

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Årsrapport for 2016

27. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6-9
RESULTATOPGØRELSE	10-11
AKTIVER	12
PASSIVER	13
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	14-16
NOTER TIL BALANCE	17-21
ØVRIGE NOTER	22-30
LIKVIDITETSOVERSIGT	31

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24
Dybbølsgade 24
1751 København V
Matrikelnummer: Udenbys Vester Kvarter, København 1172
CVR-nr. 13 58 72 48

BESTYRELSE

Søren Esbensen (formand)
Pernille Christensen
Jacob Veibel

ADMINISTRATOR

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

REVISION

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge
Telefon 56 65 52 52
Telefax 56 65 94 52
E-mail: koege@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 29/11 2017

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 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 2016.

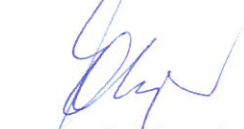
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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. februar 2017

Administrator:



E. K. Administration A/S

Bestyrelse:



Søren Esbensen
(formand)

Pernille Christensen

Jacob Veibel



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 har som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter for regnskabsåret 2016 valgt at medtage det af ledelsen pr. 23. februar 2016 godkendte resultatbudget for 2016. Resultatbudgettet har, som det også 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, 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 for 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 påtegning på årsregnskabet

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.

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, samt 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 påtegning på årsregnskabet

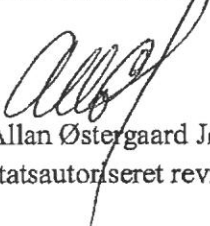
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 9. februar 2017

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 1963



Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

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, bekendtgørelsen nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligloven § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

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 vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenslæggelsen 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. 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. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 23 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Nøgleoplysninger

De i note 25 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 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2016

	Note	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	514.994	514.995	495.920
Lejeindtægter	2	2.400	2.400	2.400
INDTÆGTER I ALT		517.394	517.395	498.320
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	53.423	53.500	61.410
Forbrugsafgifter	4	31.660	31.500	21.676
Renholdelse	5	39.821	42.000	37.906
Vedligeholdelse, løbende	6	6.632	25.000	2.596
Arbejdsweekend	7	400	0	986
Administrationsomkostninger	8	80.478	58.000	54.728
Øvrige foreningsomkostninger	9	2.703	0	11.595
OMKOSTNINGER I ALT		215.117	210.000	190.897
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		302.277	307.395	307.423
Finansielle indtægter	10	0	0	231
Finansielle omkostninger	11	294.664	295.833	295.137
FINANSIELLE POSTER, NETTO		294.664	295.833	294.906
ÅRETS RESULTAT		7.613	11.562	12.517
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		7.613	11.562	12.517
DISPONERET I ALT		7.613	11.562	12.517

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	Realiseret 2016 <u>kr.</u>	Budget 2016 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2015 <u>kr.</u>
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Overført til næste år		7.613	11.562	12.517
Betalte prioritetsafdrag		<u>-11.497</u>	<u>-11.497</u>	<u>-11.119</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u><u>-3.884</u></u>	<u><u>65</u></u>	<u><u>1.398</u></u>

Balance pr. 31. december 2016**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 1172	12	20.381.944	20.381.944
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 7. april 2015 (Valuarvurdering pr. 7. april 2015 kr. 20.300.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 kr. 22.300.000)			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>20.381.944</u>	<u>20.381.944</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>20.381.944</u>	<u>20.381.944</u>
Beboerkonto, andelssalg		0	3.550
Vandregnskab	19	18.656	18.724
Andre tilgodehavender	13	3.550	2.166
TILGODEHAVENDER		<u>22.206</u>	<u>24.440</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	14	<u>57.375</u>	<u>95.953</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>79.581</u>	<u>120.393</u>
AKTIVER		<u><u>20.461.525</u></u>	<u><u>20.502.337</u></u>

Balance pr. 31. december 2016- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		484.947	484.947
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		11.059.052	11.059.052
Overført resultat m.v.		89.722	549.420
Egenkapital excl. andre reserver		<u>11.633.721</u>	<u>12.093.419</u>
 EGENKAPITAL	 15	 <u>11.633.721</u>	 <u>12.093.419</u>
 Prioritetsgæld	 16	 5.250.084	 5.261.581
Finansielle instrumenter (renteswap)	17	3.510.668	3.043.357
Varmeregnskab	18	20.922	20.922
Beboerkonto, andelssalg		25.000	25.000
Øvrig gæld	20	21.130	58.058
GÆLDSFORPLIGTELSER	21	<u>8.827.804</u>	<u>8.408.918</u>
 PASSIVER		 <u>20.461.525</u>	 <u>20.502.337</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævede nøgleoplysninger, note 22-23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 <hr/> kr.	Budget 2016 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2015 <hr/> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	514.994	514.995	495.920
	514.994	514.995	495.920
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Kælderleje - ikke medlemmer	2.400	2.400	2.400
	2.400	2.400	2.400
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	38.471	38.500	46.656
Forsikringer	14.952	15.000	14.754
	53.423	53.500	61.410
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Renovation	29.571	29.500	20.007
Elforbrug fællesarealer	2.089	2.000	1.669
	31.660	31.500	21.676
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Trappevask	23.110	25.000	23.526
Snerydning	1.335	2.000	0
Gadelaug	3.000	3.000	3.000
Gårdlaug	12.376	12.000	11.380
	39.821	42.000	37.906

