



GYRN · LOPS · BRANDT

STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Årsrapport for 2003

14. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

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



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 2003 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 2004

17/5-04

Per Andersen
(formand)

BESTYRELSEN:
14/5-04

Pernille Torp Christensen

23/5-04

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 2003.

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 2003 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. april 2004

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S

Otto Lops
statsautoriseret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2003 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 erhvervsmæssig 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 2003

-INDTÆGTER-

2003 Budget		2003 Regnskab
287.601	Boligafgift - medlemmer	287.601
89.456	Boligafgift - erhverv	89.455
42.500	Lejeindtægt - ikke medlem	42.501
0	Andre indtægter (ejerskifte- og påkravsgebyrer)	1.544
0	Renteindtægter	9
<u>419.557</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>421.110</u>

-UDGIFTER-

226.458	Prioritetsrenter	226.397
0	Renter kassekredit	1.212
46.000	Ejendomsskatter og afgifter	48.125
24.000	Vandforbrug	29.527
15.000	Forsikringer	13.112
1.000	El	1.418
7.400	Bidrag til gårdlaug	7.824
	Håndværkerudgifter:	
	Elektriker	150
	Snedker	824
	Reparation af varmeanlæg	531
10.000	Rengøringsartikler m.v.	<u>502</u>
22.000	Rest altaner	0
0	Hensat til indvendig vedligeholdelse	3.360
22.400	Administrationshonorar	23.000
12.600	Revision og regnskabsudarbejdelse, skatteopgørelse m.v. incl. tekstbehandling og optryk af årsregnskab	12.600
0	Kontorartikler, porto og gebyrer	2.337
0	Telefon	1.444
0	Regulering vedr. varmeregnskab m.v.	- 2.109
0	Delvis moms, modregnet	- 5.831
<u>386.858</u>	UDGIFTER I ALT	<u>364.423</u>



RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2003

ÅRETS RESULTAT ANDRAGER HEREFTER

2003 Budget		2003 Regnskab
	Resultat af ordinær drift :	
419.557	Indtægter i alt	421.110
<u>386.858</u>	Udgifter i alt	<u>354.423</u>
32.699	Resultat af ordinær drift	56.687
- <u>58.187</u>	Afdrag på prioritetsgæld	- <u>57.759</u>
<u><u>25.488</u></u>	Årets resultat efter afdrag på prioritetsgæld	<u><u>1.072</u></u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2003

- AKTIVER -

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste regnskab (kontant ejendomsværdi pr. 1. januar 2002)	4.750.000
+ opskrivning til årsregulering pr. 1. oktober 2003 (årsregulering pr. 1. oktober 2003 af ejendommens kontantværdi)	200.000
	<u> </u>

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER **4.950.000**

ANLÆGSAKTIVER I ALT **4.950.000**

Restance boligafgift	19.490
Tilgodehavende forsikring	883
Vandforbrug a conto	<u>18.530</u>
TILGODEHAVENDER	<u>38.903</u>

Kassebeholdning	<u>1.000</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.000</u>

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT **39.903**

AKTIVER I ALT **4.989.903**



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2003

-PASSIVER-

EGENKAPITAL					<u>999.607</u>
Prioritetsgæld:					
	<u>Rest- løbetid</u>	<u>%</u>	<u>iflg. sid- ste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit	27 år	5,9164	3.038.930	50.962	2.987.968
Nykredit	30 år	5,7836	<u>493.686</u>	<u>6.797</u>	<u>486.889</u>
			<u>3.532.616</u>	<u>57.759</u>	3.474.857
+ kursregulering af prioritetsgæld					<u>321.338</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					3.796.195
Driftskonto i BG Bank A/S (maksimum kr. 150.000)					63.621
Skyldig merværdiafgift					6.388
Skyldige omkostninger					32.636
A contovarme 2003/04					14.641
Indvendig vedligeholdelse: (bolig nr. 3):					
Saldo iflg. sidste regnskab				11.489	
Hensat 2003				<u>3.360</u>	14.849
Deposita bolig 3					10.625
Gældsbrief, bolig nr. 3					47.466
◀ Mellemregning med andelshavere					<u>3.875</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT					<u>3.990.296</u>
 PASSIVER I ALT					 <u>4.989.903</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2003

EGENKAPITAL

Aktiver i alt	4.989.903
Gældsforpligtelser i alt	- 3.990.296
	<u>999.607</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste regnskab	<u>440.667</u>
-----------------------------	----------------

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste regnskab	965.924
+ henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	57.759
+ opskrivning af ejendom	<u>200.000</u>
	<u>1.223.683</u>

Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 278.522
Årets kursregulering	- <u>42.816</u>
	- <u>321.338</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 342.333
Årets resultat	- <u>1.072</u>
	- <u>343.405</u>

EGENKAPITAL I ALT	<u><u>999.607</u></u>
--------------------------	-----------------------



- 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 ikke har solgt lejelejligheder. Pr. statusdagen har foreningen 1 usolgt lejelejlighed og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Note 3. Andelsværdier

Bestyrelsen foreslår, at der i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil blive godkendt priser svarende til kr. 2,00 pr. andelsindskudskrone (sidste år 1,783).

For tiden efter statusdagen vil ingen prisstigning blive godkendt.

Den foreslåede værdi af andelene udgør kr. 881.334 (sidste år kr. 785.736) og er beregnet således:

Samlet egenkapital iflg. årsrapport pr. 31. december 2003	999.607
- hensættelse *)	<u>- 118.273</u>
Reguleret egenkapital herefter	<u><u>881.334</u></u>

*) Hensættelse kr. 118.273 er foretaget under hensyntagen til en eventuel ændring af den bogførte egenkapital i forbindelse med kommende større vedligeholdelsesarbejder, et eventuelt fald i kommende ejendomsvurderinger samt udsving i kontantværdien af prioritetsgælden.

Note 4. Forsikringer

I henhold til foreningens vedtægters § 34 stk. 4 skal foreningen tegne en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til ½ års indtægter, eller for 2003 ca. kr. 211.000.

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

Det kan oplyses, at der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.



LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2003

Disponible beløb:

Kassebeholdning	1.000	
Restance boligafgift	19.500	
Tilgodehavende forsikring	900	
Vandforbrug	<u>18.500</u>	39.900

Diverse gældsposter:

Driftskonto i BG Bank A/S (maksimum kr. 150.000)	63.600	
Skyldig merværdiafgift	6.400	
Skyldige omkostninger	32.600	
A contovarme 2002/03	14.600	
Vedligeholdelsestilsvar	14.800	
Deposita	10.600	
Mellemregning med andelshavere	<u>3.900</u>	<u>146.500</u>

LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2003

- 106.600

Dette underskud kan dækkes af driftskontoens maksimum kr. 150.000.

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2003 - 105.600

Formueafgang i årets løb:

Årets resultat - 1.000

LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2003

- 106.600

