



**GYRN · LOPS · BRANDT**  
STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

**Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24**

**Årsrapport for 2004**

**15. regnskabsår**

**Gyrn · Lops · Brandt · Statsautoriserede Revisorer A/S**  
Finsensvej 80 · 2000 Frederiksberg · Telefon 38 87 99 11 · Telefax 38 87 61 04 · CVR. nr. 25 16 47 92  
[frederiksberg@glb.dk](mailto:frederiksberg@glb.dk) · Hjemmeside: [www.glb.dk](http://www.glb.dk)

**KØBENHAVN · KØGE · NÆSTVED**

Internationalt samarbejde : Clarkson Hyde medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>SIDE</u></b>
<b>GENERELLE OPLYSNINGER</b>	<b>1</b>
<b>BESTYRELSESPÅTEGNING</b>	<b>2</b>
<b>REVISIONSPÅTEGNING</b>	<b>3</b>
<b>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS</b>	<b>4</b>
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>	<b>5-6</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>6</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>7</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>8</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>9</b>
<b>NOTER</b>	<b>10</b>
<b>LIKVIDITETSOVERSIGT</b>	<b>11</b>



**GENERELLE OPLYSNINGER**

**NAVN**

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24  
Dybbølsgade 24  
1721 København V  
CVR-nr. 13 58 72 48

**ADMINISTRATION**

E.K Administration A/S  
Rådhusstræde 3  
1466 København K  
Telefon 33 13 21 80

**REVISION**

Gyrn · Lops · Brandt  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
Finsensvej 80  
2000 Frederiksberg  
Telefon 38 87 99 11



### BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2004 for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 23<sup>8</sup> 2005

  
Per Andersen  
(formand)

**BESTYRELSEN:**

  
Pernille Torp Christensen

  
Elsebeth Bettaz

Som foreningens administrator:

  
**ADMINISTRATOR**  
E.K. Administration A/S



## REVISIONSPÅTEGNING

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004, der aflægges efter årsregnskabsloven.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

### **Den udførte revision**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

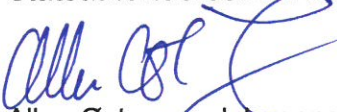
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. juni 2005

**Gyrn · Lops · Brandt**  
**Statsautoriserede Revisorer A/S**

  
Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2004 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Indtægter og udgifter**

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

#### **Betalt prioritetsafdrag**

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til særskilt fond under egenkapitalen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi). Opskrivningen er ført på særskilt reserve under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af regnskabet og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

#### **Gældsforpligtelser**

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført direkte på foreningens egenkapital.

### **ANDELSVÆRDIER**

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2004**

**- I N D T Æ G T E R -**

<b>2004 Budget</b>		<b>2004 Regnskab</b>
316.667	Boligafgift - medlemmer	316.667
89.456	Boligafgift - erhverv	89.455
14.167	Lejeindtægt - ikke medlem	14.167
1.800	Lejeindtægt, kælder	1.600
0	Andre indtægter	2.010
0	Ejerskiftegebyr	1.500
<u>14.800</u>	Salg bolig 3 (heraf indvendig vedligeholdelse kr. 14.849)	<u>56.609</u>
<b><u>436.890</u></b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>482.008</u></b>

**- U D G I F T E R -**

222.586	Prioritetsrenter	222.588
0	Renter kassekredit	1.271
43.650	Ejendomsskatter og afgifter	43.611
30.000	Vandforbrug	34.501
15.000	Forsikringer	14.477
1.500	El	1.346
7.900	Bidrag til gårdlaug	8.280
	Håndværkerudgifter:	
	Elektriker	4.910
	Blikkenslager	12.250
	Reparation af varmeanlæg	5.938
	Nøgler, låse	320
10.000	Rengøringsartikler m.v.	<u>478</u>
24.000	Administrationshonorar	23.000
13.000	Revision og regnskabsudarbejdelse, skatteopgørelse m.v. incl. tekstbehandling og optryk af årsregnskab	13.000
0	Kontorartikler, porto og gebyrer	1.440
0	Telefon	1.444
0	Kælderleje	1.600
0	Refusionssaldo (Anker Brinch)	5.867
<u>0</u>	Delvis moms, modregnet	<u>- 5.124</u>
<b><u>367.636</u></b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b><u>391.197</u></b>



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2004**

**ÅRETS RESULTAT ANDRAGER HEREFTER**

<b>2004 Budget</b>		<b>2004 Regnskab</b>
	<b>Resultat af ordinær drift :</b>	
436.890	Indtægter i alt	482.008
<u>367.636</u>	Udgifter i alt	<u>391.197</u>
69.254	Resultat af ordinær drift	90.811
<u>- 61.356</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>- 61.244</u>
<u><u>7.898</u></u>	<b>Årets resultat efter afdrag på prioritetsgæld</b>	<u><u>29.567</u></u>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2004**

**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport (årsregulering pr. 1. oktober 2003)	4.950.000 ✓
+ opskrivning til ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2004	2.600.000
(kontantværdi iflg. almindelig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2004 kr. 7.550.000)	_____

