		<b>12.597.217</b>	<b>13.517.798</b>
Samlede andels-m <sup>2</sup>		1.094	1.094
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>		11.514,82	12.356,31
Indbetalt andelsindskud		484.947	484.947
Værdi pr. indskudt andelskrone		25,98	27,87

På foreningens ordinære generalforsamling d. 7. maj 2019 blev det vedtaget, at andelsværdien skal fastsættes ud fra et fordelingstal baseret på den aktuelle boligafgiftskrone.

	2019	2018
Den samlede boligafgift for december 2019 udgjorde kr.	<b>48.441,67</b>	<b>45.062,01</b>
Dette giver et fordelingstal på	<b>260,05</b>	<b>299,98</b>

## Noter til årsregnskabet

### 17 Beregning af andelsværdi ( fortsat )

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

	Antal Andele	Indskud	Antal m2 pr. andel	Boligafgift pr. md.	Andelsværdi i alt
Stuen	1	84.947	154	8.382,88	2.179.968
1. tv.	1	53.333	100	5.263,02	1.368.648
1. th.	1	42.667	86	4.449,20	1.157.014
2. tv.	1	53.333	101	5.263,02	1.368.648
2. th.	1	42.667	86	4.449,20	1.157.014
3. tv.	1	53.333	101	5.263,02	1.368.648
3. th.	1	42.667	86	4.449,20	1.157.014
4. tv.	1	60.000	179	5.930,45	1.542.214
4.th.	1	52.000	151	4.991,68	1.298.086
Afrunding					-39
	<u>9</u>	<u>484.947</u>	<u>1.044</u>	<u>48.441,67</u>	<u>12.597.217</u>

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 til årsregnskabet

### 18 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 BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (m <sup>2</sup> )
Andelsboliger	9	1.094
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	1	20
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
	<b>10</b>	<b>1.114</b>
Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	20.384	20.018
Anskaffelsessum (kostpris)	8.522	8.369
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.912	7.924
Andelskrone	11.515	11.308
		kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		516
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		120
Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i %
Vedligeholdelsesomkostninger		25%
Øvrige omkostninger		30%
Finansielle poster, netto		41%
Afdrag		4%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		100%

## Noter til årsregnskabet

### 19 Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone påvirkes af ændringer i egenkapitalen, f.eks ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering eller valuarvurderingen, vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen ændres.

Ændring i vurde- ring	Ændring beregnings- grundlag	Nye andels- værdier i alt	Værdi pr. indskuds- krone	Ændring i andels- kronen
%	kr.	kr.	kr.	%
-5%	-629.861	11.967.356	247,05	-5%
-3%	-377.917	12.219.300	252,25	-3%
-1%	-125.972	12.471.245	257,45	-1%
0%	0	12.597.217	260,05	0%
1%	125.972	12.723.189	262,65	1%
3%	377.917	12.975.134	267,85	3%
5%	629.861	13.227.078	273,05	5%

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2019

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 31. december 2019  
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af realkreditinstitutter.  
Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2019

#### Felt

A1	Navn	Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24
A2	Adresse	Dybbølsgade 24, 1751 København V.
A3	CVR-nr.	13 58 72 48

		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	9	1.094
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	20
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>10</b>	<b>1.114</b>

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?			
			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse 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.			

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1901

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2019

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Felt

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantgæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom jf. vedtægternes §5.		
		Anskaffelses- sum	Valuar- vurdering
		Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.300.000	20.018
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0%	
		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2019

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Felt

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. md
H1	Boligafgift	581.300	44,28
H2	Erhvervslejeindtægter	2.400	0,18
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>
J	Årets overskud (før afdrag), kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	-351	-20
			<u>Indeværende år</u>
K1	Andelsværdi		11.515
K2	Gæld - omsætningsaktiver		8.912
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>		<b>20.427</b>
3 Byggeteknik og vedligeholdelse			
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	-13	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	337	0
M3	<b>Vedligehold, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>324</b>	<b>65</b>
			<u>Indeværende år</u>
			Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2019

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Felt

#### 4 Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 56%

#### 4.1 Afdrag

	Forrige år	Sidste år	Indeværende år
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	17	25	25

# PENNEO

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

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

## Hans Søren Esbensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-249058303432

IP: 168.63.xxx.xxx

2020-06-03 13:37:37Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-06-04 08:48:18Z

NEM ID 

## Morten Graversgaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-243238215767

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-06-06 10:15:20Z

NEM ID 

## Anders Gerhard Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-695921871093

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-06-13 19:25:11Z

NEM ID 

## Kenn Elmgren

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen& Co

Serienummer: CVR:33241763-RID:1287499626256

IP: 195.41.xxx.xxx

2020-06-15 06:18:36Z

NEM ID 

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-06-17 11:38:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H6DSX-ONB1L-1AXF1-3D61N-QQWE8-JEEA

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>