



GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Årsrapport for 2009

20. regnskabsår

Gyren • 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	7
AKTIVER	9
PASSIVER	10
EGENKAPITAL	11
NOTER	12-13
LIKVIDITETSOVERSIGT	14

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 2009 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.

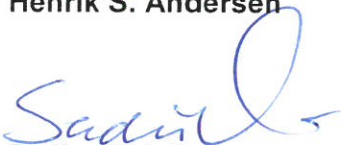
København den 23. april 2010


Henrik S. Andersen

BESTYRELSEN:

Camur Ecevit


Anders Wittrup


Sadie Christiansen



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 2009, 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 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 23. april 2010

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2009 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 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 2009**- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2009</u> Budget		<u>2009</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	3.511
0	Andre indtægter	500
<u>443.951</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>449.362</u>
 <u>Ordinære udgifter:</u>		
200.100	Prioritetsrenter	200.501
64.900	Renter af swap-aftale	65.677
41.000	Ejendomsskatter	40.410
35.000	Vandafgifter	24.459
15.000	Forsikringer	14.489
3.000	El-forbrug	2.463
0	Trappevask	11.438
	Håndværkerudgifter	
	Blikkenslager og smed	1.550
	El-installatør	313
	Gårdsplads og vej (læsejl)	9.600
	Låse	2.521
20.000	Anden vedligeholdelse (postkasser)	<u>4.250</u>
12.000	Bidrag til gårdlaug	11.948
25.000	Administrationshonorar	<u>26.000</u>
416.000	Transport	415.619

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

416.000	Transport	415.619
15.000	Revision og udarbejdelse af årsrapport, budget, skatteopgørelse m.v.	15.600
0	Gebyrer og porto	785
1.000	Kælderleje	2.400
0	Fradragsberettiget moms	-5.548
<u>432.000</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	<u>428.856</u>

ÅRETS SAMLEDE RESULTAT

443.951	Ordinære indtægter	449.362
<u>-432.000</u>	Ordinære udgifter	<u>-428.856</u>
<u>11.951</u>	Årets resultat	<u>20.506</u>
<u>11.951</u>	Årets samlede resultat efter afdrag	<u>20.506</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	21.000.000
Altaner	<u>992.948</u>
	21.992.948
 (Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 21.000.000)	
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>21.992.948</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 <u>21.992.948</u>
 Restance boligafgift	87
Varmeefterbetalinger	6.285
Vandregnskab 2009	43.437
Andre tilgodehavender, Danfoss	<u>11.703</u>
TILGODEHAVENDER	<u>61.512</u>
 Kassebeholdning	1.500
Danske Bank, erhvervskonto	43.947
Nykredit Bank, erhvervskonto	1.317
Danske Bank, aftalekonto	<u>210.757</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>257.521</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 <u>319.033</u>
 AKTIVER I ALT	 <u><u>22.311.981</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**- PASSIVER -**

EGENKAPITAL					<u>16.699.857</u>
Prioritetsgæld:					
	Ud- løbsår	%	Restgæld iflg. sidste status	Afdrag	Restgæld
Nykredit	2037	Variabel	4.763.000	0	4.763.000
			4.763.000	0	4.763.000
- kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					-118.599
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					4.644.401
Markedsværdi af swap-aftale					858.438
(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. 31.12.2009 kr. -858.438)					
Skyldig moms					7.597
Skyldige omkostninger					26.036
Varmeregnskab					12.540
Mellemregning med AB Klitholm					63.112
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT					<u>5.612.124</u>
PASSIVER I ALT					<u>22.311.981</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**EGENKAPITAL**

Aktiver	22.311.981
Gældsforpligtelser	- 5.612.124
EGENKAPITAL I ALT	<u>16.699.857</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

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

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>4.848.305</u>
-------------------------------	------------------

	<u>4.848.304</u>
--	------------------

Opskrivningsfond ejendom:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>12.750.000</u>
-------------------------------	-------------------

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	190.520
-------------------------------	---------

- årets kursregulering	- 71.921
------------------------	----------

	<u>118.599</u>
--	----------------

Kursreguleringsfond swap-aftale:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 1.268.411
-------------------------------	-------------

+ årets indeksregulering	<u>409.973</u>
--------------------------	----------------

	- 858.438
--	-----------

Tabs- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 673.114
-------------------------------	-----------

Årets samlede resultat	<u>20.506</u>
------------------------	---------------

	- 652.608
--	-----------

EGENKAPITAL I ALT

	<u>16.699.857</u>
--	--------------------------

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 2009	16.699.857
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer af ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld	- 1.731.657
Afrunding	- 0
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 2009 ca. kr. 223.000.

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

Det kan oplyses, at der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

Andelsboligforeningen Dybbølsgade 24

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2009

		<u>31/12 2009</u>
		kr.
Disponible beløb:		
Restance boligafgift	100	
Varmeefterbetalinger	6.300	
Vandregnskab 2009	43.400	
Andre tilgodehavender, Danfoss	11.700	
Kassebeholdning	1.500	
Danske Bank, erhvervskonto	43.900	
Nykredit Bank, erhvervskonto	1.300	
Danske Bank, aftalekonto	<u>210.800</u>	319.000
Diverse gældsposter:		
Skyldig moms	7.600	
Skyldige omkostninger	26.000	
Varmeregnskab	12.500	
Mellemregning med AB Klitholm	<u>63.100</u>	<u>109.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2009		<u><u>209.800</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2009		194.700
Formueatilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	<u>20.500</u>	<u>20.500</u>
		215.200
Formueafgang i årets løb:		
Tilgang på ejendommens værdikonto	<u>5.400</u>	<u>5.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2009		<u><u>209.800</u></u>