



GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Årsrapport for 2011

22. regnskabsår

Nr. II

Gyrn • 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 med CH International • Medejer af skatte- og momsrådgivningsfirmaet ReviTax A/S • Medlem af RevisorGruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-24
LIKVIDITETSOVERSIGT	25

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
Julie Møller-Hansen

ADMINISTRATOR

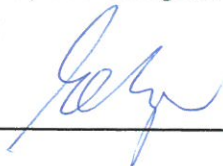
E. K. Administration A/S
Rådhusstræde 3
1466 København K
Telefon 33 13 21 80
Telefax 33 12 21 87
E-mail: ek@ekyhn.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
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 11/5 2012

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 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 2011

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 9. maj 2012

Administrator:


E. K. Administration A/S

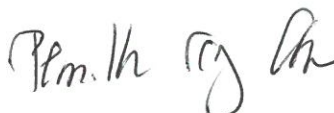
Bestyrelse:

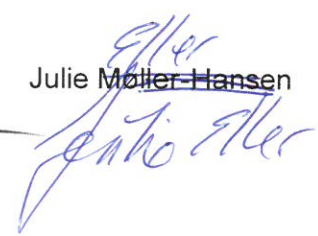
Catarina Andersen
(formand)

Pernille Christensen

Julie Møller-Hansen







Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 væsentlige 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.

Den uafhængige revisors påtegning

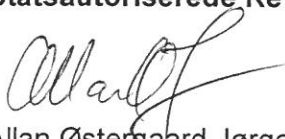
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den 9. maj 2012

Gyrn · Lops · Brandt

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.

Prioritetsgæld indgår i årsrapporten for 2011 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en nedsættelse primo af egenkapitalen med kr. 71.445. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis er herudover 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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt renter af bankgæld.

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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 opskrivningsshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap).

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Finansielle instrumenter (renteswap)

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 4.763.0000. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 22 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 23. 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 2011

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>	<u>Budget 2011 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	418.606	442.951	442.947
Lejeindtæger	2	400	2.400	2.400
INDTÆGTER I ALT		<u>419.006</u>	<u>445.351</u>	<u>445.347</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	40.899	53.000	41.333
Forbrugsafgifter	4	45.022	23.000	56.439
Renholdelse	5	27.009	31.000	28.858
Vedligeholdelse, løbende	6	18.236	20.000	19.438
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	82.866	0	175.000
Administrationsomkostninger	8	65.203	45.000	43.364
Øvrige foreningsomkostninger	9	4.958	0	-9.528
OMKOSTNINGER I ALT		<u>284.193</u>	<u>172.000</u>	<u>354.904</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>134.813</u>	<u>273.351</u>	<u>90.443</u>
Finansielle indtægter	10	2	0	208
Finansielle omkostninger	11	279.108	270.000	269.421
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>279.106</u>	<u>270.000</u>	<u>269.213</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-144.293</u>	<u>3.351</u>	<u>-178.770</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-144.293	3.351	-178.770
DISPONERET I ALT		<u>-144.293</u>	<u>3.351</u>	<u>-178.770</u>

Resultatopgørelse for 2011

	<u>Note</u>	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		<u>-144.293</u>	<u>3.351</u>	<u>-178.770</u>
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær				
Genopretning og renovering af ejendommen		<u>82.866</u>	<u>0</u>	<u>175.000</u>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-82.866</u>	<u>0</u>	<u>-175.000</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u>-144.293</u>	<u>3.351</u>	<u>-178.770</u>

Balance pr. 31. december 2011- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 1172 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 20.700.000)	12	20.700.000	20.700.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>20.700.000</u>	<u>20.700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>20.700.000</u>	<u>20.700.000</u>
Restancer, andelshavere		215.981	86.427
Varmeregnskab	17	0	3.021
Vandregnskab	18	22.516	47.468
TILGODEHAVENDER		<u>238.497</u>	<u>136.916</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	13	<u>1.569</u>	<u>2.332</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>240.066</u>	<u>139.248</u>
AKTIVER		<u>20.940.066</u>	<u>20.839.248</u>

Balance pr. 31. december 2011- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		494.000	494.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		11.459.052	11.459.052
Overført resultat m.v.		<u>1.328.441</u>	<u>2.897.333</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>13.281.493</u>	<u>14.850.385</u>
EGENKAPITAL	14	<u>13.281.493</u>	<u>14.850.385</u>
Danske Bank (kassekreditmaks. kr. 375.000)		299.398	79.513
Prioritetsgæld	15	4.763.000	4.691.555
Finansielle instrumenter (renteswap)	16	2.544.192	1.191.039
Varmeregnskab	17	14.641	0
Øvrig gæld	19	<u>37.342</u>	<u>26.756</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	20	<u>7.658.573</u>	<u>5.988.863</u>
PASSIVER		<u>20.940.066</u>	<u>20.839.248</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 21-22-23

