



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

**Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24**

**Årsrapport for 2006**

**17. regnskabsår**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>SIDE</u></b>
Generelle oplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Årets resultat	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapital	10
Noter	11
Likviditetsoversigt	13



**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 2006 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.

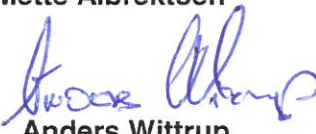
København den 16/9 2007

**BESTYRELSEN:**

  
Niels Stensgaard  
(formand)

  
Mette Albrechtsen

Camur Ecevit

  
Anders Wittrup

Som foreningens administrator:

**ADMINISTRATOR**

  
E.K. Administration A/S



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til andelshaverne i A/B Dybbølsgade 24

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2006, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Budgettallene er ikke revideret. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. marts 2007

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



Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2006 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 2006**

**-INDTÆGTER-**

<b>2006</b>		<b>2006</b>
<b><u>Budget</u></b>		<b><u>Regnskab</u></b>
347.200	Boligafgift - medlemmer	337.600
92.035	Boligafgift - erhverv	90.487
2.400	Lejeindtægt, kælder	2.400
2.000	Andre indtægter	200
0	Renter bank	112
<b><u>443.635</u></b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>430.799</u></b>

**-UDGIFTER-**

214.778	Prioritetsrenter	214.267
0	Renter kassekredit	2.952
45.547	Ejendomsskatter og afgifter	45.547
33.500	Vandforbrug	33.338
15.000	Forsikringer	14.854
1.500	El	2.008
8.500	Bidrag til gårdlaug	8.744
	Håndværkerudgifter:	
	Blikkenslager	34.750
	Elektriker	118
	Anden vedligeholdelse	12.000
	Nøgler	1.543
10.000	Rengøringsartikler m.v.	<u>951</u>
27.500	Administrationshonorar	25.000
14.500	Revision og regnskabsudarbejdelse, skatteopgørelse m.v. incl. tekstbehandling og optryk af årsregnskab	13.900
0	Kontorartikler, porto og gebyrer	1.513
0	Telefon	3.183
2.400	Kælderleje	<u>0</u>
<b>373.225</b>	<b>transport</b>	<b>414.668</b>



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2006**

**ÅRETS RESULTAT ANDRAGER HEREFTER**

<b>2006 <u>Budget</u></b>		<b>2006 <u>Regnskab</u></b>
<b>373.225</b>	<b>transport</b>	<b>414.668</b>
0	Bestyrelsesmøde	495
0	Delvis moms, modregnet	- 4.190
<b><u>373.225</u></b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b><u>410.973</u></b>
 <b>Resultat af ordinær drift :</b>		
443.635	Indtægter i alt	430.799
<u>373.225</u>	Udgifter i alt	<u>410.973</u>
70.410	Resultat af ordinær drift	19.826
- <u>69.387</u>	Afdrag på prioritetsgæld	- <u>68.856</u>
<b><u>1.023</u></b>	<b>ÅRETS RESULTAT EFTER AFDRAG PÅ PRIORITETSGÆLD</b>	<b><u>- 49.030</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2006**

**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport (kontant ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2005)	8.250.000
+ opskrivning til ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006	15.150.000
(kontantværdi iflg. offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006 kr. 23.400.000)	<u>                    </u>

**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER** **23.400.000**

**ANLÆGSAKTIVER I ALT** **23.400.000**

Vandforbrug a conto 36.418

**TILGODEHAVENDER** **36.418**

Kassebeholdning 599

**LIKVIDE BEHOLDNINGER** **599**

**OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT** **37.017**

**AKTIVER I ALT** **23.437.017**



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2006**

**- PASSIVER -**

**EGENKAPITAL** **19.648.322**

Prioritetsgæld:

	<u>Rest- løbetid</u>	<u>%</u>	<u>Iflg. sid- ste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit	22 år	5,9164	2.876.609	60.781	2.815.828
Nykredit	25 år	5,7836	472.066	8.075	463.991
			<u>3.348.675</u>	<u>68.856</u>	3.279.819
+ kursregulering af prioritetsgæld					<u>275.193</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					3.555.012
Skyldig merværdiafgift					9.919
Skyldige omkostninger					64.127
Varmeregnskab 2005/06					58.565
Varmeregnskab 2004/05					11.012
Varmeregnskab 2003/04					259
Erhvervskonto BG Bank A/S (maksimum kr. 150.000)					81.607
Forudbetalt boligafgift					4.377
Mellemregning med andelshavere					<u>3.817</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>					<b><u>3.788.695</u></b>

**PASSIVER I ALT** **23.437.017**



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2006**

**EGENKAPITAL**

Aktiver i alt	23.437.017
Gældsforpligtelser i alt	- 3.788.695
	<u>19.648.322</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

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

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	4.649.865
+ henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	68.856
+ opskrivning af ejendom	<u>15.150.000</u>
	<u>19.868.721</u>

Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 290.776
Årets kursregulering	<u>15.583</u>
	<u>- 275.193</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 390.176
Årets resultat	<u>- 49.030</u>
	<u>- 439.206</u>

**EGENKAPITAL I ALT**

**19.648.322**



**- 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 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 i 2004).

Pr. statusdagen har foreningen et erhvervslejemål og den erhvervmæssige 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. 30,30 pr. andelsindskudskrone (sidste år 9,034).

For tiden efter statusdagen vil ingen prisstigning blive godkendt.

Den foreslåede værdi af andelene udgør kr. 14.968.200 (sidste år kr. 4.462.796) og er beregnet således:

Samlet egenkapital iflg. årsrapport pr. 31. december 2006	19.648.322
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer af ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld.	- 4.680.000
Afrunding	- 122
Reguleret egenkapital herefter	<u>14.968.200</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 2006 ca. kr. 214.000.

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

Det kan oplyses, at der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.



**LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2006**

**Disponible beløb:**

Vandforbrug a conto	36.400	
Kassebeholdning	<u>600</u>	37.000

**Diverse gældsposter:**

Erhvervskonto i BG Bank A/S	81.600	
Skyldig merværdiafgift	9.900	
Skyldige omkostninger	64.100	
Varmeregnskab 2005/06	58.600	
Varmeregnskab 2004/05	11.000	
Varmeregnskab 2003/04	300	
Forudbetalt boligafgift	4.300	
Mellemregning med andelshavere	<u>3.800</u>	<u>233.600</u>

**LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2006**

**- 196.600**

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

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2006	- 147.600
Formueafgang i årets løb:	
Årets resultat	<u>- 49.000</u>

**LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2006**

**- 196.600**

