



**GYRN · LOPS · BRANDT**  
Statsautoriserede revisorer A/S

**Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24**

**Årsrapport for 2007**

**18. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

## 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](mailto:aj@glb.dk)

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 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 9. april 2008

**BESTYRELSEN:**

  
**Niels Stensgaard**

~~Mette Albrechtsen~~

**Camur Ecevit**

  
**Anders Wittrup**



Som foreningens administrator:

**ADMINISTRATOR:**

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen Dybbølsgade 24**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007, 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 2007 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 9. april 2008

**Gyrn • Lops • Brandt**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**

Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for 2007 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.

#### **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 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.

Opskrivningen 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.

#### **Gældsforpligtelser**

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

### **ANDELSVÆRDIER**

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

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2007****- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2007</u> Budget		<u>2007</u> kr.
<b><u>Ordinære indtægter:</u></b>		
350.400	Boligafgift - medlemmer	350.400
92.551	Boligafgift - medlemmer, erhverv	92.551
<u>2.400</u>	Kælderleje - ikke medlemmer	<u>1.000</u>
445.351		443.951
<u>0</u>	Andre indtægter	<u>529</u>
<b><u>445.351</u></b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>444.480</u></b>
 <b><u>Ordinære udgifter:</u></b>		
288.000	Prioritetsydelse	282.735
<u>-72.000</u>	Heraf afdrag	<u>-73.010</u>
216.000	Prioritetsrenter	209.725
0	Renter af kassekredit	3.313
48.000	Ejendomsskatter	47.967
35.000	Vandafgifter	33.921
15.000	Forsikringer	13.781
2.000	El-forbrug	2.376
	Håndværkerudgifter	
20.000	Anden vedligeholdelse	0
9.000	Fælles gårdanlæg	18.681
25.500	Administrationshonorar	25.500
14.500	Revision og udarbejdelse af årsrapport, budget, skatteopgørelse m.v.	14.500
0	Gebyrer	953
9.000	Kælderleje	0
<u>0</u>	Ejendommens andel i varmeudgifter (elo gammel år)	<u>3.629</u>
<b><u>394.000</u></b>	<b>ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b><u>374.346</u></b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2007****ÅRETS SAMLEDE RESULTAT**

445.351	Ordinære indtægter	444.480
<u>-394.000</u>	Ordinære udgifter	<u>-374.346</u>
51.351	Årets resultat	70.134
<u>-72.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-73.010</u>
<u><b>-20.649</b></u>	<b>Årets samlede resultat efter afdrag</b>	<u><b>-2.876</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007****- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006 23.400.000

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2006 kr. 23.400.000)

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

Restance boligafgift

24.663

Varmeregnskab 1/10 2005 - 30/9 2007

Afholdte udgifter

121.689

- indgåede bidrag

- 121.332

357**TILGODEHAVENDER****25.020**

Kassebeholdning

1.500**LIKVIDE BEHOLDNINGER****1.500****OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT****26.520****AKTIVER I ALT****23.426.520**

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007****- P A S S I V E R -**

<b>EGENKAPITAL</b>					<b><u>19.761.362</u></b>
Prioritetsgæld:					
	<b>Ud- løbsår</b>	<b>%</b>	<b>Restgæld iflg. sidste status</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
Nykredit	2028	5,92	463.991	8.552	455.439
Nykredit	2031	5,78	<u>2.815.828</u>	<u>64.458</u>	<u>2.751.370</u>
			<u>3.279.819</u>	<u>73.010</u>	3.206.809
+ kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					<u>232.287</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					3.439.096
Erhvervskonto Danske Bank (maksimum kr. 150.000)					88.491
Skyldig moms					10.642
Skyldige omkostninger					26.239
Varmeregnskab 2007/2008					
Indgåede bidrag				14.641	
- afholdte udgifter				<u>0</u>	14.641
Mellemregning med andelshavere					3.817
Mellemregning A/B Klitholm, note 5					<u>82.232</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>					<b><u>3.665.158</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>					<b><u><u>23.426.520</u></u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007****EGENKAPITAL**

Aktiver	23.426.520
Gældsforpligtelser	- 3.665.158
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>19.761.362</u></b>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

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

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	4.718.721
+ betalte prioritetsafdrag	<u>73.010</u>
	<u>4.791.731</u>

Opskrivningsfond ejendom:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>15.150.000</u>
-------------------------------	-------------------

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 275.193
+ årets kursregulering	<u>42.906</u>
	<u>- 232.287</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 439.206
Årets samlede resultat	70.134
- prioritetsafdrag, overført til almindelig reservefond	<u>- 73.010</u>
	<u>- 442.082</u>

**EGENKAPITAL I ALT**

**19.761.362**

## NOTER

### Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

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

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). Pr. statusdagen har foreningen 1 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. 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 2007	19.761.362
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer af ejendommen,	
Kursudsving på prioritetsgæld	- 4.793.000
Afrunding	- 162
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 2007 ca. kr. 222.000.

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

Det kan oplyses, at der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

**Note 5. Mellemlægning A/B Klitholm**

Mellemlægning med A/B Klitholm på kr. 82.232 forventes at blive afsluttet i 2008.

**Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24**

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2007**

		<u>31/12 2007</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Restance boligafgift	24.700	
Varmeregnskab 1/10 2005 - 30/9 2007	300	
Kassebeholdning	<u>1.500</u>	26.500
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Erhvervskonto Danske Bank (maksimum kr. 150.000)	88.500	
Skyldig moms	10.600	
Skyldige omkostninger	26.300	
Varmeregnskab 2007/2008	14.600	
Mellemregning med andelshavere	3.800	
Mellemregning A/B Klitholm, note 5	<u>82.200</u>	<u>226.000</u>
<b>LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2007</b>		<b><u><u>-199.500</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2007		-196.600
Formue tilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	<u>70.100</u>	<u>70.100</u>
		-126.500
Formueafgang i årets løb:		
Afdrag på prioritetsgæld	<u>73.000</u>	<u>73.000</u>
<b>LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2007</b>		<b><u><u>-199.500</u></u></b>