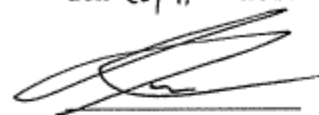


Godkendt på
generalforsamlingen
den 23/11 2017


dirigent

Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 43 – 45 & Fiskedamsgade 21
2100 København Ø

Cvr. nr. 15 01 88 87

Regnskab for året 2016/17
(26. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

	Side
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 - 12
Andelens værdi	13
Nøgletalsoplysninger	14 - 16

Bestyrelsens erklæring

Undertegnede har aflagt årsregnskab for 2016/17 for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

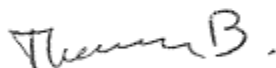
København, den 8. november 2017

Bestyrelse:

Kristian Forberg Lassen

Carl Johan Henrik Thomaeus

Thomas Brorsen



Gitte Bohsen



Sami Erdogan



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21 for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2016/17. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.


Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse/administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Kgs. Lyngby, den 8. november 2017

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS
Registreret revisionsanspartsselskab
CVR.nr. 10741092



Søren Askly
Registreret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Holsteinsgade 43-45 Fistedamsgade 21 2100 København Ø
Bestyrelse	Carl Johan Henrik Thomaeus Kristian Forberg Lassen Thomas Brorsen Gitte Bohsen Sami Erdogan
Administration	DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.datea.dk
Andre oplysninger	Regnskabsår: 1/7 – 30/6 Hjemstedskommune: København CVR-nr.: 15 01 88 87 Revision : Revisionsfirmaet Søren Askly ApS 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 andelsboligforeninger. De anvendte regnskabsprincipper er ændret i forhold til tidligere år i det vurderingsprincipperet for ejendommen er ændret fra den offentlige vurdering (Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra c) til vurderet handelsværdi (Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b)

Til bestemmelse af andelenes værdi er anvendt andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b.

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 anskaffelsessum og opskrevet til handelsværdi

Som grundlag for opskrivningen er anvendt den kontante ejendomsvurdering pr. 8. september 2017 udarbejdet af Statsautoriseret ejendomsmægler & Valuar, Daniel Ammitzbøll-Sørensen, Ejendomsmæglerfirmaet Estate, Virum & Holte.

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 2016 til 30. juni 2017

Note	Regnskab	Budget	Regnskab
	2016/17	2016/17 (Ej revideret)	2015/16
<i>Indtægter:</i>			
Boligafgift.....	932.760	932.760	932.760
Boligafgift, erhverv	112.440	112.440	112.440
Lejeindtægt, ikke medlemmer.....	19.344	19.344	19.409
Trappevask.....	18.350	18.600	18.700
Tillæg havedag.....	26.700	39.600	29.300
Øvrige indtægter	0	0	0
	<u>1.109.594</u>	<u>1.122.744</u>	<u>1.112.609</u>
<i>Omkostninger:</i>			
1 Ejendomsskat og forsikringer.....	127.938	124.500	120.316
2 Forbrugsafgifter.....	78.094	89.000	83.629
3 Renholdelse	77.043	80.400	70.138
It og bredbånd	6.471	7.000	6.120
4 Vedligeholdelse, større enkeltarbejder.....	0	0	60.000
4 Vedligeholdelse, løbende vedligeholdelse.....	217.256	560.000	30.745
5 Administrationsomkostninger.....	130.558	116.500	127.703
Afskrivning dørtелефonanlæg	7.723	7.723	7.723
6 Diverse.....	13.930	26.000	47.640
	<u>659.013</u>	<u>1.011.123</u>	<u>554.014</u>
Resultat før finansielle poster	<u>450.581</u>	<u>111.621</u>	<u>558.595</u>
Finansielle indtægter.....	0	0	0
Finansielle udgifter.....	-1.984	0	0
Omprioriteringsomkostninger	0	0	0
Prioritetsrenter.....	-97.480	-101.200	-106.775
Finansielle poster, netto	<u>-99.464</u>	<u>-101.200</u>	<u>-106.775</u>
Årets resultat.....	<u><u>351.117</u></u>	<u><u>10.421</u></u>	<u><u>451.820</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
10 Afdrag på prioritetslån.....	288.756	290.000	363.285
Overført restandel af årets resultat.....	62.361	-279.579	88.535
Disponeret i alt	<u><u>351.117</u></u>	<u><u>10.421</u></u>	<u><u>451.820</u></u>

