

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

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

CVR-nummer 13 58 72 48

Årsrapporten 2020

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

31. regnskabsår

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 16. marts 2021

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administratørpåtegning	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Noter til årsregnskabet	13
Noter, beregning af andelsværdi	20
Noter, nøgletal	23
Noter, Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2020	25

Foreningsoplysninger

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

Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af andelsboligforeningen i regnskabsåret 2020.

Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

København, den 12. februar 2021

SJELDANI Boligadministration A/S

administrator

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for 1. januar - 31. december 2020.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 12. februar 2021

Bestyrelsen

Søren Esbensen,
formand

Anders Jørgensen

Morten Graversgaard

Niels Stensgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Helsingør, den 12. februar 2021

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabet har i 2019 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendommens værdi. Ejendommens værdiindregning er ændret fra dagsværdi i henhold til vurdering af d. 7. april 2015 til Den offentlige Ejendoms-vurdering. Ændringen har betydet en opskrivning af ejendomsværdien på kr. 1.918.056 til kr. 22.300.000. Denne er foretaget i sammenligningstillene for 2018.

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

Den ændrede praksis har ikke betydet ændring i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 19.

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

Nøgletal

De i note 19 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Nøgleoplysninger

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

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

Resultatopgørelse 2020

Note	Regnskab 2020	Budget 2020 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2019
Indtægter			
Boligafgift	590.019	581.300	564.402
Erhvervsleje	2.400	2.400	2.400
Øvrige indtægter	2.700	0	0
Indtægter i alt	595.119	583.700	566.802
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og forsikringer	70.239	64.394	61.950
2 Forbrugsafgifter	21.647	22.541	14.437
3 Renholdelse	31.613	36.500	27.363
4 Vedligeholdelse, løbende	32.063	75.000	180.644
5 Administrationsomkostninger	54.930	56.765	122.783
6 Øvrige foreningsomkostninger	25.790	1.900	1.836
Omkostninger i alt	236.282	257.100	409.013
Resultat før finansielle poster	358.837	326.600	157.789
7 Finansielle omkostninger	296.791	300.000	299.316
Finansielle poster, netto	-296.791	-300.000	-299.316
Resultat før skat	62.046	26.600	-141.527
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	62.046	26.600	-141.527

Resultatopgørelse 2020

	Regnskab 2020	Regnskab 2019
	<hr/>	<hr/>
Resultatdisponering		
Betalte prioritetsafdrag	28.195	27.567
Overført restandel af årets resultat	33.851	-169.094
	<hr/>	<hr/>
Disponeret i alt	62.046	-141.527
	<hr/>	<hr/>

Balance 31. december

Aktiver

Note		2020	2019
8	Ejendommen	22.300.000	22.300.000
	Anlægsaktiver	22.300.000	22.300.000
	Mellemregning med administrator	10.815	215
9	Andre tilgodehavender	14.953	0
14	Vandregnskab	3.622	0
	Periodeafgrænsningsposter	2.700	2.700
	Tilgodehavender	32.090	2.915
10	Likvide beholdninger	150.060	136.379
	Omsætningsaktiver	182.150	139.294
	Aktiver i alt	22.482.150	22.439.294

Balance 31. december

Passiver

Note		2020	2019
	Andelsindskud	484.947	484.947
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	12.977.108	12.977.108
	Overført resultat mv.	-1.152.016	-911.664
11	Egenkapital	12.310.039	12.550.391
12	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	10.064.087	9.789.884
	Kortfristet del af langfristet gæld	-28.838	-28.195
	Langfristet gæld	10.035.249	9.761.689
	Kortfristet del af langfristet gæld	28.838	28.195
	Restancekonto	10	10
13	Varmeregnskab	35.125	36.501
14	Vandregnskab	0	5.338
16	Anden gæld	72.889	57.170
	Kortfristet gæld	136.862	127.214
	Gæld i alt	10.172.111	9.888.903
	Passiver i alt	22.482.150	22.439.294
17	Eventualforpligtelser		
18	Beregning af andelsværdi		

