

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Dybbølsgade 24

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

Årsrapport for 2023

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 11. marts 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 20223	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023	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 Esbesen, formand
Astrid Reinhold
Morten Graversgaard
Oskar Teisen

Administrator

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

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 27. februar 2024

Bestyrelse

Søren Esbesen
formand

Astrid Reinhold

Astrid Graversgaard

Oskar Teisen

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen Dybbølsgade 24, har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 27. februar 2024

Administrator

Sjeldani 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 2023, 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 2023, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 27. februar 2024

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 forsæt benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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 2023

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2023	budget 2023	2022
2	Boligafgifter	604.138	598.738	604.138
3	Lejeindtægter	2.400	2.400	2.400
		606.538	601.138	606.538
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	44.394	44.394	44.394
	Elforbrug	3.804	4.000	3.345
	Renovation	27.999	28.938	24.384
4	Forsikringer og abonnementer	33.768	47.000	30.735
5	Renholdelse og udenomsarealer	39.456	38.500	31.968
6	Administrations- og foreningsomkostninger	93.453	67.952	142.072
7	Vedligeholdelse, løbende	365	65.000	101.626
		243.239	295.784	378.524
	Resultat før finansielle poster	363.299	305.354	228.014
8	Finansielle indtægter	54.305	0	1.577.014
9	Finansielle omkostninger	289.250	260.215	61.253
	Resultat før skat	128.354	45.139	1.743.775
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	128.354	45.139	1.743.775
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	128.354	45.139	1.743.775
	Disponeret i alt	128.354	45.139	1.743.775
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	128.354	45.139	1.743.775
	Betalte prioritetsafdrag	-30.168	-32.000	-29.495
	Amortiseret kurstab	2.347	0	0
	Disponeret i alt	100.533	13.139	1.714.280

Balance pr. 31. december 2023

Note	Aktiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
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>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.322.892</u>	<u>9.322.892</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer, andelshavere	20	20
12	Vandregnskab	53.092	55.577
13	Tilgodehavender	13.545	14.498
		<u>66.657</u>	<u>70.095</u>
14	Likvide beholdninger	<u>185.670</u>	<u>158.465</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>252.327</u>	<u>228.560</u>
	Aktiver i alt	<u>9.575.219</u>	<u>9.551.452</u>

Balance pr. 31. december 2023

Note	Passiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Egenkapital		
	Andelsindskud	484.947	484.947
	Overført resultat mv.	670.221	1.496.225
		<u>1.155.168</u>	<u>1.981.172</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	954.358	0
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	0
		<u>954.358</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.109.526</u>	<u>1.981.172</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	7.326.771	7.355.447
		<u>7.326.771</u>	<u>7.355.447</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
15	Kortfristet andel af prioritetsgæld	30.855	30.000
	Bankgæld	0	75.578
16	Varmeregnskab	91.568	87.367
18	Øvrig gæld	16.499	21.888
		<u>138.922</u>	<u>214.833</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.465.693</u>	<u>7.570.280</u>
	Passiver i alt	<u>9.575.219</u>	<u>9.551.452</u>
1	Andelskroneberegning		
19	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
20	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Andelsindskud		
Saldo primo	484.947	484.947
	<u>484.947</u>	<u>484.947</u>
Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	1.496.225	-247.550
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	-954.358	0
Overført restandel af årets resultat	128.354	1.743.775
	<u>670.221</u>	<u>1.496.225</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>1.155.168</u>	<u>1.981.172</u>
Reserveret for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	954.358	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>954.358</u>	<u>0</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	0	0
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>954.358</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>2.109.526</u>	<u>1.981.172</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2023 (fastfrysning af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgsspris 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

Egenkapital jf. regnskabet	2.109.526
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-954.358

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	28.700.000	
Bogført værdi	9.322.892	19.377.108
		<hr/>
		20.532.276

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	7.425.677	
Kursværdi prioritetsgæld	7.368.948	56.729
		<hr/>