Balance pr. 30. juni

Note	Aktiver	2017	2016
	<i>Anlægsaktiver:</i>		
	<i>Ejendommen:</i>		
7	Vurderet handelsværdi for ejendommen	46.600.000	44.800.000
8	Installationer	5.791	13.514
		<u>46.605.791</u>	<u>44.813.514</u>
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Restancer hos andelshavere	0	14.332
	Forsikringserstatninger	21.739	24.666
	Vandregnskab	24.326	25.127
	Varmeregnskab	2.939	10.852
	<i>Forudbetalte udgifter:</i>		
	Forsikringer.....	38.001	28.051
	Vand periodiseret a contobidrag.....	0	0
	Diverse	2.549	4.904
	Tilgodehavender	<u>89.554</u>	<u>107.932</u>
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kassebeholdning	7.265	3.265
	Nordea	595.944	513.005
		<u>603.209</u>	<u>516.270</u>
	Omsætningsaktiver	<u>692.763</u>	<u>624.202</u>
	Aktiver i alt.....	<u><u>47.298.554</u></u>	<u><u>45.437.716</u></u>

Balance pr. 30. juni

Note	Passiver	2017	2016
	<i>Egenkapital:</i>		
11	Andelsboligforeningens egenkapital.....	<u>39.683.813</u>	<u>37.515.784</u>
	<i>Langfristet gæld</i>		
	Forudbetalt leje og deposita	1.754	1.754
10	Prioritetslån.....	<u>7.066.055</u>	<u>7.458.342</u>
	Langfristet gæld.....	<u>7.067.809</u>	<u>7.460.096</u>
	<i>Kortfristet gæld:</i>		
10	Prioritetslån.....	374.662	367.198
	Mellemregning med Dansk Financia A/S.....	0	32.439
	Mellemværende med andelshavere	16.480	0
	Leverandører mv.....	110.726	6.333
	Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance	16.000	16.000
	Valuarhonorar	13.000	13.000
9	Vaskeriregnskab	<u>16.064</u>	<u>26.866</u>
	Kortfristet gæld	<u>546.932</u>	<u>461.836</u>
	Passiver i alt.....	<u>47.298.554</u>	<u>45.437.716</u>
12	Eventualforpligtelser		
13	Forbehold for eventuelt skattekrav ved senere ophør med erhvervsmæssig virksomhed med udlejning af lejemål		
14	Andelenes værdi		
10	Nøgletalsoplysninger		