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	326.055	350.400	350.396
Boligafgift - erhverv	92.551	92.551	92.551
	418.606	442.951	442.947
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Kælderleje - ikke medlemmer	400	2.400	2.400
	400	2.400	2.400
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	28.591	38.000	26.721
Forsikringer	12.308	15.000	14.612
	40.899	53.000	41.333
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	16.546	0	39.233
Renovation	26.527	20.000	15.190
Elforbrug fællesarealer	1.949	3.000	2.016
	45.022	23.000	56.439
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Trappevask	10.889	11.000	8.775
Snerydning	6.672	10.000	10.313
Anden renholdelse	0	0	322
Gårdlaug	9.448	10.000	9.448
	27.009	31.000	28.858

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	0		17.325
Låseservice	205		20
Elektriker	7.280		332
Murer	10.751		0
VVS	0		1.761
	<hr/> 18.236 <hr/>	<hr/> 20.000 <hr/>	<hr/> 19.438 <hr/>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Murer (facade)	0	0	175.000
Udbedring af kloak	82.866	0	0
	<hr/> 82.866 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 175.000 <hr/>
<u>Note 8. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	28.991	28.800	26.000
EMO Energimærkning	9.664	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.675	16.200	15.600
Varmeregnskabshonorar	3.749	0	0
Gebyrer m.v.	7.124	0	1.764
	<hr/> 65.203 <hr/>	<hr/> 45.000 <hr/>	<hr/> 43.364 <hr/>
<u>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Kontorartikler	520	0	303
ABF kontingent	1.638	0	1.620
Andre abonnementer	2.800	0	0
Ikke fradagsberettiget moms, for 2011 er moms fratrukket direkte på fælleskonti	0	0	-11.547
Andre udgifter (varmeafregning AB Klitholm)	0	0	96
	<hr/> 4.958 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 9.528 <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <u>kr.</u>	Budget 2011 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2010 <u>kr.</u>
<u>Note 10. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	2	0	208
	2	0	208
<u>Note 11. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	105.958	105.000	101.523
Betaling vedrørende renteswap	163.611	165.000	167.485
Renter bank	9.539	0	413
	279.108	270.000	269.421

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<u>Note 12. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 1172</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	20.700.000	21.992.948
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>-1.292.948</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>20.700.000</u>	<u>20.700.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 20.700.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 20.700.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 23.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.

Note 13. Likvide beholdninger

Nykredit erhvervskonto	69	832
Kassebeholdning	<u>1.500</u>	<u>1.500</u>
	<u>1.569</u>	<u>2.332</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	494.000	494.000
Saldo pr. 31. december	<u>494.000</u>	<u>494.000</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	11.459.052	12.750.000
Årets op- eller nedskrivning	<u>0</u>	<u>-1.290.948</u>
Saldo pr. 31. december	<u>11.459.052</u>	<u>11.459.052</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	2.897.332 -	652.608
Almindelig reservefond pr. 1. januar	0	4.848.304
Årets ændring i markedsværdi renteswap	- 1.353.153 -	1.191.038
Kursreguleringsfond	- 71.445	71.445
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- <u>144.293</u> -	<u>178.770</u>
Saldo pr. 31. december	<u>1.328.441</u>	<u>2.897.333</u>
Egenkapital i alt	<u>13.281.493</u>	<u>14.850.385</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 15. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.		
	Nykredit	
	Lånnr.	
	7	I alt
	<hr/>	<hr/>
Restløbetid år	26	
Renter og bidrag	105.958	<u>105.958</u>
Betalt afdrag i året	0	<u>0</u>
Nominal restgæld	4.763.000	<u>4.763.000</u>
Obligationsrestgæld	4.763.000	<u>4.763.000</u>
Kurs	99	
Kursværdi	4.705.034	<u>4.705.034</u>
Næste års afdrag	0	<u>0</u>
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		105.958
Betaling vedr. renteswap		<u>163.611</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>269.569</u>
Nominal restgæld i alt		4.763.000
Kursværdi i alt		4.705.034