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	44.394	44.394	43.224
Forsikringer	25.216	20.000	18.138
Skadedyrsbekæmpelse	629	0	588
	70.239	64.394	61.950
2 Forbrugsafgifter			
Renovation	17.756	20.041	16.103
Renholdelse fortov	1.657	0	-3.911
Elforbrug fællesarealer	2.234	2.500	2.245
	21.647	22.541	14.437
3 Renholdelse			
Trappevask	17.875	15.000	9.000
Snerydning og saltning	0	3.000	0
Gårdlaug	10.738	15.500	15.363
Gadelaug	3.000	3.000	3.000
	31.613	36.500	27.363
4 Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	6.779	0	5.518
Låseservice	0	0	1.242
Murer	0	0	27.125
Elektriker	0	0	42.168
Port / dørtelefon	0	0	4.668
Haveartikler og havearbejde	2.160	0	80
Snedker og tømrer	0	0	1.830
VVS	8.124	0	94.375
Teknisk bistand	15.000	15.000	3.638
Bygninger, diverse	0	60.000	0
	32.063	75.000	180.644

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	26.265	26.265	29.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.281	15.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	5.280	10.000	9.344
Etablering af net	0	0	51.125
Arkitekt / rådgivning	0	0	13.500
Porto og gebyrer	2.749	2.600	2.409
Kontorartikler	264	400	34
Arrangementer og gaver	1.296	0	0
Diverse	3.795	2.500	1.621
	54.930	56.765	122.783
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Fælles arbejdsdag	1.400	0	0
Valuarvurdering	22.500	0	0
ABF kontingent	1.890	1.900	1.836
	25.790	1.900	1.836

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
7 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, bank	49	0	421
Prioritetsrenter og bidrag	46.415	46.415	44.568
Betaling vedrørende renteswap	250.327	253.585	254.327
	296.791	300.000	299.316
		2020	2019
8 Ejendommen, matr. nr. 943, Sundbyvester			
Kostpris 1. januar		19.390.996	19.390.996
Tagprojekt		0	0
Afgang		0	0
Kostpris 31. december		19.390.996	19.390.996
Opskrivninger 1. januar		2.909.004	2.909.004
Årets opskrivning til offentlig ejendomsvurdering		0	0
Tilbageført opskrivning		0	0
Opskrivninger 31. december		2.909.004	2.909.004
Regnskabsmæssig værdi 31. december		22.300.000	22.300.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr.		22.300.000	

Noter til årsregnskabet

		2020	2019		
9	Andre tilgodehavender				
	Øvrige tilgodehavender	14.953	0		
		14.953	0		
10	Likvide beholdninger				
	Kassebeholdning	5.000	5.000		
	Danske Bank	45.607	31.926		
	Nykredit	99.453	99.453		
		150.060	136.379		
11	Egenkapital				
		Andelsindskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt
	Saldo 1. januar	484.947	12.977.108	-911.664	12.550.391
	Ændring i dagsværdi rentesikring			-302.398	-302.398
	Overført af årets resultat i øvrigt:				
	Betalte prioritetsafdrag			28.195	28.195
	Rest af årets resultat			33.851	33.851
	Saldo 31. december	484.947	12.977.108	-1.152.016	12.310.039

Noter til årsregnskabet

12 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Indeksregulering indekslån
Nykredit lån nr. 7, obl.lån. Hovedstol kr. 4.763.000 Rente variabel	100	17.375	0	0	0
Nykredit lån nr. 9, kontant Hovedstol kr. 1.130.000 Rente p.a. 2,2608%	100	29.040	28.195	0	0
Nykredit, renteswap Hovedstol kr. 4.763.000 Rente 5,12, Cibor 6M	100	250.327	0	0	0
		296.742	28.195	0	0
	Rest-løbetid i år	Nominel restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit lån nr. 7, obl.lån. Hovedstol kr. 4.763.000 Rente variabel	17,75	4.763.000	4.763.000	0	4.785.386
Nykredit lån nr. 9, kontant Hovedstol kr. 1.130.000 Rente p.a. 2,2608%	26,75	1.097.492	1.034.179	28.838	1.104.594
Nykredit, renteswap Hovedstol kr. 4.763.000 Rente 5,12, Cibor 6M	18,00	4.763.000	4.266.908	0	4.266.908
		10.623.492	10.064.087	28.838	10.156.888