Noter til resultatopgørelse

Note	2016/17	2016/17 Budget	2015/16
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter.....	87.008	88.500	84.582
Forsikringer.....	40.930	36.000	35.734
	<u>127.938</u>	<u>124.500</u>	<u>120.316</u>
2 Forbrugsafgifter			
Vandafgift.....	0	0	0
Elektricitet.....	10.704	9.000	8.055
Renovation.....	67.390	80.000	75.574
	<u>78.094</u>	<u>89.000</u>	<u>83.629</u>
3 Renholdelse			
Salt, grus og snerydning	4.142	10.000	1.102
Rengøring indvendigt	1.200	0	0
Trappevask og vinduespolering	71.701	70.400	69.036
	<u>77.043</u>	<u>80.400</u>	<u>70.138</u>
4 Vedligeholdelse			
<i>Større enkeltarbejder:</i>			
Dørtelefonanlæg	0		60.000
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>60.000</u>
<i>Løbende vedligeholdelse:</i>			
Diverse mindre reparationer fordelt på art:			
VVS / blikkenslager	6.078		1.301
Elektriker.....	1.283		1.258
Udvendige vinduer & dører	44.410		0
Bygning indvendigt	708		0
Tømrer / snedker	0		2.359
Reparation af tag, ikke refunderet skade 2016.....	24.580		7.444
Reparation af dørtelefoner	0		529
Grafittiafrensning	9.200	10.000	9.090
Navneskilte.....	278		0
Reparation af centralvarmeanlæg	56.632		5.520
Beplantning m.v.	5.576		2.000
Skadedyrsbekæmpelse	52.853		0
Køb af redskaber m.v.	15.531		0
Diverse	127	550.000	1.244
	<u>217.256</u>	<u>560.000</u>	<u>30.745</u>
	<u>217.256</u>	<u>560.000</u>	<u>90.745</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note	2016/17	2016/17 Budget	2015/16
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar.....	55.470	55.500	54.930
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	16.000	16.000	16.000
Valuar honorar	0	0	12.375
Varme- og vandregnskabshonorar.....	23.239	25.000	21.601
Vandregnskabshonorar, rest 2014/15.....	7.656		0
Konsulenthonorar.....	28.025	20.000	22.797
Kontorartikler, papir, porto	168	0	0
	<u>130.558</u>	<u>116.500</u>	<u>127.703</u>
 6 Diverse			
Ordinær generalforsamling.....	800	2.000	1.000
Bestyrelsesomkostninger	8.535	5.000	2.186
Arrangementer.....	1.093	5.000	4.956
Gaver og blomster m.v.....	0	0	0
Nets (PBS) gebyrer m.v.....	269	4.000	2.639
Havemøbler m.v.	0	0	33.079
Diverse udgifter og indtægter.....	3.233	10.000	3.780
	<u>13.930</u>	<u>26.000</u>	<u>47.640</u>

Noter til balance

Note	2017	2016
7 Ejendommens værdi		
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>
Op- og nedskrivning		
Op- og nedskrivning pr. 1 juli	7.800.000	6.300.000
Årets værdiregulering	<u>1.800.000</u>	<u>1.500.000</u>
I alt	<u>9.600.000</u>	<u>7.800.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>46.600.000</u>	<u>44.800.000</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
8 Installationer, dørtelefonlæg		
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>
Op- og nedskrivning		
Afskrivninger pr. 1 juli	63.717	55.994
Årets afskrivninger	<u>7.723</u>	<u>7.723</u>
I alt	<u>71.440</u>	<u>63.717</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>5.791</u>	<u>13.514</u>

Noter til balance

Note		2017	2016
9	Vaskeriregnskab		
	Indtægter.....	26.293	28.690
	Udgifter :		
	El.....	0	5.380
	Vandforbrug	0	0
	Reparationer.....	37.095	10.847
	I alt	37.095	16.227
	Årets resultat i vaskeriet	-10.802	12.463
	Fremført resultat fra tidligere år	26.866	14.403
	Fremført resultat overført til efterfølgende år	16.064	26.866
10	Prioritetslån		
	Nykredit F1-rentetilpasningslån med en restløbetid på 17 år og 9 mdr.		
	Saldo pr. 1. januar.....	1.355.145	1.426.173
	Afdrag.....	-70.906	-71.028
	I alt	1.284.239	1.355.145
	Nykredit variabel rente med en restløbetid på 18 år 3 mdr.		
	Saldo pr. 1. januar.....	6.141.236	6.433.493
	Afdrag.....	-297.005	-292.257
	I alt	5.844.231	6.141.236
	Gæld i alt	7.128.470	7.496.381
	Kursregulering af prioritetsgælden	312.247	329.159
	Kursværdien andrager pr. 31. december	7.440.717	7.825.540
	Lånenes forventede afdragsprofil forudsættes således :		
	Afdrag næste regnskabsår	374.662	367.198
	Afdrag år 2-4.....	1.522.146	1.493.829
	Restgæld år 5.....	5.231.662	5.635.354
		7.128.470	7.496.381

