

Godkendt på  
generalforsamlingen  
den 4/12 2013

  
dirigent

**Andelsboligforeningen  
Holsteinsgade 43 – 45 & Fiskedamsgade 21  
2100 København Ø**

Cvr. nr. 15 01 88 87

-----

**Regnskab for året 2012/13**  
(22. regnskabsår)

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Bestyrelsens og administrators erklæring.....	2
Revisionspåtegning .....	3
Foreningsoplysninger .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7 - 8
Noter til opgørelse af fællesudgifter og balance .....	9 - 11

**Bestyrelsens og administrators erklæring**

Årsregnskabet er behandlet og vedtaget af bestyrelsen og administrator. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat. Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. november 2013

**Administrationen:**

Dansk Financia A/S

**Bestyrelse:**

Kristian Forberg Lassen



Vera Zingmark



Reduan El Marrouni



Rikke Ludvigsen

Simon Baun Christensen



**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**  
**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21 for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med nødvendige tilpasninger, lov om andelsboligforeninger samt vedtægterne.

Årsregnskabet indeholder det af generalforsamlingen godkendte budget for 2012/13. Vi har efter aftale ikke foretaget gennemgang eller revision heraf.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 15. november 2013

**Revisionsfirmaet Søren Askly ApS**  
Registreret revisionsanpartsselskab

**Søren Askly**  
Registreret revisor

**Foreningsoplysninger**

Andelsboligforeningen	Holsteinsgade 43-45 Fistedamsgade 21 2100 København Ø	
Bestyrelse	Kristian Forberg Lassen Reduan El Marrouni Vera Zingmark Rikke Ludvigsen Simon Baun Christensen	
Administration	Dansk Financia A/S  Charlottenlund Stationsplads 2 2920 Charlottenlund	Tlf. 35 38 19 01  Web: <a href="http://www.danskfinancia.dk">www.danskfinancia.dk</a> E-mail: <a href="mailto:post@danskfinancia.dk">post@danskfinancia.dk</a>
	<u>Kontortid:</u> Mandag – torsdag Fredag	10.00 – 16.00 10.00 – 14.00
Revision	Revisionsfirmaet Søren Askly ApS  Tjørnevej 18 2800 Kgs. Lyngby	E-mail: <a href="mailto:askly@askly.dk">askly@askly.dk</a>
Andre oplysninger	Regnskabsår: 1/7 – 30/6 Samlet fordelingstal: 2.151 Hjemstedskommune: København CVR-nr.: 15 01 88 87 Generalforsamling: Afholdes inden 31. december, indkaldes med mindst 14 dages varsel. Forslag der ønskes stillet på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage inden generalforsamlingen, og skal enten være fremsendt til andelshaverne med indkaldelsen, eller på anden måde offentliggøres – f.eks. ved opslag.	

**Generelle bemærkninger**

Årsregnskabet er udarbejdet efter almindelig anerkendt regnskabspraksis for ejerforeninger. De anvendte regnskabsprincipper er uændret i forhold til tidligere år.

Til bestemmelse af andelenes værdi er anvendt andelsboliglovens pgf. 5, stk. 2 litra c

**Resultatopgørelsen**

Boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres ved forfald, og anvendes i opgørelsen af årets reguleringsbeløb, som tillægges eller modregnes i foreningens egenkapital.

De samlede fællesudgifter består af:

- Årets vedligeholdelsesudgifter med tillæg af eventuelle hensættelser til vedligeholdelse i det kommende år. En eventuel hensættelse fra tidligere år modregnes i de faktisk afholdte udgifter.
- Øvrige fællesudgifter med fradrag af renteindtægter af bankindeståender.

Ovennævnte udgifter periodiseres, dvs. udgifterne henføres til den periode de vedrører, uanset forfaldstidspunkt eller betalingstidspunkt. Eventuelle tab på tilgodehavende grundejerforeningsbidrag i forbindelse med tvangsauktion medregnes først, når dette er endeligt konstateret.

Afdrag på prioritetsgæld indgår som udgift i resultatopgørelsen.

**Balancen**

Ejendommen er optaget til offentlig bogført værdi..

Foreningens tilgodehavende i form af restancer vedrørende boligafgift og leje m.v. består hovedsageligt af forfaldne, endnu ikke indgåede bidrag, herunder eventuelle beløb som er under retsforfølgning.

