

Godkendt på  
generalforsamlingen  
den 29/10 2012



dirigent

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

Cvr. nr. 15 01 88 87

-----

**Regnskab for året 2011/12**  
**(21. regnskabsår)**

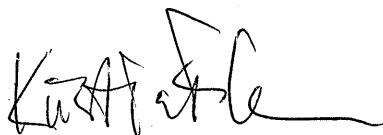
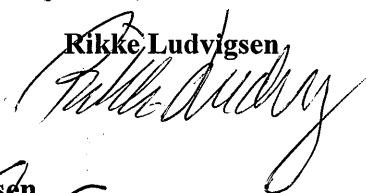
**Indholdsfortegnelse**

	<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 8. oktober 2012

**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 2011 – 30. juni 2012, 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 2011. 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 8. oktober 2012

**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 Tlf. 35 38 19 01  
Charlottenlund Stationsplads 2 Web: [www.danskfinancia.dk](http://www.danskfinancia.dk)  
2920 Charlottenlund E-mail: [post@danskfinancia.dk](mailto:post@danskfinancia.dk)
- Kontortid:  
Mandag – torsdag 10.00 – 16.00  
Fredag 10.00 – 14.00
- Revision** Revisionsfirmaet Søren Askly ApS  
Tjørnevej 18 E-mail: [askly@askly.dk](mailto:askly@askly.dk)  
2800 Kgs. Lyngby
- 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 2011 til 30. juni 2012

Note	Regnskab 2011/12	Budget 2011/12	Regnskab 2010/11
<i>Indtægter:</i>			
	919.131	919.084	905.501
Boligafgift.....			
Boligafgift, erhverv .....	110.792	110.782	109.145
Lejeindtægt, ikke medlemmer.....	17.769	17.767	17.767
Øvrige indtægter .....	0	0	3.375
	<u>1.047.692</u>	<u>1.047.633</u>	<u>1.035.788</u>
<i>Udgifter:</i>			
	66.262	66.815	61.417
Ejendomsskatter.....			
Renovation.....	55.141	55.831	53.073
Elektricitet.....	5.605	18.652	16.981
Forsikringer.....	29.523	28.574	27.761
Trappevask og vinduespolering .....	44.166	45.120	96.736
1 Vedligeholdelse.....	44.355	53.248	53.000
It og bredbånd .....	4.896	0	12.400
Administrationshonorar.....	51.805	53.145	48.905
Varme- og vandregnskabshonorar .....	21.578	21.000	20.677
Revisions- & regnskabsmæssig assistance .....	12.000	19.000	18.300
Revisions- & regnskabsmæssig assistance tidl.år .....	-2.300	0	0
Renter Nordea Bank .....	2.919	2.000	9.387
Prioritetsrenter.....	258.648	286.530	259.436
Afskrivning dørtelefonlæg .....	7.723	7.723	7.723
2 Diverse.....	19.839	27.000	10.218
	<u>622.160</u>	<u>684.638</u>	<u>696.014</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>425.532</u></b>	<b><u>362.995</u></b>	<b><u>339.774</u></b>
6 Afdrag på prioritetslån.....	289.216	276.548	283.588
<b>Årets likvide resultat.....</b>	<b><u>136.316</u></b>	<b><u>86.447</u></b>	<b><u>56.186</u></b>

## Balance pr. 30. juni

Note	Aktiver	2012	2011
	<i>Anlægsaktiver:</i>		
	<i>Ejendommen:</i>		
3	Offentlig ejendomsværdi for ejendommen .....	33.000.000	33.000.000
4	Installationer .....	44.406	52.129
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kassebeholdning .....	1.854	1.427
7	Mellemregning med Dansk Financia A/S.....	2.195	0
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Restancer hos andelshavere .....	7.250	42.754
	Varmeregnskab .....	27.453	32.331
	Vandregnskab .....	0	16.468
	<i>Forudbetalte udgifter:</i>		
	Forsikringer.....	20.491	21.749
	Elektricitet.....	1.498	0
	Vand periodiseret a contobidrag.....	19.907	0
	Diverse .....	15.563	0
	<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>33.140.617</u></b>	<b><u>33.166.858</u></b>