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
13 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	20.222	20.422
Fjernvarmeomkostning	13.930	19.392
Varmeafslutning	973	-3.313
	35.125	36.501
14 Vandregnskab		
Indbetalt a conto	15.100	16.400
Vandforbrug	-37.324	-35.767
Vandafslutning	18.602	24.705
	-3.622	5.338
15 Internet		
Indbetalt a conto	18.360	7.560
Køb internet	-18.360	-7.560
	0	0
16 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	15.281	0
Projekt	3.638	0
Omkostningskreditorer	53.970	57.170
	72.889	57.170

Noter til årsregnskabet

17 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 9.790 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo regnskabsåret udgør tkr. 22.300.

Hæftelsesforhold:

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

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

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap):

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

Ejendomsavancebeskatning:

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

Noter til årsregnskabet

18 Beregning af andelsværdi

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

		2020	2019
		<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi			
Egenkapital før andre reserver		12.310.039	12.550.391
Tilgang vinduer efter vurderingen 1. oktober 2015		81.944	81.944
Tilbageført bogført værdi af prioritetsgæld	10.064.087		
Prioritetsgæld til kursværdi	-10.156.888	-92.801	-35.118
		<u>12.299.182</u>	<u>12.597.217</u>
Beregningsgrundlag for andelsværdier			
Samlede andels-m ²		1.094	1.094
Andelskrone pr. m ²		<u>11.242</u>	<u>11.515</u>
Indbetalt andelsindskud		484.947	484.947
Værdi pr. indskudt andelskrone		<u>25,36</u>	<u>25,98</u>

Noter til årsregnskabet

Valuarvurdering/offentlig ejendomsvurdering

Egenkapital før andre reserver		12.310.039	12.550.391
Tilbageført bogført værdi af ejendommen	-22.300.000		
Valuarvurdering	28.700.000	6.400.000	0
Tilgang vinduer efter vurderingen 1. oktober 2015		0	81.944
Tilbageført bogført værdi af prioritetsgæld	10.064.087		
Prioritetsgæld til kursværdi	-10.156.888	-92.801	-35.118
Beregningsgrundlag for andelsværdier		18.617.238	12.597.217
Samlede andels-m ²		1.094	1.094
Andelskrone pr. m ²		17.017,59	11.514,82
Indbetalt andelsindskud		484.947	484.947
Værdi pr. indskudt andelskrone		38,39	25,98

Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af Scheel & Co d. 17. juni 2020.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 22.300.000.

Dagsværdiberegningen er foretaget med udgangspunkt i DCF-metoden (Discounted Cash Flow), hvor der beregnes en samlet nutidsværdi for en budgetperiode og en terminaleperiode på baggrund af forventede pengestrømme.

Valuaren oplyser, at beregningen er baseret på et teoretisk forrentningskrav på 3,60% og et forventet inflationsniveau på 2 %.

Jf. valuarvurderingen er forrentningskravet det krav køber vil stille til ejendommens afkast.

Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i forrentningskravet, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i forrentningskravet fra 3,60 til 4,10 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med mkr. 3,5.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til årsregnskabet

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

	2020	2019
Den samlede boligafgift for december 2020 udgjorde kr.	49.894,83	
Dette giver et fordelingstal på	373,13	260,05

18 Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

	Antal Andele	Indskud	Antal m2 pr. andel	Boligafgift pr. md.	Andelsværdi i alt
Stuen	1	84.947	154	8.634,37	3.221.742
1. tv.	1	53.333	100	5.420,91	2.022.704
1. th.	1	42.667	86	4.582,68	1.709.935
2. tv.	1	53.333	101	5.420,91	2.022.704
2. th.	1	42.667	86	4.582,68	1.709.935
3. tv.	1	53.333	101	5.420,91	2.022.704
3. th.	1	42.667	86	4.582,68	1.709.935
4. tv.	1	60.000	179	6.108,26	2.279.175
4.th.	1	52.000	151	5.141,43	1.918.422
Afrunding					-20
	9	484.947	1.044	49.894,83	18.617.238

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

Noter til årsregnskabet

19 Nøgletal

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

Boligtype	Antal	Areal (m ²)
Andelsboliger	9	1.094
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	1	20
Erhvervslejemål	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
	10	1.114
Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. andels-m ²	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	20.384	20.018
Anskaffelsessum (kostpris)	17.725	17.407
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	9.132	8.752
Andelskrone	17.018	16.712
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		539
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		120
Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i %
Vedligeholdelsesomkostninger		6%
Øvrige omkostninger		36%
Finansielle poster, netto		53%
Afdrag		5%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		99%

Noter til årsregnskabet

20 Følsomhedsanalyse

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

Ændring i vurde- ring	Ændring beregning- grundlag	Nye andels- værdier i alt	Værdi pr. indskuds- krone	Ændring i andels- kronen
%	kr.	kr.	kr.	%
-5%	-930.862	17.686.376	354,47	-5%
-3%	-558.517	18.058.721	361,94	-3%
-1%	-186.172	18.431.066	369,40	-1%
0%	0	18.617.238	373,13	0%
1%	186.172	18.803.410	376,86	1%
3%	558.517	19.175.755	384,32	3%
5%	930.862	19.548.100	391,79	5%

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2020

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 31. december 2020

Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af realkreditinstitutter.

Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2020

Felt

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

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

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?			
			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			
				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, så den svarer til boligernes indbyrdes værdi.			

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1901

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2020

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Felt

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantgæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom jf. vedtægternes §5.		
		Anskaffelses- sum	Valuar- vurdering
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.700.000	25.763
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0%	
		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2020

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Felt

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. md
H1	Boligafgift	598.738	45,61
H2	Erhvervslejeindtægter	2.400	0,18
		Forrige år	Indeværende år
J	Årets overskud (før afdrag), kr. pr. andels-m ²	-351	57
		Sidste år	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi		17.018
K2	Gæld - omsætningsaktiver		9.132
K3	Teknisk andelsværdi		26.150
3 Byggeteknik og vedligeholdelse			
		Forrige år	Indeværende år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	65	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	65	29

Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2020

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Felt

4 Finansielle forhold

P Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 54%

4.1 Afdrag

	Forrige år	Sidste år	Indeværende år
R Årets afdrag pr. andels-m ²	25	25	26

PENNEO

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

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

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573
IP: 195.225.xxx.xxx
2021-03-08 11:32:42Z

NEM ID 

Hans Søren Esbensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Dybbølsgade 24
Serienummer: PID:9208-2002-2-249058303432
IP: 89.23.xxx.xxx
2021-03-08 17:59:40Z

NEM ID 

Morten Graversgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24
Serienummer: PID:9208-2002-2-243238215767
IP: 89.23.xxx.xxx
2021-03-11 12:41:07Z

NEM ID 

Anders Gerhard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24
Serienummer: PID:9208-2002-2-695921871093
IP: 188.64.xxx.xxx
2021-03-15 17:55:23Z

NEM ID 

Kenn Elmgren

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen og Co
Serienummer: CVR:33241763-RID:1287499626256
IP: 80.162.xxx.xxx
2021-03-17 15:17:28Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573
IP: 195.225.xxx.xxx
2021-03-18 05:13:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FT0EB-TQT7V-DHY1D-QXU5U-YEHEY-7D8YC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>