

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Andelsboligforeningen

## Dybbølsgade 24

c/o Sjeldani Boligadministration A/S, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

### Årsrapport for 2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 3. marts 2025

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	10
Balance pr. 31. december 2024	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024	13
Noter til årsrapporten, andelskroneberegning	14
Noter til årsrapporten, øvrige	15
Noter til årsrapporten, nøgleoplysninger og nøgletal	20
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	22

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Dybbølsgade 24  
CVR nr. 13 58 72 48

### Adresse

Dybbølsgade 24  
2450 København SV

### Bestyrelse

Søren Esbensen, formand  
Astrid Reinhold  
Morten Graversgaard  
Anne Louise Schunck de Stricker

### Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Tlf. nr. +45 33 24 21 11

### Revisor

Grant Thornton  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø  
Tlf. nr. +45 33 11 02 20

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2024 for andelsboligforeningen Dybbølsgade 24.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 6. februar 2025

### Bestyrelse

---

Søren Esbensen  
formand

---

Astrid Reinhold

---

Morten Graversgaard

---

Anne Louise Schunck de Stricker

## **Administratørerklæring**

Som administrator for andelsboligforeningen Dybbølsgade 24, har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 6. februar 2025

**Administrator**

---

Sjældani Boligadministration A/S

# 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 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning 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.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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.

København, den 6. februar 2025

**Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelt bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

### Skat af årets resultat

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab, amortisering af kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut mv.

#### Passiver

##### Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved ny

## Anvendt regnskabspraksis

udstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer desuden i § 19, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabsbalance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabsbalance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabsbalance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, Disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 20, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2024	budget 2024	2023
2	Boligafgifter	604.138	598.738	604.138
3	Lejeindtægter	2.400	2.400	2.400
		<b>606.538</b>	<b>601.138</b>	<b>606.538</b>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskatter	45.638	45.638	44.394
	El-forbrug	2.750	4.000	3.804
	Renovation	37.271	37.271	27.999
4	Forsikringer og abonnementer	35.623	35.000	33.768
5	Renholdelse og udenomsarealer	36.456	38.500	39.456
6	Administrations- og foreningsomkostninger	68.364	67.671	93.453
7	Vedligeholdelse, løbende	0	65.000	365
		<b>226.102</b>	<b>293.080</b>	<b>243.239</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>380.436</b>	<b>308.058</b>	<b>363.299</b>
8	Finansielle indtægter	659	0	54.305
9	Finansielle omkostninger	286.946	283.001	289.250
	<b>Resultat før skat</b>	<b>94.149</b>	<b>25.057</b>	<b>128.354</b>
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>94.149</b>	<b>25.057</b>	<b>128.354</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	94.149	25.057	128.354
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>94.149</b>	<b>25.057</b>	<b>128.354</b>
	<b>Likviditetsresultat:</b>			
	Årets resultat	94.149	25.057	128.354
	Betalte prioritetsafdrag	-30.856	-30.856	-30.168
	Amortiseret kurstab	2.347	0	2.347
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>65.640</b>	<b>-5.799</b>	<b>100.533</b>

## Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
11	Ejendommen matr. nr. 1172, Udenbys Vester Kvarter, København	9.322.892	9.322.892
		<u>9.322.892</u>	<u>9.322.892</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.322.892</u>	<u>9.322.892</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Restancer, andelshavere	2.400	20
12	Vandregnskab	143.112	53.092
13	Tilgodehavender	6.095	13.545
		<u>151.607</u>	<u>66.657</u>
14	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>261.907</u>	<u>185.670</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>413.514</u>	<u>252.327</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>9.736.406</u>	<u>9.575.219</u>

## Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<b>Egenkapital</b>		
	Andelsindskud	484.947	484.947
	Overført resultat mv.	698.756	670.221
		<u><b>1.183.703</b></u>	<u><b>1.155.168</b></u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.019.972	954.358
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	0
		<u><b>1.019.972</b></u>	<u><b>954.358</b></u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>2.203.675</b></u>	<u><b>2.109.526</b></u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
15	Prioritetsgæld	7.297.558	7.326.771
		<u><b>7.297.558</b></u>	<u><b>7.326.771</b></u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
15	Kortfristet andel af prioritetsgæld	31.559	30.855
16	Varmeregnskab	183.615	91.568
18	Øvrig gæld	19.999	16.499
		<u><b>235.173</b></u>	<u><b>138.922</b></u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>7.532.731</b></u>	<u><b>7.465.693</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>9.736.406</b></u>	<u><b>9.575.219</b></u>
1	Andelskroneberegning		
19	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
20	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo primo	484.947	484.947
	<b>484.947</b>	<b>484.947</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Tidligere års resultat	670.221	1.496.225
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	-65.614	-954.358
Overført restandel af årets resultat	94.149	128.354
	<b>698.756</b>	<b>670.221</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>1.183.703</b>	<b>1.155.168</b>
<b>Reserveret for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Saldo primo	954.358	0
Årets hensættelse	65.614	954.358
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<b>1.019.972</b>	<b>954.358</b>
<b>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</b>		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b>1.019.972</b>	<b>954.358</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.203.675</b>	<b>2.109.526</b>

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024 (fastfrysning af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	9.322.892
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 17. juni 2020, fastfrosset værdi	28.700.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	22.300.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret	27.227.800

Egenkapital jf. regnskabet	2.203.675
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-1.019.972

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	28.700.000	
Bogført værdi	9.322.892	19.377.108
		<hr/>
		20.560.811

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	7.394.821	
Kursværdi prioritetsgæld	7.366.627	28.194
		<hr/>

**Værdi til fordeling på solgte andele** **20.589.005**

Andelsindskud 484.947

**Værdi pr. 31. december 2024 pr. indskudt andelskrone** **42,46**

På foreningens ordinære generalforsamling den 16. marts 2021 blev det vedtaget, at andelsværdien skal fastsættes ud fra et fordelingstal baseret på den aktuelle boligafgiftskone.

**Den samlede boligafgift for december udgjorde** **49.894,83**

**Dette giver et fordelingstal på** **412,65**

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 25. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 17. juni 2020 var kr. 28.700.000. Valuarvurderingen er indhentet før den 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges til værdiansættelse af ejendomme i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget før den 1. juli 2020 efter stk 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2023, kr. 42,46, vedtaget på den ordinære generalforsamling den 11. marts 2024.

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	2024	2024	2023
<b>2. Boligafgifter</b>			
Boligafgift, boliger	598.738	598.738	598.738
Mulktordning	5.400	0	5.400
	<b>604.138</b>	<b>598.738</b>	<b>604.138</b>
<b>3. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, erhverv	2.400	2.400	2.400
	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>
<b>4. Forsikringer og abonnementer</b>			
Bygningsforsikring	35.623	35.000	33.768
	<b>35.623</b>	<b>35.000</b>	<b>33.768</b>
<b>5. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Ejendomsservice	17.988	20.000	17.988
Gårdlaug	15.468	15.500	15.468
Gadelaug	3.000	3.000	6.000
	<b>36.456</b>	<b>38.500</b>	<b>39.456</b>
<b>6. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	31.571	31.571	30.651
Administrationshonorar, anden assistance	5.355	5.500	6.835
Revision og regnskab	15.500	15.500	15.000
Revision og regnskab, rest sidste år	3.437	0	2.500
ABF kontingent	2.178	2.100	2.088
Varmeregnskabshonorar	2.362	5.000	4.407
Gebyrer	7.245	5.500	5.416
	<b>67.648</b>	<b>65.171</b>	<b>66.897</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamlinger, møder og fester	0	1.000	0
Arrangementer og fællesarbejdsdag	716	1.500	5.328
Forsikringsager, selvrisiko	0	0	23.750
Projekt, for meget betalt byggesagsbehandling	0	0	-3.638
Diverse foreningsomkostninger	0	0	1.116
	<b>716</b>	<b>2.500</b>	<b>26.556</b>
<b>I alt</b>	<b>68.364</b>	<b>67.671</b>	<b>93.453</b>

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2024	2024	2023
<b>7. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vand- og varmeanlæg	0		365
Budgetteret vedligeholdelse	0	65.000	0
	<b>0</b>	<b>65.000</b>	<b>365</b>
<b>8 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	659	0	47
Kursavance	0	0	54.258
	<b>659</b>	<b>0</b>	<b>54.305</b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter, bank	0	0	58
Renteudgifter, prioritetsgæld, jf. note 15	284.599	283.001	286.845
Amortiseret kurstab	2.347	0	2.347
	<b>286.946</b>	<b>283.001</b>	<b>289.250</b>

### 10. Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervs-mæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat til betaling.