## Balance pr. 30. juni

Note	Passiver	2012	2011
	<i>Egenkapital:</i>		
8	Andelsboligforeningens egenkapital.....	24.138.751	24.079.431
	<i>Langfristet gæld</i>		
	Forudbetalt leje og deposita .....	1.754	1.754
6	Prioritetslån.....	8.881.714	8.804.719
	<i>Kortfristet gæld:</i>		
	Gæld til Nordea .....	29.712	222.578
	Mellemværende med andelshavere .....	10.000	20.000
	Leverandører mv.....	30.755	20.247
	Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance .....	12.000	17.300
	Vandregnskab .....	30.446	0
5	Vaskeriregnskab .....	5.485	829
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>33.140.617</u></b>	<b><u>33.166.858</u></b>
9	<b>Eventualforpligtelser</b>		
10	<b>Andelenes værdi</b>		

## Noter til resultatopgørelse og balance

Note	2011/12	2010/11
<b>1 Vedligeholdelse</b>		
<i>Større enkeltarbejder:</i>		
Diverse .....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Løbende vedligeholdelse:</i>		
Diverse mindre reparationer fordelt på art:		
VVS / blikkenslager .....	2.450	1.458
Elektriker.....	14.425	9.242
Maler.....	5.147	0
Tømrer / snedker .....	469	0
Låse og nøgler.....	1.105	1.007
Grafitiafrensning .....	8.405	0
Mindre byggesager .....	7.750	5.000
Reparationer af antenneanlæg.....	5.880	27.932
Reparationer af centralvarmeanlæg.....	4.343	0
Arbejdsweekend .....	0	4.902
Refusion for manglende deltagelse i fællesarbejde .....	-9.300	0
Diverse .....	3.681	3.459
	<u>44.355</u>	<u>53.000</u>
	<u>44.355</u>	<u>53.000</u>
 <b>2 Diverse</b>		
Ordinær generalforsamling.....	0	1.290
Bestyrelsesomkostninger .....	7.027	0
Arrangementer .....	1.278	0
Gaver, blomster m.v. ....	0	1.051
PBS gebyrer m.v.....	4.240	5.033
Kontrollovettillæg til Skat vedrørende 2010 .....	2.200	0
Tab i forbindelse med incassosag .....	638	0
Salt, grus og snerydning .....	3.262	0
Vaskekort .....	0	232
Diverse udgifter og indtægter.....	1.194	2.612
	<u>19.839</u>	<u>10.218</u>
	<u>19.839</u>	<u>10.218</u>

## Noter til resultatopgørelse og balance

## Note

3 Ejendommens værdi	2011/12	2010/11
Anskaffelsessum 1 juli .....	37.000.000	37.000.000
Tilgang i året.....	<u>0</u>	<u>0</u>
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	-3.500.000
Årets værdiregulering .....	<u>0</u>	<u>-500.000</u>
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.....	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt .....	<u>77.231</u>	<u>77.231</u>
<b>Op- og nedskrivning</b>		
Afskrivninger pr. 1 juli .....	25.102	17.379
Årets afskrivninger .....	<u>7.723</u>	<u>7.723</u>
I alt .....	<u>32.825</u>	<u>25.102</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni .....	<u>44.406</u>	<u>52.129</u>

## Noter til resultatopgørelse og balance

## Note

5 Vaskeriregnskab	2011/12	2010/11
Indtægter.....	18.454	19.260
Udgifter :		
El.....	7.480	3.571
Vandforbrug .....	5.700	1.330
Reparationer.....	618	0
I alt .....	13.798	4.901
Årets resultat i vaskeriet .....	4.656	14.359
Fremført resultat fra tidligere år .....	829	-13.530
Fremført resultat overført til efterfølgende år .....	5.485	829

## 6 Prioritetslån

## Nykredit F1-rentetilpasningslån med en restløbetid på 22 år og 9 mdr.

Saldo pr. 1. januar.....	1.688.620	1.745.163
Afdrag.....	-57.749	-56.543
I alt .....	1.630.871	1.688.620

## Nykredit variabel rente med en restløbetid på 23 år 3 mdr.

Saldo pr. 1. januar.....	7.475.276	7.702.321
Afdrag.....	-231.468	-227.045
I alt .....	7.243.808	7.475.276

Kursregulering af prioritetsgælden .....	7.035	-359.177
--	-------	----------

Kursværdien andrager pr. 31. december .....	8.881.714	8.804.719
---	-----------	-----------

## 7 Mellemregning med Dansk Financia A/S

Dansk Financia A/S indestår for ejerforeningens evt. tilgodehavende. Herudover har Dansk Financia håndpantset obligationer for et beløb på indtil kr. 10.000.000 til sikkerhed for mellemregning med så de af Dansk Financia A/S administrerede ejerforeninger, andelsboligforeninger og ejendomme.