Eventuelle hensættelser til vedligeholdelse i det kommende år opføres særskilt under passiverne.

Prioritetsgæld optages til kursværdien af den nominel restgæld.

Skyldige omkostninger består af endnu ikke betalte fællesudgifter vedrørende regnskabsåret, jvf. det under resultatopgørelsen anførte periodiseringsprincip.

## Resultatopgørelse for året 1. juli 2012 til 30. juni 2013

Note	Regnskab 2012/13	Budget 2012/13	Regnskab 2011/12
<i>Indtægter:</i>			
Boligafgift.....	932.760	932.000	919.131
Boligafgift, erhverv .....	112.440	112.000	110.792
Lejeindtægt, ikke medlemmer.....	19.108	19.000	17.769
Øvrige indtægter .....	0	0	0
	<u>1.064.308</u>	<u>1.063.000</u>	<u>1.047.692</u>
<i>Udgifter:</i>			
Ejendomsskatter.....	70.025	68.000	66.262
Renovation.....	57.952	58.000	55.141
Elektricitet.....	11.085	14.000	5.605
Forsikringer.....	31.941	30.000	29.523
Trappevask og vinduespolering .....	43.669	42.000	44.166
1 Vedligeholdelse.....	136.090	132.000	44.355
It og bredbånd .....	11.775	7.000	4.896
Administrationshonorar.....	51.762	52.000	51.805
Varme- og vandregnskabshonorar .....	22.141	22.000	21.578
Revisions- & regnskabsmæssig assistance .....	12.250	12.000	12.000
Revisions- & regnskabsmæssig assistance tidl.år .....	0	0	-2.300
Renter Nordea Bank .....	4	2.000	2.919
Prioritetsrenter.....	176.533	260.000	258.648
Afskrivning dørtelefonanlæg .....	7.723	8.000	7.723
2 Diverse.....	37.487	33.000	19.839
	<u>670.437</u>	<u>740.000</u>	<u>622.160</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>393.871</u></b>	<b><u>323.000</u></b>	<b><u>425.532</u></b>
6 Afdrag på prioritetslån.....	328.405	280.000	289.216
<b>Årets likvide resultat.....</b>	<b><u>65.466</u></b>	<b><u>43.000</u></b>	<b><u>136.316</u></b>

## Balance pr. 30. juni

Note	Aktiver	2013	2012
	<i>Anlægsaktiver:</i>		
	<i>Ejendommen:</i>		
3	Offentlig ejendomsværdi for ejendommen .....	33.000.000	33.000.000
4	Installationer .....	36.683	44.406
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kassebeholdning .....	2.393	1.854
	Nordea .....	572.185	0
	Mellemregning med Dansk Financia A/S.....	0	2.195
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Restancer hos andelshavere .....	0	7.250
	Varmeregnskab .....	24.539	27.453
	<i>Forudbetalte udgifter:</i>		
	Forsikringer.....	24.666	20.491
	Elektricitet.....	0	1.498
	Vand periodiseret a contobidrag.....	22.644	19.907
	Diverse .....	72.820	15.563
	<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>33.755.930</u></b>	<b><u>33.140.617</u></b>



## Balance pr. 30. juni

Note	Passiver	2013	2012
	<i>Egenkapital:</i>		
7	Andelsboligforeningens egenkapital.....	24.304.933	24.138.751
	<i>Langfristet gæld</i>		
	Forudbetalt leje og deposita .....	1.754	1.754
6	Prioritetslån.....	8.780.998	8.881.714
	<i>Kortfristet gæld:</i>		
	Gæld til Nordea .....	0	29.712
	Mellemregning med Dansk Financia A/S.....	7.500	0
	Mellemværende med andelshavere .....	536.611	10.000
	Leverandører mv.....	86.537	30.755
	Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance .....	12.250	12.000
	Vandregnskab .....	21.654	30.446
5	Vaskeriregnskab .....	3.693	5.485
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>33.755.930</u></b>	<b><u>33.140.617</u></b>

