

GLB REVISION

# **Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24**

Dybbølsgade 24, 1751 København V

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24.

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

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

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

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 12. marts 2018

### Administrator

  
E.K. Administration A/S

### Bestyrelse

  
Søren Esbensen  
formand

  
Anders Jørgensen

  
Jacob Veibel

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 16. maj 2018.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dybbølgade 24**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dybbølgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Dybbølgade 24 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

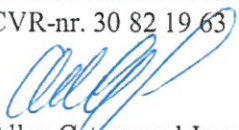
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 12. marts 2018

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24622

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 Dybbølsgade 24 1751 København V
	CVR-nr.: 13 58 72 48 Etableret: 1. december 1989 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 484.947 Andelshavere: 9
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Udenbys Vester Kvarter, København 1172
<b>Bestyrelse</b>	Søren Esbensen, formand Anders Jørgensen Jacob Veibel
<b>Administrator</b>	E.K. Administration A/S Frederiksberg Alle 18-20 1820 Frederiksberg C Tlf.: 33132180 Mail: ek@ekyhn.dk
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

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

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

### Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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

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

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balance-dagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige noter

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Nøgleoplysninger**

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
1 Boligafgift	527.869	514.995	514.994
2 Lejeindtægter	2.400	2.400	2.400
Øvrige indtægter	0	15.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>530.269</b>	<b>532.395</b>	<b>517.394</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-58.076	-57.700	-53.423
4 Forbrugsafgifter	-28.867	-28.600	-31.660
5 Renholdelse	-49.567	-47.000	-39.821
6 Vedligeholdelse, løbende	14.882	-25.000	-6.632
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-375.000	-350.000	0
8 Administrationsomkostninger	-60.600	-56.000	-81.853
9 Øvrige foreningsomkostninger	-1.746	0	-1.728
Omkostninger i alt	-558.974	-564.300	-215.117
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-28.705</b>	<b>-31.905</b>	<b>302.277</b>
10 Finansielle omkostninger	-355.105	-300.000	-294.664
Finansielle poster netto	-355.105	-300.000	-294.664
<b>Resultat før skat</b>	<b>-383.810</b>	<b>-331.905</b>	<b>7.613</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-383.810</b>	<b>-331.905</b>	<b>7.613</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	19.022	18.600	11.497
Overført restandel af årets resultat	-402.832	-350.505	-3.884
Overført til "Overført resultat"	-383.810	-331.905	7.613
<b>I alt</b>	<b>-383.810</b>	<b>-331.905</b>	<b>7.613</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
11	Ejendom	20.381.944	20.381.944
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.381.944</u>	<u>20.381.944</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.381.944</u></b>	<b><u>20.381.944</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
19	Vandregnskab	0	18.656
12	Andre tilgodehavender	5.173	3.550
	Tilgodehavender i alt	<u>5.173</u>	<u>22.206</u>
13	Likvide beholdninger	<u>342.919</u>	<u>57.375</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>348.092</u></b>	<b><u>79.581</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.730.036</u></b>	<b><u>20.461.525</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note	2017	2016	
<b>Egenkapital</b>			
14	Andelsindskud	484.947	484.947
15	Reserve for opskrivning af ejendom	11.059.052	11.059.052
16	Overført resultat	50.283	89.722
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.594.282	11.633.721
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.594.282</b>	<b>11.633.721</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
17	Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter	9.019.237	8.748.852
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.019.237	8.748.852
17	Kortfristet del af langfristet gæld	26.952	11.900
18	Mellemregning med andelshavere	25.000	25.000
19	Varmeregnskab	16.394	20.922
20	Vandregnskab	2.879	0
21	Anden gæld	45.292	21.130
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	116.517	78.952
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.135.754</b>	<b>8.827.804</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.730.036</b>	<b>20.461.525</b>
22	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
23	<b>Eventualforpligtelser</b>		
24	<b>Nøgleoplysninger</b>		
25	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift, medlemmer	527.869	514.995	514.994
	<u>527.869</u>	<u>514.995</u>	<u>514.994</u>
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Kælderleje, ikke medlemmer	2.400	2.400	2.400
	<u>2.400</u>	<u>2.400</u>	<u>2.400</u>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	40.586	42.700	38.471
Forsikringer	17.490	15.000	14.952
	<u>58.076</u>	<u>57.700</u>	<u>53.423</u>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	26.602	26.600	29.571
Elforbrug fællesarealer	2.265	2.000	2.089
	<u>28.867</u>	<u>28.600</u>	<u>31.660</u>
<b>5. Renholdelse</b>			
Trappevask	28.548	27.000	23.110
Snerydning	2.656	2.000	1.335
Gadelaug	3.000	3.000	3.000
Gårdlaug	15.363	15.000	12.376
	<u>49.567</u>	<u>47.000</u>	<u>39.821</u>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Maler	-15.000	0	2.640
Elektriker	0	0	300
Murer	0	0	867
Låseservice	118	0	0
Kloakarbejde	0	0	2.825
	<u>-14.882</u>	<u>25.000</u>	<u>6.632</u>
<b>7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Fugtsikring af kælder mv.	375.000	350.000	0
	<u>375.000</u>	<u>350.000</u>	<u>0</u>
<b>8. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	34.000	34.000	32.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.000	17.500
Revisorhonorar, rest sidste år	-813	0	0
Varmeregnskabshonorar	6.798	5.000	4.870
Gebyrer m.v.	2.627	0	734
Porto	488	0	954
Generalforsamling	0	0	20
Arbejdsweekend	0	0	400
Byggesagkyndig	0	0	25.375
	<u>60.600</u>	<u>56.000</u>	<u>81.853</u>
<b>9. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
ABF kontingent	1.746	0	1.728
	<u>1.746</u>	<u>0</u>	<u>1.728</u>

