

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Årsrapport for 2014

25. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-15
NOTER TIL BALANCE	16-21
ØVRIGE NOTER	22-29
LIKVIDITETSOVERSIGT	30

Generelle oplysninger**NAVN**

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24
Dybbølsgade 24
1751 København V

Matrikelnummer: Udenbys Vester Kvarter, København 1172
CVR-nr. 13 58 72 48

BESTYRELSE

Ole Buch Rahbek (formand)
Pernille Christensen
Catarina Andersen

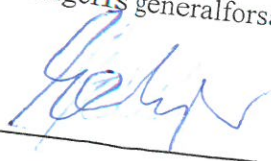
ADMINISTRATOR

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 22/4 2015
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 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 2014


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 13. marts 2015

Administrator:



E.K. Administration A/S

Bestyrelse:



Ole Buch Rønbek

(formand)



Pernille Christensen



Catarina Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, likviditetsoversigt og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om andelsboligforeningens ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om andelsboligforeningens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og likviditetsoversigt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsrapporten

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og note. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Køge, den 13. marts 2015

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S



Allan Østergaard Jørgensen
tatsautoriseret 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, samt andelsboligforeningens 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 de efter bekendtgørelsen nr. 1539 af den 16. december 2013, jf.

andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og give oplysning om andelenes værdi, jf. § 6, stk. 8, samt at give de krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte jf. § 5, stk. 11.

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 indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

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

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.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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 nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 21 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 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab. De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 23 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. 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 2014

	Note	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	476.845	476.844	457.158
Lejeindtægter	2	2.400	2.400	2.400
INDTÆGTER I ALT		479.245	479.244	459.558
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	58.867	57.500	44.983
Forbrugsafgifter	4	21.985	23.500	29.222
Renholdelse	5	27.930	28.500	26.506
Vedligeholdelse, løbende	6	83.181	20.000	28.107
Administrationsomkostninger	7	54.272	54.000	52.511
Øvrige foreningsomkostninger	8	2.822	0	2.512
OMKOSTNINGER I ALT		249.057	183.500	183.841
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		230.188	295.744	275.717
Finansielle indtægter	9	1.343	0	298
Finansielle omkostninger	10	295.544	296.800	328.206
FINANSIELLE POSTER, NETTO		294.201	296.800	327.908
ÅRETS RESULTAT		-64.013	-1.056	-52.191
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-64.013	-1.056	-52.191
DISPONERET I ALT		-64.013	-1.056	-52.191

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	Realiseret 2014 kr.	Budget 2014 (ej revideret) kr.	Realiseret 2013 kr.
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		-64.013	-1.056	-52.191
Betalte prioritetsafdrag		<u>-10.753</u>	<u>-10.700</u>	<u>-9.548</u>
afdrag og hensættelser		<u>-74.766</u>	<u>-11.756</u>	<u>-61.739</u>

Balance pr. 31. december 2014- A K T I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 1172 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 kr. 22.300.000)	11	22.300.000	20.700.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>22.300.000</u>	<u>20.700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>22.300.000</u>	<u>20.700.000</u>
Restancer, andelshavere		0	3.881
Restance, lejer		0	200
Beboerkonto, andelssalg		3.312	0
Vandregnskab	17	<u>20.299</u>	<u>20.913</u>
TILGODEHAVENDER		<u>23.611</u>	<u>24.994</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	12	<u>757.978</u>	<u>185.277</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>781.589</u>	<u>210.271</u>
AKTIVER		<u>23.081.589</u>	<u>20.910.271</u>

Balance pr. 31. december 2014- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		484.947	484.947
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		13.059.052	11.459.052
Overført resultat m.v.		<u>268.914</u>	<u>1.754.520</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>13.812.913</u>	<u>13.698.519</u>
EGENKAPITAL	13	<u>13.812.913</u>	<u>13.698.519</u>
Prioritetsgæld	14	5.272.700	5.283.452
Finansielle instrumenter (renteswap)	15	3.311.346	1.889.753
Varmeregnskab	16	20.922	20.922
Forudbetalt løbende boligafgift		200	0
Beboerkonto, andelssalg		603.530	0
Øvrig gæld	18	<u>59.978</u>	<u>17.625</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	19	<u>9.268.676</u>	<u>7.211.752</u>
PASSIVER		<u><u>23.081.589</u></u>	<u><u>20.910.271</u></u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal, andelsværdier og lovkrævende nøgleoplysninger, note 20-21-22-23