Noter til balance

Note

11 Egenkapital	2017	2016
<i>Inskud:</i>		
Andelskapital.....	0	0
<i>Henlæggelse til opskrivningsfond ejendom:</i>		
Saldo primo.....	7.800.000	6.300.000
Regulering til ny handelsværdiurdering	1.800.000	1.500.000
	<u>9.600.000</u>	<u>7.800.000</u>
<i>Kursreguleringsfond prioritetsgæld:</i>		
Saldo primo.....	-329.159	-337.922
Årets kursregulering	16.912	8.763
	<u>-312.247</u>	<u>-329.159</u>
<i>Gevinst- og tabskonto:</i>		
Saldo primo.....	30.044.943	29.593.123
Overført fra egenkapital ikke fordelbar	0	0
Årets resultat.....	351.117	451.820
	<u>30.396.060</u>	<u>30.044.943</u>
<i>Egenkapital ikke fordelbar</i>		
Saldo primo.....	0	0
Overført til egenkapital fordelbar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt.....	<u>39.683.813</u>	<u>37.515.784</u>

12 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden kr. 7.825.540 er der givet pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 44.800.000.

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

13 Forbehold for eventuelt skattekrav ved senere ophør med erhvervmæssig virksomhed med udlejning af lejemål

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.

Noter til resultatopgørelse og balance

Note

14 Andelenes værdi

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

Regnskabsmæssig egenkapital.....		39.683.813
<i>Regulering af prioritetsgæld:</i>		
Gæld ifølge note 6.....	7.066.055	
- Gæld opgjort til kontantværdi pr. 30. juni	7.440.717	-374.662
Formue i alt pr. 30. juni		<u>39.309.151</u>

Nr.	Lejlighed	Fordelingstal			Areal			Andelshavernes andet i egenkapitalen	Depositum
		A	AE	L	A	AE	L		
1	Holsteinsgade 43	Stuen tv.	1.427				53	1.004.947	
2		Stuen th.		1.481			28	1.042.976	
3		1. sal tv.	1.427				53	1.004.947	
4+14		1. sal th.	3.151				117	2.219.054	
5		2. sal tv.	1.427				53	1.004.947	
6+8		2. sal th.	2.748				102	1.935.246	
7		3. sal tv.	1.427				53	1.004.947	
9		4. sal tv.	1.427				53	1.004.947	
10		4. sal th.	1.374				51	967.623	
11		5. sal tv.	1.427				53	1.004.947	
12		5. sal th.	1.374				51	967.623	
13	Holsteinsgade 45	Stuen		1.519			126	1.069.737	
14	Overført til nr. 4	1. sal tv.						-	
15		1. sal th.	2.557				95	1.800.736	
16		2. sal tv.	1.777				66	1.251.431	
17		2. sal th.	2.154				80	1.516.928	
18		3. sal tv.	1.777				66	1.251.431	
19		3. sal th.	2.154				80	1.516.928	
20		4. sal tv.	1.777				66	1.251.431	
21		4. sal th.	2.154				80	1.516.928	
22		5. sal tv.	1.777				66	1.251.431	
23		5. sal th.	2.154				80	1.516.928	
24	Fiskedamsgade 21	Stuen	3.000				120	2.112.714	
25		1. sal tv.			1.427			-	1.754
26		1. sal th.	1.400				52	985.933	
27		2. sal tv.	1.805				67	1.271.149	
28		2. sal th.	1.427				53	1.004.947	
29		3. sal tv.	1.805				67	1.271.149	
30		3. sal th.	1.427				53	1.004.947	
31		4. sal tv.	1.805				67	1.271.149	
32		4. sal th.	1.427				53	1.004.947	
33		5. sal tv.	1.805				67	1.271.149	
34		5. sal th.	1.427				53	1.004.947	
I alt			<u>52.818</u>	<u>3.000</u>	<u>1.427</u>	<u>1.998</u>	<u>153</u>	<u>39.309.151</u>	<u>1.754</u>

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

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på følgende :

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2017 i henhold til vurdering af 8. september 2017 af Statsautoriseret ejendomsmægler & Valuar, Daniel Ammitzbøll-Sørensen, Ejendomsmæglerfirmaet Estate, Virum & Holte.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 33.000.000.

