



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

**Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24**

**Årsrapport for 2005**

**16. regnskabsår**

**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>12</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 2005 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 29/9 2006

### BESTYRELSEN:



Per Andersen  
(formand)

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 2005, 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 2005 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. april 2006

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



Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2005 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 2005**

**-INDTÆGTER-**

<b>2005 Budget</b>		<b>2005 Regnskab</b>
331.200	Boligafgift - medlemmer	331.200
89.456	Boligafgift - erhverv	89.455
2.400	Lejeindtægt, kælder	2.400
2.000	Andre indtægter	2.500
0	Indtægtsførsel af gæld vedr. tidligere andelshavere samt varmeregnskab 2003/04	5.211
0	Indtægtsførsel af regulering vedr. mellemregning med A/B Klintholm	7.490
0	Renter bank	120
<b><u>425.056</u></b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>438.376</u></b>

**-UDGIFTER-**

218.549	Prioritetsrenter	218.549
0	Renter kassekredit	748
44.120	Ejendomsskatter og afgifter	44.118
35.000	Vandforbrug	25.479
15.000	Forsikringer	14.391
1.500	EI	1.147
8.400	Bidrag til gårdlaug	8.564
	Håndværkerudgifter:	
	Udsiftning af linoleum på trappe mv.	77.750
	Kloak	10.747
	Dørplader	2.000
	Glarmester	5.250
	Gasbrænder	1.566
10.000	Rengøringsartikler m.v.	<u>667</u>
24.000	Administrationshonorar	28.000
13.000	Revision og regnskabsudarbejdelse, skatteopgørelse m.v. incl. tekstbehandling og optryk af årsregnskab	13.375
0	Kontorartikler, porto og gebyrer	1.829
0	Telefon	1.444
0	Kælderleje	<u>2.400</u>
<b>369.569</b>	<b>transport</b>	<b>458.024</b>



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2005**

**ÅRETS RESULTAT ANDRAGER HEREFTER**

<b>2005 Budget</b>		<b>2005 Regnskab</b>
<b>369.569</b>	<b>transport</b>	<b>458.024</b>
0	Bestyrelsesmøde	124
0	Delvis moms, modregnet	- 8.372
<u><b>369.569</b></u>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<u><b>449.776</b></u>
 <b>Resultat af ordinær drift :</b>		
425.056	Indtægter i alt	438.376
<u>369.569</u>	Udgifter i alt	<u>449.776</u>
55.487	Resultat af ordinær drift	- 11.400
- 64.998	Afdrag på prioritetsgæld	- 64.938
<u><b>- 9.511</b></u>	<b>Årets resultat efter afdrag på prioritetsgæld</b>	<u><b>- 76.338</b></u>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2005**

**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport (kontant ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2004)	7.550.000
+ opskrivning til ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2005	700.000
(kontantværdi iflg. offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2005 kr. 8.250.000)	<u>                    </u>

**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER** **8.250.000**

**ANLÆGSAKTIVER I ALT** **8.250.000**

Restance boligafgift	7.346
Vandforbrug a conto	<u>36.417</u>

**TILGODEHAVENDER** **43.763**

Kassebeholdning	1.000
Erhvervskonto i BG Bank A/S (maksimum kr. 150.000)	<u>202.300</u>

**LIKVIDE BEHOLDNINGER** **203.300**

**OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT** **247.063**

**AKTIVER I ALT** **8.497.063**



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2005**

**- PASSIVER -**

**EGENKAPITAL** **4.462.913**

Prioritetsgæld:

	<u>Rest-</u> <u>løbetid</u>	<u>%</u>	<u>iflg. sid-</u> <u>ste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit	23 år	5,9164	2.933.923	57.314	2.876.609
Nykredit	26 år	5,7836	479.690	7.624	472.066
			<u>3.413.613</u>	<u>64.938</u>	<u>3.348.675</u>
+ kursregulering af prioritetsgæld					<u>290.776</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					3.639.451
Skyldig merværdiafgift					2.911
Skyldige omkostninger					78.855
Varmeregnskab 2004/05					2.239
Varmeregnskab 2004/05					11.012
Mellemregning med andelshavere					<u>299.682</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>					<b><u>4.034.150</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>					 <b><u>8.497.063</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2005**

**EGENKAPITAL**

Aktiver i alt	8.497.063
Gældsforpligtelser i alt	- 4.034.150
	<u>4.462.913</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>494.000</u>
-------------------------------	----------------

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	3.884.927
+ henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	64.938
+ opskrivning af ejendom	<u>700.000</u>
	<u>4.649.865</u>

Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 306.184
Årets kursregulering	<u>15.408</u>
	<u>- 290.776</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 313.838
Årets resultat	<u>- 76.338</u>
	<u>- 390.176</u>

<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>4.462.913</u></b>
--------------------------	-------------------------



**- NOTER -**

**Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser**

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

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 erhvervsmæssig virksomhed**

Den 29. november 2001 har Landsskatteretten afsagt kendelse om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervsmæssige 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 i 2004).

Pr. statusdagen har foreningen et erhvervslejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Vi skal gøre opmærksom på, at størrelsen af skattekravet for nærværende ikke kan opgøres, og at der ikke er afsat noget beløb til dækning af skattekravet i den foreliggende årsrapport.

Vi må således tage forbehold herfor indtil retstilstanden om skattekravets størrelse er afklaret.

**Note 3. Andelsværdier**

Bestyrelsen foreslår, at der i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil blive godkendt priser svarende til kr. 9,034 pr. andelsindskudskrone (sidste år 5,585).

For tiden efter statusdagen vil ingen prisstigning blive godkendt.

Den foreslåede værdi af andelene udgør kr. 4.462.796 (sidste år kr. 2.758.990) og er beregnet således:

Samlet egenkapital iflg. årsrapport pr. 31. december 2005	4.462.913
Afrunding	<u>-117</u>
Reguleret egenkapital herefter	<u><u>4.462.796</u></u>

Under henvisning til Vestre Landsret dom af 12. januar 1995 skal vi gøre opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering af ejendommen, hvor ejendomsværdien er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.



**-NOTER-**

**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 2005 ca. kr. 213.000.

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

Det kan oplyses, at der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.



**LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2005**

**Disponible beløb:**

Restance boligafgift	7.300	
Vandforbrug a conto	36.400	
Kassebeholdning	1.000	
Erhvervskonto i BG Bank A/S	<u>202.300</u>	247.000

**Diverse gældsposter:**

Skyldig merværdiafgift	2.900	
Skyldige omkostninger	78.800	
Varmeregnskab 2004/05	2.200	
Varmeregnskab 2004/05	11.000	
Mellemregning med andelshavere	<u>299.700</u>	<u>394.600</u>

**LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2005**

**- 147.600**

Dette underskud kan delvist dækkes af driftskontoens maksimum kr. 150.000.

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2005	- 71.300
Formueafgang i årets løb:	
Årets resultat	<u>- 76.300</u>

**LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2005**

**- 147.600**