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	56.922	55.000	52.665
Betaling vedrørende renteswap	243.185	245.000	241.999
Renter, pengeinstitutter	1.143	0	0
Kurstab prioritetslån	53.855	0	0
	<u>355.105</u>	<u>300.000</u>	<u>294.664</u>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>11. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	9.322.892	9.240.948
Tilgang i årets løb	0	81.944
<b>Anskaffelsessum 31. december 2017</b>	<b><u>9.322.892</u></b>	<b><u>9.322.892</u></b>
Opskrivninger 1. januar	11.059.052	11.059.052
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b><u>11.059.052</u></b>	<b><u>11.059.052</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>20.381.944</u></b>	<b><u>20.381.944</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>22.300.000</u>	<u>22.300.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 7. april 2015 af ejendomsmægler og valuar ejendomsmægler og valuar Jens Klein., tillagt efterfølgende tilgang vinduer 81.944 kr.. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør 22.300.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,75 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

**12. Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender	<u>5.173</u>	<u>3.550</u>
	<b><u>5.173</u></b>	<b><u>3.550</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>13. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	5.000	5.000
Danske Bank	33.485	51.460
Nykredit, erhvervskonto	304.434	915
	<u><b>342.919</b></u>	<u><b>57.375</b></u>
<b>14. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	484.947	484.947
	<u><b>484.947</b></u>	<u><b>484.947</b></u>
<b>15. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	11.059.052	11.059.052
	<u><b>11.059.052</b></u>	<u><b>11.059.052</b></u>
<b>16. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	89.722	549.420
Årets overførte overskud eller underskud	-383.810	-3.884
Afdrag på prioritetsgæld	0	11.497
Årets ændring i markedsværdi renteswap	344.371	-467.311
	<u><b>50.283</b></u>	<u><b>89.722</b></u>

## Noter

### 17. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit lån nr. 7	100,00	21	0	30.960	4.763.000	4.763.000	0	4.763.000
Nykredit lån nr. 8	0,00	0	5.895	9.742	0	0	0	0
Nykredit lån nr. 9	100,00	30	13.107	16.220	1.116.893	1.116.893	26.952	1.156.214
Renteswap	0,00	0	0	0	3.166.296	3.166.296	0	3.166.296
			<b>19.002</b>	<b>56.922</b>	<b>9.046.189</b>	<b>9.046.189</b>	<b>26.952</b>	<b>9.085.510</b>

#### Nykreditlån nr. 7

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

#### Nykreditlån nr. 8

Kontantlån, oprindelig kr. 530.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,3624 pct. p.a. Lånet er indfriet

#### Nykreditlån nr. 9

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

#### Renteswap

Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 5,12 pct. p.a. Sikrer CIBOR 6 lånet oprindelig kr. 4.763.000. Aftalen udløber i 2038.