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 <hr/> kr.	Budget 2016 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2015 <hr/> kr.
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	0		2.464
Låseservice	0		46
Elektriker	300		86
Maler	2.640		0
Murer	867		0
Kloakarbejde	2.825		0
	<hr/> 6.632 <hr/>	<hr/> 25.000 <hr/>	<hr/> 2.596 <hr/>
<u>Note 7. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	400	0	986
Nettounderskud	<hr/> 400 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 986 <hr/>
<u>Note 8. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	32.000	32.000	31.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	18.000	17.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest tid.år	0	0	634
Byggesagkyndig	25.375	0	0
Varmeregnskabshonorar	4.870	8.000	4.691
Gebyrer m.v.	733	0	653
	<hr/> 80.478 <hr/>	<hr/> 58.000 <hr/>	<hr/> 54.728 <hr/>
<u>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Valuarvurdering	0	0	8.744
Kontorartikler og porto	955	0	759
Møder og generalforsamling	20	0	382
ABF kontingent	1.728	0	1.710
	<hr/> 2.703 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 11.595 <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016 <hr/> kr.	Budget 2016 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2015 <hr/> kr.
<u>Note 10. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	0	0	231
	<hr/> 0	<hr/> 0	<hr/> 231
<u>Note 11. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	52.665	50.833	62.049
Betaling vedrørende renteswap	241.999	245.000	233.088
	<hr/> 294.664	<hr/> 295.833	<hr/> 295.137

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<u>Note 12. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 1172</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	20.300.000	22.300.000
Tilbageført opskrivning	0	-2.000.000
	<u>20.300.000</u>	<u>20.300.000</u>
Tilgang, vinduer	81.944	81.944
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>20.381.944</u>	<u>20.381.944</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2016 i henhold til vurdering af 7. april 2015 af ejendomsmægler og valuar Jens Klein.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 22.300.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på 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 løbene 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. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 24.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 24.

Note 13. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	3.550	0
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	2.166
	<u>3.550</u>	<u>2.166</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
Note 14. Likvide beholdninger		
Danske Bank	51.460	93.797
Nykredit erhvervskonto	915	655
Kassebeholdning	5.000	1.501
	<u>57.375</u>	<u>95.953</u>
Note 15. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	484.947	484.947
Saldo pr. 31. december	<u>484.947</u>	<u>484.947</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	11.059.052	13.059.052
Saldo pr. 31. december	<u>11.059.052</u>	<u>11.059.052</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	549.420	268.914
Årets ændring i markedsværdi renteswap	- 467.311	267.989
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	7.613	12.517
Saldo pr. 31. december	<u>89.722</u>	<u>549.420</u>
Egenkapital i alt	<u>11.633.721</u>	<u>12.093.419</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.	
Note 16. Prioritetsgæld			
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.			
	Nykredit Lån nr. 8	Nykredit Lån nr. 7	I alt
Restløbetid år	26	21	
Renter og bidrag	19.833	32.832	<u>52.665</u>
Betalt afdrag i året	11.497	0	<u>11.497</u>
Nominel restgæld	487.084	4.763.000	<u>5.250.084</u>
Obligationsrestgæld	507.412	4.763.000	<u>5.270.412</u>
Kurs	100	100	
Kursværdi	507.412	4.763.000	<u>5.270.412</u>
Næste års afdrag	11.900	0	<u>11.900</u>

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
---o0o---		
Renter og bidrag i alt		52.665
Betaling vedr. renteswap		<u>241.999</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		<u>294.664</u>
Betalt afdrag i alt		11.497
Nominel restgæld i alt		5.250.084
Kursværdi i alt		5.270.412
Næste års afdrag i alt		11.900
<u>Nykredit Lån nr. 8</u>		
Kontantlån, oprindelig kr. 530.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Kontantlånsrente 3,3624 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.		
<u>Nykredit Lån nr. 7</u>		
Obligationsslån. Oprindelig kr. 4.763.000. Pålydende rente er variabel. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån uden afdrag.		
<u>Note 17. 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.		
	<u>3.510.668</u>	<u>3.043.357</u>
	<u>-3.510.668</u>	<u>-3.043.357</u>
<u>Note 18. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	<u>20.922</u>	<u>20.922</u>
	<u>-20.922</u>	<u>-20.922</u>
	<u>-20.922</u>	<u>-20.922</u>
Varmeregnskab i alt		

Noter til balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Vandregnskab</u>		
Indbetalt aconto	17.500	17.500
Vandomkostning	<u>36.156</u>	<u>36.224</u>
	<u>18.656</u>	<u>18.724</u>
Vandregnskab i alt	<u>18.656</u>	<u>18.724</u>
<u>Note 20. Øvrig gæld</u>		
Perfectservice	3.630	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.500
AB Klintholm	<u>0</u>	<u>40.558</u>
	<u>21.130</u>	<u>58.058</u>

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 5.238.184 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år og med tillæg af markedsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 16.

Note 22. Eventualforpligtelser m.v.

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

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandører 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.

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.

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Note 23. Nøgletal

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

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	9	893
Boliglejemål	1	20
	10	913

Boligtype ifølge BBR-oplysning	Antal	Areal (kvm)
Boliglejemål	9	1.094
	9	1.094

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2016	2015
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	24.430	24.430
Valuarvurdering pr. kvm.	22.239	22.239

	2016	2015
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	24.978	24.978
Valuarvurdering pr. kvm.	22.737	22.737
Foreslået andelsværdi	15.248	15.779
Andel i foreningens nettogæld m.v.	9.821	9.291
	25.069	25.069

Øvrige noter pr. 31. december 2016

	<u>2016</u> <u>kr./kvm.</u>	<u>2015</u> <u>kr./kvm.</u>
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>577</u>	<u>555</u>
	<u>2016 i pct.</u>	<u>2015 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	1	1
Øvrige omkostninger	40	38
Finansielle poster netto	57	59
Afdrag	<u>2</u>	<u>2</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>100</u>	<u>100</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Note 24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2016		11.633.721
Den offentlige vurdering 1. oktober 2015	22.300.000	
Tilgang vinduer	81.944	
Ejendommens bogførte værdi	<u>20.381.944</u>	2.000.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.250.084	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.270.412</u>	<u>-20.328</u>
		<u>13.613.393</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>13.613.393</u> 484.947	28,07
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. februar 2016)		29,05

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Andel</u>	<u>Areal pr. andel</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi 2015</u>
Stuen	155	84.947	2.384.625	2.467.626
1. tv.	97	53.333	1.497.160	1.549.271
1. th.	82	42.667	1.197.745	1.239.434
2. tv.	97	53.333	1.497.160	1.549.271
2. th.	82	42.667	1.197.745	1.239.434
3. tv.	97	53.333	1.497.160	1.549.271
3. th.	82	42.667	1.197.745	1.239.434
4. tv.	109	60.000	1.684.315	1.742.941
4. th.	92	52.000	1.459.740	1.510.549
Afrunding			-2	
	893	484.947	13.613.393	14.087.231

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 7. april 2015. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 28,07 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. 223.000, kr. 669.000, kr. 1.115.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

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

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendoms- vurdering pct.	Nye andelsvær- dier i alt kr.	Værdi pr. indskudskrone kr.	Ændring i andels- krone. pct.
-1.115.000	-5%	12.498.393	25,77	-8,19%
-669.000	-3%	12.944.393	26,69	-4,91%
-223.000	-1%	13.390.393	27,61	-1,64%
0	0	13.613.393	28,07	0,00%
223.000	1%	13.836.393	28,53	+1,64%
669.000	3%	14.282.393	29,45	+4,91%
1.115.000	5%	14.728.393	30,37	+8,19%

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.

Øvrige noter pr. 31. december 2016

Note 25. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. december 2016	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	9	892,8
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	20
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	10	912,8

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

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1901

	Ja	Nej
Sæt kryds		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	X
E2	Ikke relevant	

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Forklaring på udregning		Anvendte værdier 31. december 2016 kr	Ejendoms-værdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.300.000	24.430

Forklaring på udregning		Andre reserver 31. december 2016	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver	0	0

Forklaring på udregning		(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0%

Sæt kryds		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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. *12

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	42.916	* 12 /	893	577
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	893	0
H3	Boligindtægter	200	* 12 /	893	3

Forklaring på udregning:

Årets resultat

		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2014	2015	2016
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år før prioritetsafdrag	-72	14	9

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.248
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.799
K3	Teknisk andelsværdi	25.047

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m² ultimo året i alt (B6)

	2014	2015	2016
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	91	3	7
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	91	3	7

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen *100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1 Friværdi	57%
-------------	-----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

	2014	2015	2016
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1 Årets afdrag for de sidste 3 år	12	12	13

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2016

		<u>31/12 2016</u> kr.
Disponible beløb:		
Vandregnskab	18.700	
Andre tilgodehavender	3.600	
Likvide beholdninger	<u>57.300</u>	79.600
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	20.900	
Beboerkonto, andelssalg	25.000	
Øvrig gæld	<u>21.100</u>	<u>67.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016		<u><u>12.600</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2016		16.500
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>3.900</u>	<u>3.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2016		<u><u>12.600</u></u>