## Noter til resultatopgørelse og balance

Note	2011/12	2010/11
<b>8 Egenkapital</b>		
<i>Indskud:</i>		
Andelskapital.....	0	0
<i>Henlæggelse til opskrivningsfond ejendom:</i>		
Saldo primo.....	-4.000.000	-3.500.000
Regulering til ny handelsværdiurdering .....	0	-500.000
	<u>-4.000.000</u>	<u>-4.000.000</u>
<i>Kursreguleringsfond prioritetsgæld:</i>		
Saldo primo.....	359.177	143.784
Årets kursregulering .....	-366.212	215.393
	<u>-7.035</u>	<u>359.177</u>
<i>Gevinst- og tabskonto:</i>		
Saldo primo.....	24.915.087	24.630.480
Overført til egenkapital ikke fordelbar .....	0	-55.167
Årets resultat.....	425.532	339.774
	<u>25.340.619</u>	<u>24.915.087</u>
<i>Egenkapital ikke fordelbar</i>		
Saldo primo.....	2.805.167	2.750.000
Overført fra egenkapital fordelbar .....	0	55.167
	<u>2.805.167</u>	<u>2.805.167</u>
Egenkapital i alt.....	<u>24.138.751</u>	<u>24.079.431</u>

**9 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. 8.881.714 er der givet pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 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

## 10 Andelenes værdi

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

Regnskabsmæssig egenkapital.....	24.138.751
Egenkapital ikke fordelbar .....	-2.805.167
<i>Regulering af prioritetsgæld:</i>	
Gæld ifølge note 6.....	8.881.714
- Gæld opgjort til kontantværdi pr. 30. juni .....	<u>8.881.714</u> <u>0</u>
Formue i alt pr. 30. juni .....	<u><u>21.333.584</u></u>

Nr.	Lejlighed	Fordelingstal			Areal			Andelshavernes	Depositum
		A	AE	L	A	AE	L	andel i egenkapitalen	
1	Holsteinsgade 43	Stuen tv.	1.427		53			545.398	
2		Stuen th.		1.481		55		566.037	
3		1. sal tv.	1.427		53			545.398	
4+14		1. sal th.	3.151		117			1.204.309	
5		2. sal tv.	1.427		53			545.398	
6+8		2. sal th.	2.748		102			1.050.283	
7		3. sal tv.	1.427		53			545.398	
9		4. sal tv.	1.427		53			545.398	
10		4. sal th.	1.374		51			525.141	
11		5. sal tv.	1.427		53			545.398	
12		5. sal th.	1.374		51			525.141	
13	Holsteinsgade 45	Stuen		1.519		126		580.560	
14	Overført til nr. 4	1. sal tv.						-	
15		1. sal th.	2.557		95			977.283	
16		2. sal tv.	1.777		66			679.168	
17		2. sal th.	2.154		80			823.257	
18		3. sal tv.	1.777		66			679.168	
19		3. sal th.	2.154		80			823.257	
20		4. sal tv.	1.777		66			679.168	
21		4. sal th.	2.154		80			823.257	
22		5. sal tv.	1.777		66			679.168	
23		5. sal th.	2.154		80			823.257	
24	Fiskedamsgade 21	Stuen		3.000		120		1.146.597	
25		1. sal tv.			1.427		53	-	1.754
26		1. sal th.	1.400		52			535.079	
27		2. sal tv.	1.805		67			689.869	
28		2. sal th.	1.427		53			545.398	
29		3. sal tv.	1.805		67			689.869	
30		3. sal th.	1.427		53			545.398	
31		4. sal tv.	1.805		67			689.869	
32		4. sal th.	1.427		53			545.398	
33		5. sal tv.	1.805		67			689.869	
34		5. sal th.	1.427		53			545.398	
I alt			<u>49.818</u>	<u>6.000</u>	<u>1.427</u>	<u>1.850</u>	<u>301</u>	<u>21.333.584</u>	<u>1.754</u>

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