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>18. Mellemregning med andelshavere</b>		
Beboerkonto, andelssalg	25.000	25.000
	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
<b>19. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	20.922	20.922
Varmeafregning	-4.528	0
	<u>16.394</u>	<u>20.922</u>
<b>20. Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	17.500	17.500
Vandomkostninger	-36.611	-36.156
Vandafregning	21.990	0
	<u>2.879</u>	<u>-18.656</u>
<b>21. Anden gæld</b>		
Revisor	17.500	17.500
Anden gæld	27.792	3.630
	<u>45.292</u>	<u>21.130</u>
<b>22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.046 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 20.382 t.kr.		

## Noter

---

### 23. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til vedtægternes § 34, stk. 4 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 2.022.256 pr. forsikringsår og maks. kr. 505.564 pr. skade.

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

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

### 24. Nøgleoplysninger

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

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Noter

## 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	892,8	892,8	9	1.094
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	20	20	1	20
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	913	913	10	1.114

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

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

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

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.300.000	20.018

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

## Noter

## 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

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

## Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

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

## Forklaring på udregning:

## Årets resultat

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>	<u>År 2017</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	14	9	-351

## Forklaring på udregning af K1:

## Andelsværdi pr. balancedagen

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

## Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	12.390
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	8.033
K3	Teknisk andelsværdi	20.423

## Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>	<u>År 2017</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
M1	Vedligeholdelse, løbende	3	7	-13
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	337
M3	Vedligeholdelse i alt	3	7	324

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:  
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	55

Forklaring på udregning:

	Årets afdrag		
	m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	År 2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	12	13	17

### Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.384	20.018
Anskaffelsessum (kostpris)	8.522	8.369
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.033	7.888
Foreslået andelsværdi	12.390	12.168
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		494
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	200 * 12 / 20	120
		%
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		39
Vedligeholdelsesomkostninger		21
Øvrige omkostninger		38
Finansielle poster, netto		2
Afdrag		100
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

## Noter

### 25. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.594.282
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	22.300.000
Tilgang vinduer efter vurdering 1. oktober 2015	81.944
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	<u>-20.381.944</u>
	13.594.282
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	9.046.189
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-9.085.510</u>
	<u>13.554.961</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>484.947</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>27,95</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2017)	<u>28,07</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Antal m <sup>2</sup> pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Stuen		155	84.947	84.947	2.374.390	2.374.390
1. tv.		97	53.333	53.333	1.490.733	1.490.733
1. th.		82	42.667	42.667	1.192.604	1.192.604
2. tv.		97	53.333	53.333	1.490.733	1.490.733
2. th.		82	42.667	42.667	1.192.604	1.192.604
3. tv.		97	53.333	53.333	1.490.733	1.490.733
3. th.		82	42.667	42.667	1.192.604	1.192.604
4. tv.		109	60.000	60.000	1.677.086	1.677.086
4. th.		92	52.000	52.000	1.453.474	1.453.474
Afrunding		0	0	0	0	0
	<u>20</u>	<u>893</u>		<u>484.947</u>		<u>13.554.961</u>

## Noter

### 25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 27,95 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 223.000 kr., 669.000 kr. og 1.115.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 22.300.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. indskudskrone (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.115.000	12.439.961	25,65	-8,23%
-3%	-669.000	12.885.961	26,57	-4,94%
-1%	-223.000	13.331.961	27,49	-1,65%
0%	0	13.554.961	27,95	0,00%
1%	223.000	13.777.961	28,41	1,65%
3%	669.000	14.223.961	29,33	4,94%
5%	1.115.000	14.669.961	30,25	8,23%