## Noter til årsrapporten

### 11. Ejendommen matr. nr. 1172, Udenbys Vester Kvarter, København

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kostpris primo	9.322.892	9.322.892
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.322.892</b>	<b>9.322.892</b>
Opskrivninger primo	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>9.322.892</b>	<b>9.322.892</b>
<b>Ejendomsværdi iht. offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020</b>	<b>22.300.000</b>	<b>22.300.000</b>

### 12. Vandregnskab

Vand indbetalt aconto	-15.380	-13.900
Køb af vand	44.289	36.362
Vandafregning	114.203	30.630
	<b>143.112</b>	<b>53.092</b>

### 13. Tilgodehavender

Mellemregning administrator	6.095	13.545
	<b>6.095</b>	<b>13.545</b>

### 14. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	5.000	5.000
Danske Bank	256.907	180.670
	<b>261.907</b>	<b>185.670</b>

## Noter til årsrapporten

<b>15. Prioritetsgæld</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Obligations- restgæld</b>	<b>Kurs</b>	<b>Kursværdi</b>
<b>Nr. Låneoplysninger</b>				
1 Nykredit, 2,2608%, kontantlån	914.821	940.014	90,7170	852.753
2 Nordea Kredit, 5%, obligationslån	1.642.000	1.642.000	100,0000	1.642.000
3 Nordea Kredit, 1%, rentetilpasningslån	4.838.000	4.909.234	99,2390	4.871.875
	<b>7.394.821</b>	<b>7.491.248</b>		<b>7.366.627</b>
Amortiseret kurstab	-68.051			
Årets afskrivning	2.347			
	<b>7.329.117</b>			
		<b>Renter og bidrag</b>	<b>Afdrag i året</b>	<b>Kortfristet andel af prioritetsgæld</b>
<b>Nr. Låneoplysninger</b>				
1 Nykredit, 2,2608%, kontantlån		25.790	30.856	31.559
2 Nordea Kredit, 5%, obligationslån		90.310	0	0
3 Nordea Kredit, 1%, rentetilpasningslån		168.499	0	0
		<b>284.599</b>	<b>30.856</b>	<b>31.559</b>
		<b>Restløbetid</b>	<b>Resterende afdragsfrihed</b>	<b>Rente- tilpasning</b>
<b>Nr. Låneoplysninger</b>				
1 Nykredit, 2,2608%, kontantlån		22 3/4 år	-	-
3 Nordea Kredit, 5%, obligationslån		27 3/4 år	8 3/4 år	-
2 Nordea Kredit, 1%, rentetilpasningslån		28 år	8 år	01-10-2025
			<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>16. Varmeregnskab</b>				
Varme indbetalt aconto			23.101	19.822
Varmeafregning			57.035	60.417
Varmeafregning, mellemregning med A/B Klintholm			103.479	11.329
			<b>183.615</b>	<b>91.568</b>
<b>17. Internetregnskab</b>				
Internet indbetalt aconto			13.500	13.500
Køb af internet			-13.500	-13.500
			<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>18. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	15.500	15.000
Gadelaug	3.000	0
Diverse regninger	1.499	1.499
	<u>19.999</u>	<u>16.499</u>

## 19. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut på kr. 7.329.117, er der stillet sikkerhed på kr. 7.610.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 9.322.892.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

### Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jf. selskabsskatteovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

## Noter til årsrapporten

### 20. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 anvendes boligafgiften som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

<b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>BBR areal m<sup>2</sup></b>	<b>BBR areal m<sup>2</sup></b>	<b>Antal</b>	<b>BBR areal m<sup>2</sup></b>
<b>B1</b> Andelsboliger	1.094	1.094	9	1.094
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	20	20	1	20
	<u>1.114</u>	<u>1.114</u>	<u>10</u>	<u>1.114</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage, m.m.	0	0	0	0
<b>B6</b> I alt	<u>1.114</u>	<u>1.114</u>	<u>10</u>	<u>1.114</u>

<b>Fordelingstal</b>	<b>BBR</b>	<b>Opmålt areal</b>	<b>Indskud</b>	<b>Andet</b>
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			X	
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften				X
<b>C3</b> Boligafgiftens størrelse fastsættes på generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, så den svarer til boligernes indbyrdes værdi				

<b>D1</b> Stiftelsesår				1989
<b>D2</b> Ejendommen opførelsesår				1901

### Hæftelser

<b>E1</b> Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Ja
<b>E2</b> Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne solidarisk for kassekredit i pengeinstitut.				