Værdi til fordeling på solgte andele **20.589.005**

Andelsindskud 484.947

Værdi pr. 31. december 2023 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, litrs 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 2022, kr. 42,46, vedtaget på den ordinære generalforsamling den 23. marts 2023.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	2023	2023	2022
2. Boligafgifter			
Boligafgift, boliger	598.738	598.738	598.738
Mulktordning	5.400	0	5.400
	604.138	598.738	604.138
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, erhverv	2.400	2.400	2.400
	2.400	2.400	2.400
4. Forsikringer og abonnementer			
Bygningsforsikring	33.768	47.000	30.735
	33.768	47.000	30.735
5. Renholdelse og udenomsarealer			
Ejendomsservice	17.988	20.000	16.500
Gårdlaug	15.468	15.500	15.468
Gadelaug 2022 & 2023	6.000	3.000	0
	39.456	38.500	31.968
6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	30.651	30.652	27.865
Administrationshonorar, anden assistance	6.835	5.400	49.345
Revision og regnskab	15.000	17.600	16.875
Revision og regnskab, rest sidste år	2.500	0	0
ABF kontingent	2.088	2.000	1.998
Varmeregnskabshonorar	4.407	6.000	12.160
Gebyrer	5.416	3.800	3.509
	66.897	65.452	111.752
Foreningsomkostninger			
Generalforsamlinger, møder og fester	0	1.000	0
Arrangementer og fællesarbejdsdag	5.328	1.500	4.945
Teknisk bistand	0	0	12.875
Forsikringssager, selvrisiko	23.750	0	12.500
Projekt, for meget betalt byggesagsbehandling	-3.638	0	0
Diverse foreningsomkostninger	1.116	0	0
	26.556	2.500	30.320
I alt	93.453	67.952	142.072

Noter til årsrapporten

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
7. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0		60.000
VVS	0		5.829
Vand- og varmeanlæg	365		16.084
Varmemålere og radiatorer	0		19.479
Diverse materialer	0		234
Budgetteret vedligeholdelse	0	65.000	0
	365	65.000	101.626
8 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	47	0	0
Kursavance	54.258	0	1.577.014
	54.305	0	1.577.014
9. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, bank	58	0	1.215
Renteudgifter, prioritetsgæld, jf. note 15	286.845	260.215	60.038
Amortiseret kurstab	2.347	0	0
	289.250	260.215	61.253

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>2023</u>	<u>2022</u>
Kostpris primo	9.322.892	9.322.892
Kostpris ultimo	<u>9.322.892</u>	<u>9.322.892</u>
Opskrivninger primo	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>9.322.892</u>	<u>9.322.892</u>
Ejendomsværdi iht. offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	<u>22.300.000</u>	<u>22.300.000</u>

12. Vandregnskab

Vand indbetalt aconto	-13.900	-13.900
Køb af vand	36.362	37.068
Vandafregning	30.630	32.409
	<u>53.092</u>	<u>55.577</u>

13. Tilgodehavender

Mellemregning administrator	13.545	13.545
Andre tilgodehavender og udlæg	0	953
	<u>13.545</u>	<u>14.498</u>

14. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	5.000	5.000
Nykredit Bank	0	153.465
Danske Bank	180.670	0
	<u>185.670</u>	<u>158.465</u>

Noter til årsrapporten

15. Prioritetsgæld	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
Nr. Låneoplysninger				
1 Nykredit, kontantlån	945.677	972.779	88,9210	865.005
2 Nordea Kredit, obligationslån	1.642.000	1.642.000	100,0000	1.642.000
3 Nordea Kredit, tilpasningslån	4.838.000	5.003.508	97,1707	4.861.943
	7.425.677	7.618.287		7.368.948
Amortiseret kurstab	-70.398			
Årets afskrivning	2.347			
	7.357.626			
		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr. Låneoplysninger				
1 Nykredit, 2,2608%, kontantlån		26.630	30.168	30.855
2 Nordea Kredit, 5%, obligationslån		169.414	0	0
3 Nordea Kredit, 2,982816%, tilpasningslån		90.801	0	0
		286.845	30.168	30.855
		Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente- tilpasning
Nr. Låneoplysninger				
1 Nykredit, 2,2608%, kontantlån		23 3/4 år	-	-
3 Nordea Kredit, 5%, obligationslån		28 3/4 år	9 3/4 år	-
2 Nordea Kredit, 2,982816%, tilpasningslån		29 år	9 år	01-10-2025
			2023	2022
16. Varmeregnskab				
Varme indbetalt aconto			19.822	19.822
Køb af varme			60.417	62.420
Varmeafregning			11.329	5.125
			91.568	87.367
17. Internetregnskab				
Internet indbetalt aconto			13.500	0
Køb af internet			-13.500	0
			0	0

