

Godkendt på
generalforsamlingen
den 27/11 2018



dirigent

Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 43 – 45 & Fiskedamsgade 21
2100 København Ø

Cvr. nr. 15 01 88 87

Regnskab for året 2017/18
(27. 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 2017/18 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

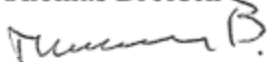
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. november 2018

Bestyrelse:

Thomas Brorsen



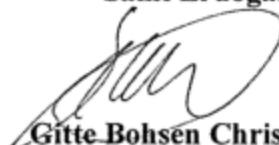
Reduan El Marrouni



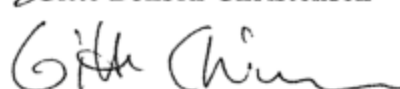
Jens Mikkel Frølund



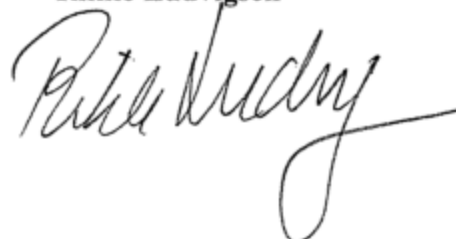
Sami Erdogan



Gitte Bohsen Christensen



Rikke Ludvigsen



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 2017 – 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 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 2017/18. 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 regnskabsbrugere 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 14. november 2018

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS

Registreret revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 39846144

Søren Askly
Registreret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Holsteinsgade 43-45 Fistedamsgade 21 2100 København Ø
Bestyrelse	Thomas Brorsen Sami Erdogan Reduan El Marrouni Gitte Bohsen Christensen Jens Mikkel Frølund Rikke Ludvigsen
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 vurderingsprincippet 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. 9. november 2018 udarbejdet af Statsautoriseret ejendomsmægler & Valuar, Peter Ryaa, Valuaren International ApS, Frederiksberg.

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 2017 til 30. juni 2018

Note	Regnskab 2017/18	Budget 2017/18 (Ej revideret)	Regnskab 2016/17
<i>Indtægter:</i>			
Boligafgift.....	932.760	932.760	932.760
Boligafgift, erhverv	112.440	112.440	112.440
Lejeindtægt, ikke medlemmer.....	19.069	19.344	19.344
Trappevask.....	18.000	18.600	18.350
Tillæg havedag.....	12.600	38.400	26.700
Øvrige indtægter	0	0	0
	<u>1.094.869</u>	<u>1.121.544</u>	<u>1.109.594</u>
<i>Omkostninger:</i>			
1 Ejendomsskat og forsikringer.....	132.671	129.500	127.938
2 Forbrugsafgifter.....	95.230	86.500	78.094
3 Renholdelse	83.577	80.400	77.043
It og bredbånd	6.588	7.000	6.471
4 Vedligeholdelse, større enkeltarbejder.....	618.937	500.000	0
4 Vedligeholdelse, løbende vedligeholdelse.....	290.457	685.000	217.256
5 Administrationsomkostninger.....	120.236	116.250	130.558
Afskrivning dørtелефonanlæg	5.791	7.723	7.723
6 Diverse.....	15.257	24.000	13.930
	<u>1.368.744</u>	<u>1.636.373</u>	<u>659.013</u>
Resultat før finansielle poster	<u>-273.875</u>	<u>-514.829</u>	<u>450.581</u>
Finansielle indtægter.....	0	0	0
Finansielle udgifter.....	-17	0	-1.984
Omprioriteringsomkostninger	-29.770	0	0
Prioritetsrenter.....	-88.599	-85.000	-97.480
Finansielle poster, netto	<u>-118.386</u>	<u>-85.000</u>	<u>-99.464</u>
Årets resultat.....	<u><u>-392.261</u></u>	<u><u>-599.829</u></u>	<u><u>351.117</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
10 Afdrag på prioritetslån.....	356.388	373.200	288.756
Overført restandel af årets resultat.....	-748.649	-973.029	62.361
Disponeret i alt	<u><u>-392.261</u></u>	<u><u>-599.829</u></u>	<u><u>351.117</u></u>

Balance pr. 30. juni

Note	Aktiver	2018	2017
	<i>Anlægsaktiver:</i>		
	<i>Ejendommen:</i>		
7	Vurderet handelsværdi for ejendommen	49.421.000	46.600.000
8	Installationer	0	5.791
		<u>49.421.000</u>	<u>46.605.791</u>
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Restancer hos andelshavere	0	0
	Forsikringserstatninger	0	21.739
	Vandregnskab	12.253	24.326
	Varmeregnskab	379	2.939
	<i>Forudbetalte udgifter:</i>		
	Forsikringer.....	35.429	38.001
	Vand periodiseret a contobidrag.....	0	0
	Opkrævning af særforbedringer døre	124.770	0
	Diverse	7.219	2.549
	Tilgodehavender	<u>180.050</u>	<u>89.554</u>
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kassebeholdning	7.265	7.265
	Nordea	720.268	595.944
		<u>727.533</u>	<u>603.209</u>
	Omsætningsaktiver	<u>907.583</u>	<u>692.763</u>
	Aktiver i alt.....	<u><u>50.328.583</u></u>	<u><u>47.298.554</u></u>