<b>F1</b> Anvendt vurderingsprincip				Handelsvurdering
<b>F1a</b> Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020				Ja

	<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.700.000	25.763
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	1.019.972	916
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	3,55%	

### Eventualforpligtelser

<b>G1</b> Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
<b>G2</b> Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
<b>G3</b> Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

## Noter til årsrapporten

<b>20. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal</b>	<b>Gns kr. / pr.</b>	
<b>Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal</b>	<b>andels m<sup>2</sup></b>	<b>kr. / m<sup>2</sup></b>
<b>H1</b> Boligafgift i gennemsnit pr. andels m <sup>2</sup> / andels m <sup>2</sup>	547	547
Boligafgift i gennemsnit pr. andels m <sup>2</sup> / erhvervsandel m <sup>2</sup>		0
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægt pr. andels m <sup>2</sup> / erhvervsleje m <sup>2</sup>	2	120
<b>H3</b> Boliglejeindtægt pr. andels m <sup>2</sup> / boligleje m <sup>2</sup>	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	0	0%
Øvrige omkostninger	226.102	42%
Finansielle poster, netto	286.287	53%
Afdrag	30.856	6%
I alt	<u>543.245</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 100%

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel m <sup>2</sup>	1.594	117	86
	<u>1.594</u>	<u>117</u>	<u>86</u>

### Beregnete nøgletal for foreningen

	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	20.384	20.018
Valuarvurdering	26.234	25.763
Anskaffelsessum (kostpris)	8.522	8.369
<b>K1</b> Foreslået andelsværdi	18.820	
<b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.508	
<b>K3</b> Teknisk andelsværdi	25.327	
Reserver uden for andelsværdi	932	

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>M1</b> Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel m <sup>2</sup>	91	0	0
<b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel m <sup>2</sup> (særlig vedligeholdelse/forbedring)	0	0	0
<b>M3</b> Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel m <sup>2</sup>	<u>91</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**P** Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gæld i ejendom) 19%

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b> Årets afdrag, gns. kr. pr. andel m <sup>2</sup>	27	28	28
	<u>27</u>	<u>28</u>	<u>28</u>

## Opgørelse af andelsværdien pr. andel for A/B Dybbølsgade 24

(Opgjort i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3)

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Areal m<sup>2</sup></u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>Boligafgift pr. måned</u>	<u>Andelsværdi</u>
1	Dybbølsgade 24, 1. tv.	100,00	53.333	5.420,91	2.236.928
2	Dybbølsgade 24, 1. th.	86,00	42.667	4.582,68	1.891.034
3	Dybbølsgade 24, 2. tv.	101,00	53.333	5.420,91	2.236.928
4	Dybbølsgade 24, 2. th.	86,00	42.667	4.582,68	1.891.034
5	Dybbølsgade 24, 3. tv.	101,00	53.333	5.420,91	2.236.928
6	Dybbølsgade 24, 3. th.	86,00	42.667	4.582,68	1.891.034
7	Dybbølsgade 24, 4. tv.	179,00	60.000	6.108,26	2.520.562
8	Dybbølsgade 24, 4. th.	151,00	52.000	5.141,43	2.121.601
9 + 10	Dybbølsgade 24, st.	154,00	84.947	8.634,37	3.562.956
11	Dybbølsgade 24, kld. (erhverv)	20,00	0	0,00	0
	<b>I alt</b>	<b>1.064,00</b>	<b>484.947</b>	<b>49.894,83</b>	<b>20.589.005</b>

# PENNEO

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

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

## Hans Søren Esbensen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 08d55b46-0cad-4741-92e2-62a1cd14fbf7

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-02-06 13:40:49 UTC



## Anne Louise Schunck de Stricker

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: da79432d-ed0d-468e-b68a-cd105741a4eb

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-02-06 15:38:24 UTC



## Navnet er skjult

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 001ef5a2-ad0b-4d4b-95fa-5edfd09fb023

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-02-07 10:28:09 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-02-07 14:18:09 UTC



## Morten Graversgaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 73ed2132-fcaf-4573-b073-f21487054c48

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-02-10 10:24:39 UTC



## Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-02-11 08:25:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

# PENNEO

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

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

**Lene Hansen**

**SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968**

**Dirigent**

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-03-04 07:30:40 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter