

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

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

CVR-nummer 13 58 72 48

Årsrapporten 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

32. regnskabsår

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 31. marts 2022

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13
Note, Nøgleoplysninger	18
Note, Beregning af andelsværdien	21

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24
Beliggende	Dybbølsgade 24 1751 København V. Matr.nr. Udenbys Vester Kvarter København 1172
Bestyrelse	Søren Esbensen, formand Anders Jørgensen Morten Graversgaard
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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V., den 20. februar 2022

Bestyrelsen

Søren Esbensen, formand

Anders Jørgensen

Morten Graversgaard

Administratorerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København SV, den 20. februar 2022

SJELDANI Boligadministration A/S
Lene Hansen
administrator

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 2021, 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisoreres 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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 20. februar 2022

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
MNE26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra, at ejendommen fra og med 2021 indregnes til kostpris, hvor den tidligere var indregnet til offentlig vurdering. Sammenligningstal for 2020 er ikke tilpasset den nye regnskabspraksis.

Ændringen af regnskabspraksis har medført et fald i værdiansættelsen af ejendommen på kr. 12. 977.108 og et tilsvarende fald i andelsboligforeningens egenkapital. Ændringen har ikke påvirket årets resultat.

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, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

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), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

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.

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 (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningen har i år ændret regnskabsprincip således, at foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Ejendommen har indtil 2020 været værdiansat til den offentlige vurdering.

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 balance-dagen forventes at indbringe ved fortsat 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 bank og kontante beholdninger.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). 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.

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 indregnes ved lånoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for et år efter balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

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

Resultatopgørelse 2021

Note	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
1	Indtægter, andelshavere	604.138	592.719
2	Indtægter, andre	2.400	2.400
	Indtægter i alt	606.538	595.119
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	107.447	89.600
4	Renholdelse og udenomsarealer	34.513	33.899
5	Vedligeholdelse, løbende	8.481	17.063
6	Administrations- og foreningsomkostninger	63.029	95.720
	Omkostninger i alt	213.470	236.282
	Resultat før finansielle poster	393.068	358.837
7	Finansielle omkostninger	296.854	296.791
	Finansielle poster, netto	-296.854	-296.791
	Resultat før skat	96.214	62.046
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	96.214	62.046
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	96.214	62.046
	Disponeret i alt	96.214	62.046
Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	96.214	62.046
	Betalte prioritetsafdrag	-28.838	-28.195
	Likviditetsresultat i alt	67.376	33.851

Balance 31. december**Aktiver**

Note	2021	2020
8	9.322.892	22.300.000
Anlægsaktiver	9.322.892	22.300.000
Restancer, andelshavere	2.390	0
Mellemregning administrator	10.815	10.815
9	61.179	3.622
10	42.373	14.953
Andre tilgodehavender	0	2.700
Periodeafgrænsningsposter		
Tilgodehavender	116.757	32.090
11	172.148	150.060
Likvide beholdninger	172.148	150.060
Omsætningsaktiver	288.905	182.150
Aktiver i alt	9.611.797	22.482.150

Balance 31. december**Passiver**

Note	2021	2020
Andelsindskud	484.947	484.947
Reserve for opskrivning af ejendommen	0	12.977.108
Overført resultat m.v.	-247.556	-1.152.016
Egenkapital før andre reserver	237.391	12.310.039
Egenkapital	237.391	12.310.039
12 Prioritetsgæld	9.197.508	10.035.259
Langfristede gældsforpligtelser	9.197.508	10.035.259
12 Prioritetsgæld	29.495	28.828
13 Varmeregnskab	96.418	35.125
14 Øvrig gæld	50.985	72.899
Kortfristede gældsforpligtelser	176.898	136.852
Gældsforpligtelser i alt	9.374.406	10.172.111
Passiver i alt	9.611.797	22.482.150
15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
16 Nøgleoplysninger		
17 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021	2020
Andelsindskud	484.947	484.947
Andelsindskud	484.947	484.947
Reserve for opskrivning af ejendom primo	12.977.108	12.977.108
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-12.977.108	0
Reserve for opskrivning af ejendommen	0	12.977.108
Overført resultat m.v. primo	-1.152.016	-911.664
Ændring i basisværdi, renteswap	808.246	-302.398
Rest af årets resultat	96.214	62.046
Overført resultat m.v.	-247.556	-1.152.016
Egenkapital før andre reserver i alt	237.391	12.310.039
Egenkapital i alt	237.391	12.310.039

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	598.738	590.019	590.019
Boligafgift, erhverv	0	0	0
Garage-, P-plads-, kælder-, loftsleje (andelshavere)	0	0	0
Salgsfortjenester	0	0	0
Overdragelsesgebyrer	0	0	0
Øvrige indtægter, andelshavere	5.400	0	2.700
	604.138	590.019	592.719
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	2.400	2.400	2.400
	2.400	2.400	2.400
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	44.394	44.394	44.394
Renovation	18.732	21.282	17.756
Forsikringer	40.767	26.000	25.216
Elforbrug (fællesarealer)	3.554	2.500	2.234
	107.447	94.176	89.600
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	16.500	18.000	17.875
Snerydning	0	3.000	0
Pasning af udenomsarealer	1.673	0	1.657
Skadedyrsbekæmpelse	877	0	629
Gårdlaug	15.463	18.500	13.738
	34.513	39.500	33.899
5 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af varmeanlæg	5.437	0	6.779
Elektriker	3.044	0	2.160
VVS	0	0	8.124
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		60.000	
	8.481	60.000	17.063

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	27.053	27.053	26.265
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.625	15.000	15.281
Ekstra revisorshonorar ifm ny regnskabsstandard	2.500	0	0
Ekstra revisorshonorar ifm aksimalprisberegning	2.500	0	0
Varmeregnskabshonorar	0	6.000	5.280
Gebyrer m.v.	2.343	4.000	2.749
Kontorartikler	9	0	264
Administrationsomkostninger	50.030	52.053	49.839
Valuarvurdering	6.250	0	22.500
Teknisk bistand	0	0	15.000
ABF kontingent	1.944	1.900	1.890
Generalforsamling, møder	875	0	0
Arrangementer og fællesarbejdsdag	0	1.500	2.696
Diverse udgifter	3.930	2.500	3.795
Foreningsomkostninger	12.999	5.900	45.881
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	63.029	57.953	95.720
7 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter bank	922	0	49
Prioritetsrenter og bidrag	46.678	300.000	46.415
Betaling vedrørende renteswap	249.254	0	250.327
	296.854	300.000	296.791

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
8 Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. januar	9.322.892	9.322.892
Kostpris pr. 31. december	9.322.892	9.322.892
Opskrivninger pr. 1. januar	12.977.108	12.977.108
Årets opskrivning	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-12.977.108	0
Opskrivninger pr. 31. december	0	12.977.108
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	9.322.892	22.300.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018	22.300.000	22.300.000
Fastlåst valuarvurdering anvendt ved andelskroneberegningen	28.700.000	28.700.000
9 Vandregnskab		
Indbetalt vand a conto (ny periode)	-14.500	-15.100
Vandværksomkostning (ny periode)	39.387	37.324
Vandregnskabsår (afsluttet)	36.292	-18.602
	61.179	3.622
10 Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	42.373	14.953
	42.373	14.953
11 Likvide beholdninger		
Danske Bank	67.695	45.607
Nykredit	99.453	99.453
Kassebeholdning	5.000	5.000
	172.148	150.060

Noter til årsregnskabet

12 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2021	2020
Nykredit 4.763.000	18.423	0	4.781.576	4.763.000	4.763.000
Nykredit 1.130.000	28.255	28.838	1.075.171	1.005.341	1.034.179
Rente swap	249.254	0	3.458.662	3.458.662	4.266.908
Prioritetsgæld i alt	295.932	28.838	9.315.409	9.227.003	10.064.087

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	29.495	28.828
Lang del af gæld (mere end 1 år)	9.197.508	10.035.259
	9.227.003	10.064.087

Restgæld efter 5 år	5.613.982	5.642.820
---------------------	-----------	-----------

Informationer om indregnede lån:

Nykredit, obligationslån. Hovedstol kr. 4.763.000, variabel rente.
Restløbetid 16 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 0.

Nykredit, kontantlån. Hovedstol kr. 1.130.000, Rentesats 2,2608% p.a.
Restløbetid 25 år 9 md. Næste års afdrag udgør kr. 28.828.

Informationer om renteswap:

Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 5,12 pct. p.a. Sikrer CIBOR 6 lånet, oprindeligt kr. 4.763.000. Udløb 30. september 2038.

13 Varmeregnskab

Indbetalt varme a conto (ny periode)	82.486	20.222
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	2	973
Varmeregnskabsår (afsluttet)	13.930	13.930
	96.418	35.125

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
14 Øvrig gæld		
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	18.125	15.281
Projekt	3.638	3.638
Øvrige gældsposter	29.222	53.980
	50.985	72.899

15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter tkr. 9.790 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 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 note 14 Nøgleoplysninger, Feltnr. 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, hvis værdien ifølge aftalen bliver mere negativ end tkr. 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 ikke agter af afhænde den sidste lejelejlighed eller opsigte det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Noter til årsregnskabet

16 Nøgleoplysninger

	31.12.2019 BBR Areal m2	31.12.2020 BBR Areal m2	31.12.2021 Antal	31.12.2021 BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	1.094	1.094	9	1.094
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	1	20
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.094	1.094	10	1.114

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

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1901

Sæt kryds	Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset § 5 stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

Sæt kryds	Anskaf.pris	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X

Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X	
	Forklaring på udregning Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)	Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	kr. pr. - m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	22.300.000	20.018

Noter til årsregnskabet

16 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0,0

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr.978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

Forklaring på udregning <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m2	
H1	Boligaftag	50.345	x 12	/ 1.094	552
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 1.094	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.094	0

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	-129	57	88

Forklaring på udregning			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	17.848
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	8.305
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	26.153

Noter til årsregnskabet

16 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	15	8
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	29	15	8

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-0,6

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	25	26	26

Noter til årsregnskabet

17 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 19:

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 17. juni 2020 af ejendomsmægler Scheel & Co. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 28.700.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 3,6 pct. inkl. inflation..

	2021	2020
Foreningens egenkapital før andre reserver	237.391	12.310.039
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig anskaffelsesværdi	-9.322.892	-22.300.000
Valuarvurdering	28.700.000	28.700.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.227.003	10.064.087
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.315.409	-10.156.888
Reguleret egenkapital	19.526.093	18.617.238
Reguleret egenkapital		
Værdi pr. indskudt andelskrone	19.526.093 : 484.947 =	40,26
		38,39

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

Den samlede boligafgift for december udgjorde	49.894,83	49.894,83
Dette giver et fordelingstal på kr.	391,35	373,13

Noter til årsregnskabet

17 Beregning af andelsværdi (handelsværdi), fortsat

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal Andele	Indskud kr.	Antal m² pr. andel	Boligsgift pr. måned kr.	Andelsværdi I alt kr.
Stuen	1	84.947	154	8.634,37	3.379.018
1. tv.	1	53.333	100	5.420,91	2.121.446
1. th.	1	42.667	86	4.582,68	1.793.409
2. tv.	1	53.333	101	5.420,91	2.121.446
2. th.	1	42.667	86	4.582,68	1.793.409
3. tv.	1	53.333	101	5.420,91	2.121.446
3. th.	1	42.667	86	4.582,68	1.793.409
4. tv.	1	60.000	179	6.108,26	2.390.437
4. th.	1	52.000	151	5.141,43	2.012.073
	9	484.947	1.044	49.894,83	19.526.094

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

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.”

Hans Søren Esbensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-249058303432

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-03-14 17:53:53 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-03-15 04:40:25 UTC

NEM ID 

Morten Graversgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-243238215767

IP: 130.225.xxx.xxx

2022-03-17 18:52:49 UTC

NEM ID 

Anders Gerhard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Dybbølsgade 24

Serienummer: PID:9208-2002-2-695921871093

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-03-18 15:20:35 UTC

NEM ID 

Kenn Elmgren

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Aaen og Co

Serienummer: CVR:33241763-RID:1287499626256

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-03-20 10:45:05 UTC

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-04-01 07:15:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3IV8-AH8ID-ZGTFP-VCW5C-UCG8T-NAKHJ

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>