



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Årsrapport for 2008

19. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Fændediget 13 • 4600 Køge • Telefon 56 65 52 52 • Telefax 56 65 94 52 • CVR-nr. 30 82 19 63

koege@glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S • Medlem af RevisorGruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-6
RESULTATOPGØRELSE	7-8
ÅRETS RESULTAT	8
AKTIVER	9
PASSIVER	10
EGENKAPITAL	11-12
NOTER	13-14
LIKVIDITETSOVERSIGT	15

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Dybbølsgade 24

1751 København V

CVR-nr. 13 58 72 48

ADMINISTRATION

E.K. Administration A/S

Rådhusstræde 3

1466 København K

Telefon 33 13 21 80

Telefax 33 12 21 87

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Fændediget 13

4600 Køge

Telefon 56 65 52 52

Telefax 56 65 94 52

E-mail: aj@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 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 3. maj 2009

Niels Stensgaard



BESTYRELSEN:




Camur Ecevit

Anders Wittrup



Henrik S. Andersen



Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

E.K. Administration Aps

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår. 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

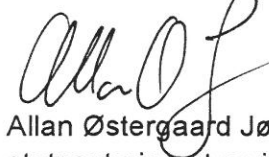
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 3. maj 2009

Gym · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2008 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. 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. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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 vedrørende udlejning for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

Betalt prioritetsafdrag

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Op- eller nedskrivningen er ført på opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udskudt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

Gældsforpligtelser

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

Foreningens finansielle kontrakt måles til markedsværdien pr. statusdagen. Kursreguleringen er ført på kursreguleringsfond swap-aftale under egenkapitalen.

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 2008**- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2008</u> Budget		<u>2008</u> kr.
<u>Ordinære indtægter:</u>		
350.400	Boligafgift - medlemmer	350.400
92.551	Boligafgift - medlemmer, erhverv	92.551
1.000	Kælderleje - ikke medlemmer	2.400
<u>443.951</u>		<u>445.351</u>
0	Renteindtægter renteswap	6.067
0	Renteindtægter	9.866
0	Andre renter	55
0	Andre indtægter	6.317
<u>443.951</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>467.656</u>
 <u>Ordinære udgifter:</u>		
281.650	Prioritetsydelse	282.854
<u>-57.650</u>	Heraf afdrag	<u>56.574</u>
224.000	Prioritetsrenter	226.280
5.000	Renter af kassekredit	2.612
49.500	Ejendomsskatter	49.477
35.000	Vandafgifter	35.701
15.000	Forsikringer	14.114
2.500	EI-forbrug	2.686
0	Rengøringsmidler	436
20.000	Håndværkerudgifter	
	Snedker og tømrer	2.281
	EI-installatør	1.273
	Låse	1.185
351.000	transport	<u>4.739</u>
		<u>336.045</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2008

351.000	transport	336.045
12.000	Bidrag til gårdlaug	10.866
25.000	Administrationshonorar	25.000
15.000	Revision og udarbejdelse af årsrapport, budget, skatteopgørelse m.v.	15.000
0	Kopiering og kontorartikler	3.970
0	Møder og generalforsamling	59
1.000	Kælderleje	2.600
0	Momsbesparelse erhverv	-8.032
404.000	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	385.508

Resultat af ordinær drift:

443.951	Ordinære indtægter	467.656
404.000	Ordinære udgifter	385.508
39.951	Resultat af ordinær drift	82.148
-57.650	Afdrag på prioritetsgæld	-56.574
-17.699	Resultat efter afdrag	25.574

- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**Ekstraordinære udgifter:**

0	Gebyrer v/ låneomlægning	41.011
0	Omkostninger ved omprioritering og kurstab	215.595
0	Ekstraordinære udgifter i alt	256.606
0	Resultat af ekstraordinær drift	-256.606

ÅRETS SAMLEDE RESULTAT

39.951	Overskud af ordinær drift	82.148
0	Resultat af ekstraordinær drift	-256.606
39.951	Årets samlede resultat	-174.458
-57.650	Afdrag på prioritetsgæld	-56.574
-17.699	Årets samlede resultat efter afdrag	-231.032

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:	
Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006	23.400.000
- nedskrivning til kontantværdi pr. 1. oktober 2008	<u>-2.400.000</u>
	21.000.000
Altaner	<u>987.548</u>
	21.987.548
(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 21.000.000)	
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>21.987.548</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>21.987.548</u>
Varmeefterbetalinger	3.037
Forudbetalt vand 2009	<u>45.591</u>
TILGODEHAVENDER	<u>48.628</u>
Kassebeholdning	1.500
Erhvervskonto Danske Bank	23.720
Aftalekonto Danske Bank	257.897
Erhvervskonto Nykredit	<u>6.067</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>289.184</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>337.812</u>
AKTIVER I ALT	<u>22.325.360</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008**- P A S S I V E R -**