Noter til resultatopgørelse og balance

Note

14 Andelenes værdi - fortsat

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,00 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 2,00 pct. til 2,50 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 9,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. fordelingstal med kr. 167,08 til kr. 536,86.

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 15. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.....	11. september	2017
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.....	30. juni	2017
Seneste regnskabsperiode.....	1/7 - 30/6	2017

Feltnr.	Boligtype	Antal	BBR areal	BBR areal	BBR areal
		30/6 2017	30/6 2017	30/6 2016	30/6 2015
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger.....	30	1.998	1.998	1.998
B2	Erhvervsandele.....	2	153	153	153
B3	Boliglejemål.....	1	53	53	53
B4	Erhvervslejemål.....	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv	0	0	0	0
B6	I alt.....	33	2.204	2.204	2.204

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 15 Nøgletal fortsat

		År
D1	Foreningens stiftelsesår.....	1991
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1900

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Forklaring på udregning F2:	Anvendt værdi	Ejendomsværdi (F2)
		31/12 2017	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	46.600.000	21.143

	Forklaring på udregning F3:	Andre reserver	Andre reserver (F3)
		31/12 2017	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	-

	Forklaring på udregning F4:	(F3*100)/F2
		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00000

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 15 Nøgletal fortsat

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

Forklaring på udregning af H:

		<u>Gennemsnitlig indtægt pr. år</u>		
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)</u>		
		kr.	m ²	kr./m ²
H1	Boligafgift	1.045.200	2.151	486
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	19.344	53	365

Forklaring på udregning af J:

		<u>Årets resultat</u>		
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger</u>		
		2017	2016	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år.....	<u>159,31</u>	<u>205,00</u>	<u>239,63</u>

Forklaring på udregning af K1:

		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger</u>

Forklaring på udregning af K2:

		<u>(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger</u>

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	18.449
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver).....	3.215
K3	Teknisk andelsværdi.....	<u>21.664</u>
	Ejendomsværdi - vurdering til markedsværdi pr. m ²	<u>21.664</u>

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

Forklaring på udregning af M:

		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6)</u>		
		2017	2016	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	99	14	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	27	0
M3	Vedligeholdelse i alt	<u>99</u>	<u>41</u>	<u>17</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 15 Nøgletal fortsat

H2

Forklaring på udregning af P:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser ialt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

		%
P	Friværdi.....	<u>83,66</u>

Forklaring på udregning af R:

		<u>Årets afdrag</u>		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger		
		2017	2016	2015
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år.....	<u>134</u>	<u>169</u>	<u>161</u>

Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 / Fiskedamsgade 21 - CVR-nr. 15 01 88 87

Opgørelse af skattepligtig indkomst

Note	2016/17
Skattepligtige lejeindtægter.....	19.344
Skattepligtig indtægt for salg af lejemål	0
Fradragsberettiget andel af fællesudgifter.....	<u>-13.389</u>
	5.955
Modregnet i tidl. års skattemæssigt underskud.....	<u>-5.955</u>
Skattepligtig indkomst.....	<u><u>0</u></u>
Til beskatning	<u><u>0</u></u>
Skat, 22% heraf.....	<u><u>0</u></u>
Fremførte skattemæssige underskud:	
Fremført underskud pr. 1/1	35.878
Skattepligtig indkomst for året	<u>-5.955</u>
	<u><u>29.923</u></u>
Udgifter:	
Udgifter i alt ifølge regnskabet.....	659.013
+ Skattemæssige afskrivninger	0
- Regnskabsmæssige afskrivninger.....	<u>0</u>
- Foretagne hensættelser.....	0
+ Anvendte hensættelser.....	<u>0</u>
Opkrævet til antenneindtægter.....	0
Ikke fradragsberettiget andel af gaver, blomster m.v.	0
Låneomkostninger ved optagelse af nyt realkredit lån	0
Renteindtægter.....	<u>0</u>
Fællesudgifter i alt.....	<u><u>659.013</u></u>
Andel af resultat til fordeling der vedrører ikke medlemmer, opgjort efter lejeindtægter andrager	<u><u>13.389</u></u>