



GYRN · LOPS · BRANDT
STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

OR

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Årsrapport for 2002

13. 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

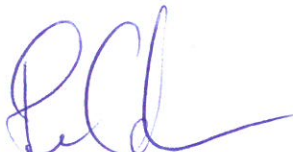
Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2002 for Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2003



Per Andersen
(formand)

BESTYRELSEN:



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 2002.

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 2002 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2002 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. juni 2003

Gyrn · Lops · Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S


f. Otto Lops
statsautoriseret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2002 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 2002

- I N D T Æ G T E R -

2002 Budget		2002 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)	2.081
0	Renteindtægter	838
<u>419.557</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>422.476</u>

- U D G I F T E R -

232.440	Prioritetsrenter		229.460
38.000	Ejendomsskatter og afgifter		43.633
	Vandforbrug	51.970	
24.000	- overført anden ejendom	<u>- 33.724</u>	18.246
12.500	Forsikringer		13.536
1.400	EI		845
7.400	Bidrag til gårdlaug		7.446
	Håndværkerudgifter:		
	Maling	503	
	Nøgler og låse	466	
10.000	Rengøringsartikler m.v.	<u>745</u>	1.714
0	Hensat til indvendig vedligeholdelse		3.298
0	Arbejdsweekend		255
22.000	Administrationshonorar		22.000
12.000	Revision og regnskabsudarbejdelse, skatteopgørelse m.v. incl. tekstbehandling og optryk af årsregnskab	12.250	
0	Rest vedr. 2001	<u>1.250</u>	13.500
0	Kontorartikler, porto og gebyrer		1.433
0	Telefon		1.444
0	Delvis moms, modregnet		<u>- 15.733</u>
<u>359.740</u>	UDGIFTER I ALT		<u>341.077</u>



RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2002

ÅRETS RESULTAT ANDRAGER HEREFTER

2002 Budget		2002 Regnskab
	Resultat af ordinær drift :	
419.557	Indtægter i alt	422.476
<u>359.740</u>	Udgifter i alt	<u>341.077</u>
59.817	Resultat af ordinær drift	81.399
- <u>51.675</u>	Afdrag på prioritetsgæld	- <u>54.370</u>
<u>8.142</u>	RESULTAT	<u>27.029</u>
	 Ekstraordinære udgifter	
0	Renovering af hovedtrappe incl. trappelys	166.805
0	Projektarbejder	8.535
0	Murerarbejde m.v.	48.220
0	Udskiftning af altaner	156.832
337.511	EK Administration A/S (byggesag og låneoptagelse)	<u>10.000</u> 390.392
<u>0</u>	Overført fra hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	- <u>223.263</u>
<u>337.511</u>	Ekstraordinær drift i alt	<u>167.129</u>
	 ÅRETS SAMLEDE RESULTAT	
59.817	Resultat af ordinær drift	81.399
- <u>337.511</u>	Resultat af ekstraordinær drift	- <u>167.129</u>
- 277.694	Resultat	- 85.730
- <u>51.675</u>	Afdrag på prioritetsgæld	- <u>54.370</u>
- <u>329.369</u>	Resultat efter afdrag på prioritetsgæld	- <u>140.100</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2002

- AKTIVER -

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste regnskab (kontant ejendomsværdi pr. 1. januar 2002) 4.750.000

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER **4.750.000**

ANLÆGSAKTIVER I ALT **4.750.000**

Restance boligafgift 21.316

TILGODEHAVENDER **21.316**

Kassebeholdning 2.000

LIKVIDE BEHOLDNINGER **2.000**

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT **23.316**

AKTIVER I ALT **4.773.316**



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2002

- P A S S I V E R -

EGENKAPITAL 785.736

Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse:

Saldo iflg. sidste regnskab 223.263

- overført til resultatopgørelsen - 223.263

HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT 0

Prioritetsgæld:

	<u>Rest- løbetid</u>	<u>%</u>	<u>Iflg. sid- ste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit	27 år	5,9164	3.086.986	48.056	3.038.930
Nykredit, nyt lån	30 år	5,7836	<u>500.000</u>	<u>6.314</u>	<u>493.686</u>
			<u>3.586.986</u>	<u>54.370</u>	3.532.616
+ kursregulering af prioritetsgæld					<u>278.522</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					3.811.138
Driftskonto i BG Bank A/S (maksimum kr. 150.000)					23.579
Skyldig merværdiafgift					7.346
Skyldige omkostninger					47.738
A contovarme 2002/03					14.641
Varmeregnskab 2001/02 rest forbrug fjernvarme					4.461
Varmeregnskab 2001/02 mellemregning beboere					5.222
Indvendig vedligeholdelse: (bolig nr. 3):					
Saldo iflg. sidste regnskab				15.066	
Hensat 2002				3.298	
- anvendt til vedligeholdelse				<u>- 6.875</u>	11.489
Deposita bolig 3					10.625
Gældsbrief, bolig nr. 3					47.466
Mellemregning med andelshavere					<u>3.875</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT					<u>3.987.580</u>

PASSIVER I ALT 4.773.316



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2002

EGENKAPITAL

Aktiver i alt	4.773.316
Gældsforpligtelser i alt	<u>- 3.987.580</u>
	<u>785.736</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

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

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste regnskab	919.479
+ henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	54.370
- omkostninger nyt lån	<u>- 7.925</u>
	<u>965.924</u>

Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 56.246
Årets kursregulering	<u>- 222.276</u>
	<u>- 278.522</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 202.233
Årets underskud	<u>- 140.100</u>
	<u>- 342.333</u>

EGENKAPITAL I ALT	<u>785.736</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. 1,783 pr. andelsindskudskrone (sidste år 2,50).

For tiden efter statusdagen vil ingen prisstigning blive godkendt.

Den foreslåede værdi af andelene udgør kr. 785.736 (sidste år kr. 1.101.667), hvilket svarer til den samlede egenkapital iflg. regnskabet pr. 31. december 2002.

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 2002 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 2002

Disponible beløb:

Kassebeholdning	2.000	
Restance boligafgift	<u>21.300</u>	23.300

Diverse gældsposter:

Driftskonto i BG Bank A/S (maksimum kr. 150.000)	23.600	
Skyldig merværdiafgift	7.300	
Skyldige omkostninger	47.700	
A contovarme 2002/03	14.600	
Varmeregnskab 2001/02	9.700	
Vedligeholdelsestilsvar	11.500	
Deposita	10.600	
Mellemregning med andelshavere	<u>3.900</u>	<u>128.900</u>

LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2002

- 105.600

Dette underskud kan dækkes af driftskontoens maksimum kr. 150.000.

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2002		- 457.600
Formuetilgang i årets løb:		
Realkreditlån		500.000
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud	140.100	
Omkostninger nyt lån	<u>7.900</u>	<u>- 148.000</u>

LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2002

- 105.600