EGENKAPITAL						<u>16.341.300</u>
Prioritetsgæld:						
	Ud- løbsår	%	Restgæld iflg. sidste status	Afdrag	Restgæld	
Nykredit	2028	5,92	455.439	6.620	448.819	
Nykredit	2031	5,78	<u>2.751.370</u>	<u>49.954</u>	<u>2.701.416</u>	
			3.206.809	56.574	3.150.235	
Nyt lån:						
Nykredit	2037	Variabel	<u>4.763.000</u>	<u>0</u>	<u>4.763.000</u>	
			7.969.809	56.574	7.913.235	
- indfrielse			<u>3.150.235</u>	<u>0</u>	<u>3.150.235</u>	
			<u>11.120.044</u>	<u>56.574</u>	<u>4.763.000</u>	
- kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					<u>-190.520</u>	
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					4.572.480	
Skyldig moms					8.721	
Markedsværdi af swap-aftale					1.268.411	
(Andelsboligforeningen har indgået en finansiel kontrakt, hvor anlægslånet med en hovedstol på kr. 4.763.000 og med variabel rente er byttet med en fast renteaftale. Aftalen løber indtil 30.09.2038)						
(Markedsværdien af aftalen udgør pr. 31.12.2008 kr. -1.268.411)						
Skyldige omkostninger					85.518	
Varmeregnskab 1/10 2007 - 30/9 2008						
Indgåede bidrag				14.641		
- afholdte udgifter				<u>0</u>	14.641	
Mellemregning andelshaver					2.000	
Mellemregning A/B Klitholm, note 5					<u>32.289</u>	
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT					<u>5.984.060</u>	
PASSIVER I ALT					<u>22.325.360</u>	

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008**EGENKAPITAL**

Aktiver	22.325.360
Gældsforpligtelser	- 5.984.060
EGENKAPITAL I ALT	<u>16.341.300</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

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

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	4.791.731
-------------------------------	-----------

+ betalte prioritetsafdrag	<u>56.574</u>
----------------------------	---------------

	<u>4.848.305</u>
--	------------------

Opskrivningsfond ejendom:

Saldo iflg. sidste årsrapport	15.150.000
-------------------------------	------------

- årets nedskrivning	- <u>2.400.000</u>
----------------------	--------------------

	<u>12.750.000</u>
--	-------------------

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	232.287
-------------------------------	---------

- årets kursregulering	- <u>41.767</u>
------------------------	-----------------

	<u>190.520</u>
--	----------------

Kursreguleringsfond swap-aftale:

Saldo iflg. sidste årsrapport	0
-------------------------------	---

Årets samlede resultat	<u>1.268.411</u>
------------------------	------------------

	<u>1.268.411</u>
--	------------------

Tabs- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	-	442.082
Årets samlede resultat	-	174.458
- prioritetsafdrag, overført til almindelig reservefond	-	<u>56.574</u>
	-	<u>673.114</u>

EGENKAPITAL I ALT**16.341.300**

NOTER

Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har ikke stillet garanti for lån til delvis finansiering af køb af lejlighed.

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

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/ dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 18. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 har solgt 1 lejelejlighed.

Pr. statusdagen har foreningen 1 erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør.

Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til seneste kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

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 30,30).

For tiden efter statusdagen vil ingen prisstigning blive godkendt.

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

Samlet egenkapital iflg. årsrapport pr. 31. december 2008	16.341.300
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer af ejendomme	
kursudsving på prioritetsgæld	- 1.373.000
Afrunding	- 100
Reguleret egenkapital herefter	<u><u>14.968.200</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.

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 2008 ca. kr. 231.000.

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

Det kan oplyses, at der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 5. Mellemregning A/B Klitholm

Mellemværende med A/B Klitholm på kr. 32.289 forventes at blive afsluttet i 2009.

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2008

31/12 2008
kr.

Disponible beløb:		
Varmeefterbetalinger	3.000	
Forudbetalt vand 2009	45.600	
Kassebeholdning	1.500	
Erhvervskonto Danske Bank	23.700	
Aftalekonto Danske Bank	257.900	
Erhvervskonto Nykredit	<u>6.100</u>	337.800
Diverse gældsposter:		
Skyldig moms	8.700	
Skyldige omkostninger	85.500	
Varmeregnskab 1/10 2007 - 30/9 2008	14.600	
Mellemregning andelshaver	2.000	
Mellemregning A/B Klitholm, note 5	<u>32.300</u>	<u>143.100</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2008		<u><u>194.700</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2008		-199.500
Formue tilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	82.100	
Optagelse af lån	<u>4.763.000</u>	<u>4.845.100</u>
		4.645.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	256.600	
Afdrag på prioritetsgæld	56.600	
Tilgang på ejendommens værdikonto	987.500	
Indfrielse af lån	<u>3.150.200</u>	<u>4.450.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2008		<u><u>194.700</u></u>