8 Eventualforpligtelser

9 Andelenes værdi

## Noter til resultatopgørelse og balance

Note	2012/13	2011/12
<b>1 Vedligeholdelse</b>		
<i>Større enkeltarbejder:</i>		
Etablering af værksted i kælder.....	57.021	0
Etablering af toilet på tagteressen .....	17.917	0
	<u>74.938</u>	<u>0</u>
<i>Løbende vedligeholdelse:</i>		
Diverse mindre reparationer fordelt på art:		
VVS / blikkenslager .....	20.942	2.450
Elektriker.....	9.670	14.425
Maler.....	0	5.147
Tømrer / snedker .....	-1.562	469
Låse og nøgler.....	0	1.105
Reparation af dørtelefoner .....	9.548	
Grafitiafrensning .....	8.598	8.405
Mindre byggesager .....	0	7.750
Reparationer af antenneanlæg.....	0	5.880
Reparationer af centralvarmeanlæg.....	3.714	4.343
Kloak og brønde.....	11.875	0
Beplantning m.v. ....	3.414	
Refusion for manglende deltagelse i fællesarbejde .....	-9.762	-9.300
Diverse .....	4.715	3.681
	<u>61.152</u>	<u>44.355</u>
	<u>136.090</u>	<u>44.355</u>
<b>2 Diverse</b>		
Ordinær generalforsamling.....	3.329	0
Bestyrelsesomkostninger .....	6.485	7.027
Arrangementer .....	5.719	1.278
Gaver, blomster m.v. ....	0	0
PBS gebyrer m.v.....	3.632	4.240
Kontrollovettillæg til Skat vedrørende 2010 .....	0	2.200
Tab i forbindelse med incassosag .....	0	638
Salt, grus og snerydning .....	11.331	3.262
Diverse udgifter og indtægter.....	6.991	1.194
	<u>37.487</u>	<u>19.839</u>

## Noter til resultatopgørelse og balance

Note	2012/13	2011/12
<b>3 Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum 1 juli .....	37.000.000	37.000.000
Tilgang i året.....	0	0
I alt .....	<u>37.000.000</u>	<u>37.000.000</u>
<b>Op- og nedskrivning</b>		
Op- og nedskrivning pr. 1 juli .....	-4.000.000	-4.000.000
Årets værdiregulering .....	0	0
I alt .....	<u>-4.000.000</u>	<u>-4.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni .....	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
Seneste offentlige vurdering .....	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
<b>4 Installationer, dørtelefonlæg</b>		
Anskaffelsessum 1 juli .....	77.231	77.231
Tilgang i året.....	0	0
I alt .....	<u>77.231</u>	<u>77.231</u>
<b>Op- og nedskrivning</b>		
Afskrivninger pr. 1 juli .....	32.825	25.102
Årets afskrivninger .....	<u>7.723</u>	<u>7.723</u>
I alt .....	<u>40.548</u>	<u>32.825</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni .....	<u>36.683</u>	<u>44.406</u>

## Noter til resultatopgørelse og balance

Note	2012/13	2011/12
<b>5 Vaskeriregnskab</b>		
Indtægter.....	21.213	18.454
Udgifter :		
El.....	7.600	7.480
Vandforbrug .....	5.800	5.700
Reparationer.....	9.605	618
I alt .....	23.005	13.798
Årets resultat i vaskeriet .....	-1.792	4.656
Fremført resultat fra tidligere år .....	5.485	829
Fremført resultat overført til efterfølgende år .....	3.693	5.485
<b>6 Prioritetslån</b>		
<b>Nykredit F1-rentetilpasningslån med en restløbetid på 22 år og 9 mdr.</b>		
Saldo pr. 1. januar.....	1.630.871	1.688.620
Afdrag.....	-65.798	-57.749
I alt .....	1.565.073	1.630.871
<b>Nykredit variabel rente med en restløbetid på 23 år 3 mdr.</b>		
Saldo pr. 1. januar.....	7.243.808	7.475.276
Afdrag.....	-262.607	-231.468
I alt .....	6.981.201	7.243.808
Kursregulering af prioritetsgælden .....	234.724	7.035
Kursværdien andrager pr. 31. december .....	8.780.998	8.881.714

## Noter til resultatopgørelse og balance

Note	2012/13	2011/12
<b>7 Egenkapital</b>		
<i>Indskud:</i>		
Andelskapital.....	0	0
<i>Henlæggelse til opskrivningsfond ejendom:</i>		
Saldo primo.....	-4.000.000	-4.000.000
Regulering til ny handelsværdivurdering .....	0	0
	<u>-4.000.000</u>	<u>-4.000.000</u>
<i>Kursreguleringsfond prioritetsgæld:</i>		
Saldo primo.....	-7.035	359.177
Årets kursregulering .....	593.901	-366.212
	<u>-234.724</u>	<u>-7.035</u>
<i>Gevinst- og tabskonto:</i>		
Saldo primo.....	25.340.619	24.915.087
Årets resultat.....	393.871	425.532
	<u>25.734.490</u>	<u>25.340.619</u>
<i>Egenkapital ikke fordelbar</i>		
Saldo primo.....	2.805.167	2.805.167
Overført fra egenkapital fordelbar .....	0	0
	<u>2.805.167</u>	<u>2.805.167</u>
Egenkapital i alt.....	<u>24.304.933</u>	<u>24.138.751</u>

**8 Eventualforpligtelser***Eventualskat*

Foreningen er skattepligtig af avancen ved salg af lejligheder solgt efter 18/5 1994. Skattepligten indtræder, når udlejningen ophører, og den sidste lejlighed er solgt.

Der er i balancen ikke afsat skattetilsvaret af de hidtil solgte lejemål.

*Sikkerhedsstillelser*

Til sikkerhed for prioritetsgælden kr. 8.780.998 er der givet pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør kr. 33.000.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.100.000 i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet er i behold hos administrator.

## Noter til resultatopgørelse og balance

## Note

## 9 Andelenes værdi

Højeste lovlige pris i henhold til andelsboligforeningslovens pgf. 5, stk. 2 litra c kan opgøres som følger:

Regnskabsmæssig egenkapital.....	24.304.933
Egenkapital ikke fordelbar .....	-2.805.167
<i>Regulering af prioritetsgæld:</i>	
Gæld ifølge note 6.....	8.780.998
- Gæld opgjort til kontantværdi pr. 30. juni .....	<u>8.780.998</u> 0
Formue i alt pr. 30. juni .....	<u>21.499.766</u>

Nr.	Lejlighed		Fordelingstal			Areal			Andelshavernes andel i	
			A	AE	L	A	AE	L	egenkapitalen	Depositum
			1	Holsteinsgade 43	Stuen tv.	1.427			53	
2		Stuen th.		1.481			55		570.446	
3		1. sal tv.	1.427			53			549.646	
4+14		1. sal th.	3.151			117			1.213.690	
5		2. sal tv.	1.427			53			549.646	
6+8		2. sal th.	2.748			102			1.058.464	
7		3. sal tv.	1.427			53			549.646	
9		4. sal tv.	1.427			53			549.646	
10		4. sal th.	1.374			51			529.232	
11		5. sal tv.	1.427			53			549.646	
12		5. sal th.	1.374			51			529.232	
13	Holsteinsgade 45	Stuen		1.519			126		585.083	
14	Overført til nr. 4	1. sal tv.							-	
15		1. sal th.	2.557			95			984.896	
16		2. sal tv.	1.777			66			684.458	
17		2. sal th.	2.154			80			829.670	
18		3. sal tv.	1.777			66			684.458	
19		3. sal th.	2.154			80			829.670	
20		4. sal tv.	1.777			66			684.458	
21		4. sal th.	2.154			80			829.670	
22		5. sal tv.	1.777			66			684.458	
23		5. sal th.	2.154			80			829.670	
24	Fiskedamsgade 21	Stuen		3.000			120		1.155.529	
25		1. sal tv.			1.427			53	-	1.754
26		1. sal th.	1.400			52			539.247	
27		2. sal tv.	1.805			67			695.243	
28		2. sal th.	1.427			53			549.646	
29		3. sal tv.	1.805			67			695.243	
30		3. sal th.	1.427			53			549.646	
31		4. sal tv.	1.805			67			695.243	
32		4. sal th.	1.427			53			549.646	
33		5. sal tv.	1.805			67			695.243	
34		5. sal th.	1.427			53			549.646	
I alt			<u>49.818</u>	<u>6.000</u>	<u>1.427</u>	<u>1.850</u>	<u>301</u>	<u>53</u>	<u>21.499.766</u>	<u>1.754</u>

Til foranstående kan lægges værdien af forbedringer i de enkelte lejligheder.