**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER** **7.550.000**

**ANLÆGSAKTIVER I ALT** **7.550.000**

Restance boligafgift	14.257 ✓
Varmeregnskab 2003/04	241 ✓
Vandforbrug a conto	<u>20.913</u> ✓

**TILGODEHAVENDER** **35.411**

Kassebeholdning 1.000 ✓

**LIKVIDE BEHOLDNINGER** **1.000**

**OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT** **36.411**

**AKTIVER I ALT** **7.586.411**



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2004**

**- P A S S I V E R -**

**EGENKAPITAL** **3.758.905**

Prioritetsgæld:

	<u>Rest- løbetid</u>	<u>%</u>	<u>iflg. sid- ste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit	27 år	5,9164	2.987.968	54.045	2.933.923 ✓
Nykredit	30 år	5,7836	486.889	7.199	479.690 ✓
			<u>3.474.857</u>	<u>61.244</u>	3.413.613
+ kursregulering af prioritetsgæld					<u>306.184</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					3.719.797
Erhvervskonto i BG Bank A/S (maksimum kr. 150.000)					40.462 ✓
Skyldig merværdiafgift					7.703
Skyldige omkostninger					41.028
A contovarme 2004/05					14.641 ✓
Mellemregning med andelshavere					<u>3.875</u> ✓
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>					<b><u>3.827.506</u></b>

**PASSIVER I ALT** **7.586.411**



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2004**

**EGENKAPITAL**

Aktiver i alt	7.586.411
Gældsforpligtelser i alt	<u>- 3.827.506</u>
	<u><b>3.758.905</b></u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	440.667
Indskud bolig 3	<u>53.333</u>
	<u>494.000</u>

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	1.223.683
+ henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	61.244
+ opskrivning af ejendom	<u>2.600.000</u>
	<u>3.884.927</u>

Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 321.338
Årets kursregulering	<u>15.154</u>
	<u>- 306.184</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 343.405
Årets resultat	<u>29.567</u>
	<u>- 313.838</u>

**EGENKAPITAL I ALT**

**3.758.905**



**- NOTER -****Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser**

Bestyrelsen oplyser, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti- eller lignende

Til sikkerhed for kassekredit er deponeret ejerpantebrev kr. 600.000 med pant i foreningens ejendom.

**Note 2. Forbehold for evt. skattekrav vedr. senere ophør med erhvervmæssig virksomhed**

Den 29. november 2001 har Landsskatteretten afsagt kendelse om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at foreningen efter den 18. maj 1994 har solgt 1 lejelejlighed (bolig 3 solgt 2004).

Pr. statusdagen har foreningen ingen usolgte lejelejligheder og den erhvervmæssige virksomhed er hermed ophørt.

**Note 3. Andelsværdier**

Bestyrelsen foreslår, at der i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil blive godkendt priser svarende til kr. 5,585 pr. andelsindskudskrone (sidste år 2,00).

For tiden efter statusdagen vil ingen prisstigning blive godkendt.

Den foreslåede værdi af andelene udgør kr. 2.758.990 (sidste år kr. 881.334) og er beregnet således:

Samlet egenkapital iflg. årsrapport pr. 31. december 2004	3.758.905
- hensættelse *)	- 1.000.000
Afrunding	85
Reguleret egenkapital herefter	<u>2.758.990</u>

\*) Hensættelse kr. 1.000.000 er foretaget under hensyntagen til en eventuel ændring af den bogførte egenkapital i forbindelse med kommende større vedligeholdelsesarbejder, et eventuelt fald i kommende ejendomsvurderinger, udsving i kontantværdien af prioritetsgælden samt beskatning af avance ved salg af sidste lejelejlighed (bolig 3).



**-NOTER-**

**Note 4. Forsikringer**

I henhold til foreningens vedtægters § 34 stk. 4 skal foreningen tegne en kaufionsforsikring med en dækningssum svarende til ½ års indtægter, eller for 2004 ca. kr. 226.000.

Opmærksomheden henledes på, at en sådan kaufionsforsikring ikke er tegnet.

Det kan oplyses, at der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.



**LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2004**

**Disponible beløb:**

Kassebeholdning	1.000	
Restance boligafgift	14.300	
Varmeregnskab 2003/04	200	
Vandforbrug	<u>20.900</u>	36.400

**Diverse gældsposter:**

Erhvervskonto i BG Bank A/S (maksimum kr. 150.000)	40.500	
Skyldig merværdiafgift	7.700	
Skyldige omkostninger	41.000	
A contovarme 2002/03	14.600	
Mellemregning med andelshavere	<u>3.900</u>	<u>107.700</u>

**LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2004**

**- 71.300**

Dette underskud kan dækkes af driftskontoens maksimum kr. 150.000.

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2004		- 106.600
Formue tilgang i årets løb:		
Årets resultat	29.500	
Indskud bolig 3	<u>53.300</u>	82.800
Formueafgang i årets løb:		
Indfriet gældsbrev		<u>- 47.500</u>
<b>LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2004</b>		<b><u>- 71.300</u></b>