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
18. Øvrig gæld		
Grant Thornton	15.000	16.875
Projekt, for meget betalt byggesagsbehandling	0	3.638
Diverse regninger	1.499	1.375
	<u>16.499</u>	<u>21.888</u>

19. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut på kr. 7.357.626, er der stillet sikkerhed på kr. 7.610.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2023 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.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023
	BBR areal m ²	BBR areal m ²	Antal	BBR areal m ²
B1 Andelsboliger	1.094	1.094	9	1.094
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	20	20	1	20
	1.114	1.114	10	1.114
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage, m.m.	0	0	0	0
B6 I alt	1.114	1.114	10	1.114

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			X	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften				X
C3 Boligafgiftens størrelse fastsættes på generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, så den svarer til boligernes indbyrdes værdi				
D1 Stiftelsesår				1989
D2 Ejendommen opførelsesår				1901

Hæftelser	
E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Ja
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne solidarisk for kassekredit i pengeinstitut.	
F1 Anvendt vurderingsprincip	Handelsvurdering
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja
	Kr. Gns. kr. pr. m²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.700.000 25.763
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	954.358 857
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	3,33%

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

20. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal	Gns kr. / pr.	
Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	andels m²	kr. / m²
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andels m ² / andels m ²	547	547
Boligafgift i gennemsnit pr. andels m ² / erhvervsandel m ²		0
H2 Erhvervslejeindtægt pr. andels m ² / erhvervsleje m ²	2	120
H3 Boliglejeindtægt pr. andels m ² / boligleje m ²	0	0

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	365	0%
Øvrige omkostninger	242.874	48%
Finansielle poster, netto	234.945	46%
Afdrag	30.168	6%
I alt	<u>508.352</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 100%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel m ²	<u>88</u>	<u>1.594</u>	<u>117</u>
	<u>88</u>	<u>1.594</u>	<u>117</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	20.384	20.018
Valuarvurdering	26.234	25.763
Anskaffelsessum (kostpris)	8.522	8.369
K1 Foreslået andelsværdi	18.820	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.594	
K3 Teknisk andelsværdi	25.414	
Reserver uden for andelsværdi	872	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel m ²	8	91	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel m ² (særlig vedligeholdelse/forbedring)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel m ²	<u>8</u>	<u>91</u>	<u>0</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gæld i ejendom) 20%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel m ²	<u>26</u>	<u>27</u>	<u>28</u>
	<u>26</u>	<u>27</u>	<u>28</u>

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

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

Nr.	Adresse	Areal m ²	Andelsindskud	Boligafgift	
				pr. måned	Andelsværdi
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
I alt		1.064,00	484.947	49.894,83	20.589.005

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-02-27 14:23:17 UTC



Morten Graversgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dybbølsgade 24

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-02-27 15:49:53 UTC



Astrid Reinhold

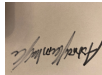
Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dybbølsgade 24

Serienummer: astrid_reinhold@hotmail.com

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-02-27 19:33:09 UTC



Hans Søren Esbensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Dybbølsgade 24

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-02-27 20:00:28 UTC



Oskar Julius Hartz Teisen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dybbølsgade 24

Serienummer: 61e1a509-cb69-4aa1-989e-7420f5cfd0c5

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-03-15 15:37:48 UTC



Anders Holmgard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-03-17 10:01:59 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**

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

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-03-18 08:55:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: L7X30-C0H0Z-1K3CL-LUFVJ-DQA06-T8T50

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 tidsstempelt 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/validator>**