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 <hr/> kr.	Budget 2014 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2013 <hr/> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	476.845	476.844	457.158
	<hr/> 476.845	<hr/> 476.844	<hr/> 457.158
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Kælderleje - ikke medlemmer	2.400	2.400	2.400
	<hr/> 2.400	<hr/> 2.400	<hr/> 2.400
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	44.275	44.500	31.909
Forsikringer	14.592	13.000	13.074
	<hr/> 58.867	<hr/> 57.500	<hr/> 44.983
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Renovation	20.407	20.500	26.297
Elforbrug fællesarealer	1.578	3.000	2.925
	<hr/> 21.985	<hr/> 23.500	<hr/> 29.222
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Trappevask	10.250	12.000	9.900
Snerydning	425	2.000	5.313
Gårdlaug	11.380	12.000	11.293
Gadelaug, 2013-2014	5.875	2.500	0
	<hr/> 27.930	<hr/> 28.500	<hr/> 26.506

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 <hr/> kr.	Budget 2014 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2013 <hr/> kr.
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	4.093		0
Låseservice	8.530		0
Elektriker	532		682
Småanskaffelser, postkasse	1.150		0
Maler	3.275		0
Murer	1.050		0
Glarmester	64.551		0
Kloakarbejde	0		27.425
	<hr/> 83.181 <hr/>	<hr/> 20.000 <hr/>	<hr/> 28.107 <hr/>
<u>Note 7. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	31.250	30.500	30.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.500	16.800
Varmeregnskabshonorar	4.248	6.000	4.540
Gebyrer m.v.	1.274	0	1.171
	<hr/> 54.272 <hr/>	<hr/> 54.000 <hr/>	<hr/> 52.511 <hr/>
<u>Note 8. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Kontorartikler og porto	1.023	0	838
Møder og generalforsamling	107	0	0
ABF kontingent	1.692	0	1.674
	<hr/> 2.822 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 2.512 <hr/>
<u>Note 9. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	1.343	0	298
	<hr/> 1.343 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 298 <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret 2014 <hr/> kr.	Budget 2014 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2013 <hr/> kr.
<u>Note 10. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	76.792	76.800	74.843
Betaling vedrørende renteswap	218.750	220.000	220.536
Omkostninger ved omprioritering	0	0	31.270
Andre renter	2	0	1.557
	<hr/> 295.544 <hr/>	<hr/> 296.800 <hr/>	<hr/> 328.206 <hr/>

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
<u>Note 11. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 1172</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	20.700.000	20.700.000
Årets opskrivning	<u>1.600.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>22.300.000</u>	<u>20.700.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 22.300.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen er værdiansat til kr. 22.300.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 22.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2014.

Note 12. Likvide beholdninger

Danske Bank	756.201	183.748
Nykredit erhvervskonto	277	29
Kassebeholdning	<u>1.500</u>	<u>1.500</u>
	<u>757.978</u>	<u>185.277</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
<u>Note 13. Egenkapital</u>		
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	11.459.052	11.459.052
Årets op- eller nedskrivning	1.600.000	0
Saldo pr. 31. december	<u>13.059.052</u>	<u>11.459.052</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	1.754.520	947.693
Årets ændring i markedsværdi renteswap	- 1.421.593	859.018
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 64.013	- 52.191
Saldo pr. 31. december	<u>268.914</u>	<u>1.754.520</u>
Egenkapital i alt	<u>13.812.913</u>	<u>13.698.519</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.		
	Nykredit	Nykredit
	Lån nr.	Lån nr.
	8	7
	<u> </u>	<u> </u>
Restløbetid år	28	23
Renter og bidrag	20.722	56.070
		<u>76.792</u>
Betalt afdrag i året	10.753	0
		<u>10.753</u>
Nominel restgæld	509.700	4.763.000
		<u>5.272.700</u>
Obligationsrestgæld	532.353	4.763.000
		<u>5.295.353</u>
Kurs	100	100
Kursværdi	532.353	4.763.000
		<u>5.295.353</u>
Næste års afdrag	11.118	0
		<u>11.118</u>

Noter til balance pr. 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Vandregnskab</u>		
Indbetalt aconto	17.500	17.500
Vandomkostning	37.799	38.413
	<u>20.299</u>	<u>20.913</u>
Vandregnskab i alt	<u>20.299</u>	<u>20.913</u>
<u>Note 18. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	16.800
Ren-rude	0	825
A+Perfekt	1.920	0
AB Klintholm	40.558	0
	<u>59.978</u>	<u>17.625</u>

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 8.572.928 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 14.

Noter til balance pr. 31. december 2014

<u>2014</u>	<u>2013</u>
kr.	kr.

Note 20. Eventualforpligtelser m.v.

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

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandører af aftalen (Nykredit) har i brev af 31. januar 2013 meddelt at de frafalder retten til at kræve yderligere sikkerhedsstillelse for swapaftaler. 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 2014

Note 21. 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	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	9	893
Boliglejemål	1	20
	<u>10</u>	<u>913</u>

Boligtype ifølge BBR-oplysning	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Boliglejemål	9	1.094
	<u>9</u>	<u>1.094</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2014	2013
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	24.430	22.677

	2014	2013
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	24.978	23.185
Foreslået andelsværdi	15.446	15.352
Andel i foreningens nettogæld m.v.	9.532	7.834
	<u>24.978</u>	<u>23.185</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2014

	<u>2014</u> kr./kvm.	<u>2013</u> kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	534	512
	<u>2014 i pct.</u>	<u>2013 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	15	5
Øvrige omkostninger	30	30
Finansielle poster netto	53	63
Afdrag	2	2
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>99</u>	<u>99</u>

Note 22. 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 2014		13.812.913
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.272.700	
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.295.353	-22.653
		<u>13.790.260</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>13.790.260</u> 484.947	28,44
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22. april 2014)		28,26

Øvrige noter pr. 31. december 2014

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Andel	Areal pr andel	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi 2013
Stuen	155	84.947	2.415.607	2.400.867
1. tv.	97	53.333	1.516.611	1.507.357
1. th.	82	42.667	1.213.306	1.205.903
2. tv.	97	53.333	1.516.611	1.507.357
2. th.	82	42.667	1.213.306	1.205.903
3. tv.	97	53.333	1.516.611	1.507.357
3. th.	82	42.667	1.213.306	1.205.903
4. tv.	109	60.000	1.706.198	1.695.787
4. th.	92	52.000	1.478.705	1.469.682
Afrunding			-1	
0	893	484.947	13.790.260	13.706.116

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 2014

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 28,44 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.

<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>
-1.115.000	-5%	12.675.260	26,14	-8,09%
-669.000	-3%	13.121.260	27,06	-4,85%
-223.000	-1%	13.567.260	27,98	-1,62%
0	0	13.790.260	28,44	0,00%
223.000	1%	14.013.260	28,90	+1,62%
669.000	3%	14.459.260	29,82	+4,85%
1.115.000	5%	14.905.260	30,74	+8,09%

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 2014

Note 23. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 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 2014 stk.	Areal oplyst af foreningen m ²
B1	Andelsboliger	9	892,8
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boligelejemål	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

Sæt kryds

	Ja	Nej
E1		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 2014 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 2014	Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlings bestemte reserver		0	0
				(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

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)kr. pr. m²

H1	Boligafgift	39.737	* 12 /	893	534
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	893	0
H3	Boligindtægter	200	* 12 /	893	3

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)

		2012	2013	2014
		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	-207	-58	-72

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	15.446
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.506
K3	Teknisk andelsværdi	24.952

Forklaring på udregning:

		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	31	91
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	146	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	187	31	91

Forklaring på udregning:

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

		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen
P1	Friværdi	58%

Forklaring på udregning:

		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
		2012	2013	2014
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	0	11	12

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2014

		<u>31/12 2014</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, andelssalg	3.300	
Vandregnskab	20.300	
Likvide beholdninger	<u>758.000</u>	781.600
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	20.900	
Forudbetalt løbende boligafgift	200	
Beboerkonto, andelssalg	603.500	
Øvrig gæld	<u>60.000</u>	<u>684.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2014		<u><u>97.000</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2014		171.800
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>74.800</u>	<u>74.800</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2014		<u><u>97.000</u></u>