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Nykredit Lånr. 7</u>		
Nykredit, variabelt obligationslån. Oprindelig kr. 4.763.000. Pålydende variabel rente, konvertibelt og kurs 98,783. Effektiv rentesats variabel p.a.		
<u>Note 16. Finansielle instrumenter (renteswap)</u>		
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. Det skal oplyses at værdien pr. 30. marts 2012 er på kr. - 2.241.327.		
	<u>2.544.192</u>	<u>1.191.039</u>
	<u>-2.544.192</u>	<u>-1.191.039</u>
<u>Note 17. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	<u>14.641</u>	<u>14.641</u>
	<u>-14.641</u>	<u>-14.641</u>
Varmeefterbetaling	<u>0</u>	<u>17.662</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-14.641</u>	<u>3.021</u>
<u>Note 18. Vandregnskab</u>		
Indbetalt aconto	13.500	0
Vandomkostning	<u>36.016</u>	<u>47.468</u>
	<u>22.516</u>	<u>47.468</u>
Vandregnskab i alt	<u>22.516</u>	<u>47.468</u>
<u>Note 19. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.200	15.600
JF Service	925	6.862
Dong Energy	0	298
Skyldige omkostninger, forsikringer	12.308	0
Skyldig moms	7.909	3.996

Noter til balance pr. 31. december 2011

<u>2011</u>	<u>2010</u>
kr.	kr.
<u>37.342</u>	<u>26.756</u>

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.763.000 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 15.

Note 21. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendoms tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 600.000. Ejerpanterevet er håndpantset til Danske Bank , som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

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

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandørerne af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 4.763.000 kr.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser.

Forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 1.940.400 pr. forsikringsår og med en selvrisiko på kr. 10.000.

I henhold til foreningens vedtægters § 34 stk. 4 skal foreningen tegne en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til ½ års indtægter, eller for 2011 ca. kr. 210.000. Opmærksomheden henledes på, at en sådan kautionsforsikring ikke er tegnet.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Note 22. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	8	738
Andelsboliger erhverv	1	155
Kælder	1	20
	10	913

Boligtype ifølge BBR-oplysning	Antal	Areal (kvm)
Boliglejemål	8	936
Erhvervslejemål	2	158
	10	1.094

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	22.677	22.677

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	23.185	23.185
Foreslået andelsværdi	14.941	16.633
Andel i foreningens nettogæld m.v.	8.244	6.552
	23.185	23.185

Øvrige noter pr. 31. december 2011

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
2. Den løbende drift:		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	442	475
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	599	599
	2011 i pct.	2010 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	18	31
Øvrige omkostninger	33	26
Finansielle poster netto	50	43
Udgifter m.v.	101	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	100	99

Note 23. 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 2011		13.281.493
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.763.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.705.034	57.966
		13.339.459
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	13.339.459	27,00
	494.000	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 20. juni 2011)		30,06

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Areal pr andelstype (m²)</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
Stuen	154,5	94.000	2.538.276	2.538.276
1. tv.	97,0	53.333	1.440.149	1.440.149
1. th.	82,0	42.667	1.152.135	1.152.135
2. tv.	97,0	53.333	1.440.149	1.440.149
2. th.	82,0	42.667	1.152.135	1.152.135
3. tv.	97,0	53.333	1.440.149	1.440.149
3. th.	82,0	42.667	1.152.135	1.152.135
4. tv.	109,3	60.000	1.620.177	1.620.177
4. th.	92,0	52.000	1.404.154	1.404.154
Afrunding				0
	<u>892,8</u>	<u>494.000</u>		<u>13.339.459</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.

Vi skal gøre opmærksom på, at indskud pr. andelstype ikke er i overensstemmer med oplysninger i vedtægterne.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 27,00 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 svare 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 ejendoms-vurdering</u>	<u>Nye andelsvær-dier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andels-krone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-1.035.000	-5%	12.304.459	24,91	-7,76%
-621.000	-3%	12.718.459	25,75	-4,66%
-207.000	-1%	13.132.459	26,58	-1,55%
0	0	13.339.459	27,00	0,00%
207.000	1%	13.546.459	27,42	+1,55%
621.000	3%	13.960.459	28,26	+4,66%
1.035.000	5%	14.374.459	29,10	+7,76%

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 2011

		<u>31/12 2011</u>
		kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	215.900	
Vandregnskab	22.500	
Likvide beholdninger	<u>1.600</u>	240.000
Diverse gældsposter:		
Danske Bank (kassekreditmaks. kr. 375.000)	299.400	
Varmeregnskab	14.600	
Øvrig gæld	<u>37.300</u>	<u>351.300</u>
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>-111.300</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011		33.000
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>144.300</u>	<u>144.300</u>
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>-111.300</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2011 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 375.000.