Balance pr. 30. juni

Note	Passiver	2018	2017
	<i>Egenkapital:</i>		
11	Andelsboligforeningens egenkapital.....	<u>42.104.357</u>	<u>39.683.813</u>
	<i>Langfristet gæld</i>		
	Forudbetalt leje og deposita	1.754	1.754
10	Prioritetslån.....	<u>7.818.590</u>	<u>7.066.055</u>
	Langfristet gæld.....	<u>7.820.344</u>	<u>7.067.809</u>
	<i>Kortfristet gæld:</i>		
10	Prioritetslån.....	304.365	374.662
	Mellemværende med andelshavere	42.730	16.480
	Leverandører mv.....	27.021	110.726
	Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	16.000
	Valuarhonorar	12.500	13.000
9	Vaskeriregnskab	<u>766</u>	<u>16.064</u>
	Kortfristet gæld	<u>403.882</u>	<u>546.932</u>
	Passiver i alt.....	<u>50.328.583</u>	<u>47.298.554</u>
12	Eventualforpligtelser		
13	Forbehold for eventuelt skattekrav ved senere ophør med erhvervmæssig virksomhed med udlejning af lejemål		
14	Andelenes værdi		
10	Nøgletalsoplysninger		

Noter til resultatopgørelse

Note	2017/18	2017/18 Budget	2016/17
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter.....	86.731	87.500	87.008
Forsikringer.....	45.940	42.000	40.930
	<u>132.671</u>	<u>129.500</u>	<u>127.938</u>
2 Forbrugsafgifter			
Vandafgift.....	0	0	0
Elektricitet.....	28.781	9.000	10.704
Renovation.....	66.449	77.500	67.390
	<u>95.230</u>	<u>86.500</u>	<u>78.094</u>
3 Renholdelse			
Salt, grus og snerydning	6.050	10.000	4.142
Rengøring indvendigt	1.200	0	1.200
Trappevask og vinduespolering	76.327	70.400	71.701
	<u>83.577</u>	<u>80.400</u>	<u>77.043</u>
4 Vedligeholdelse			
<i>Større enkeltarbejder:</i>			
Døre	488.875	500.000	0
Dræn	130.062	0	0
	<u>618.937</u>	<u>500.000</u>	<u>0</u>
<i>Løbende vedligeholdelse:</i>			
Diverse mindre reparationer fordelt på art:			
VVS / blikkenslager	3.057		6.078
Elektriker.....	4.932		1.283
Udvendige vinduer & dører	-5.920		44.410
Bygning indvendigt	148.893		708
Tømrer / snedker	0		0
Reparation af tag, ikke refunderet skade 2016.....	0		24.580
Reparation af dørtelefoner	0		0
Grafittiafrensning	9.379	10.000	9.200
Navneskilte.....	0		278
Reparation af centralvarmeanlæg	119.903	105.000	56.632
Beplantning m.v.	4.018		5.576
Skadedyrsbekæmpelse	6.106		52.853
Køb af redskaber m.v.	89		15.531
Diverse	0	570.000	127
	<u>290.457</u>	<u>685.000</u>	<u>217.256</u>
	<u>909.394</u>	<u>1.185.000</u>	<u>217.256</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note	2017/18	2017/18 Budget	2016/17
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar.....	55.470	56.000	55.470
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	16.500	16.250	16.000
Valuar honorar	0	0	0
Varme- og vandregnskabshonorar.....	12.917	24.000	23.239
Vandregnskabshonorar, rest 2014/15.....	0		7.656
Konsulenthonorar.....	33.500	20.000	28.025
Kontorartikler, papir, porto	1.849	0	168
	<u>120.236</u>	<u>116.250</u>	<u>130.558</u>
 6 Diverse			
Ordinær generalforsamling.....	600	2.000	800
Bestyrelsesomkostninger	150	8.000	8.535
Arrangementer.....	7.262	5.000	1.093
Nets (PBS) gebyrer m.v.....	7.937	4.000	269
Diverse udgifter og indtægter.....	-692	5.000	3.233
	<u>15.257</u>	<u>24.000</u>	<u>13.930</u>

Noter til balance

Note

7	Ejendommens værdi	2018	2017
	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	9.600.000	7.800.000
	Årets værdiregulering	<u>2.821.000</u>	<u>1.800.000</u>
	I alt	<u>12.421.000</u>	<u>9.600.000</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>49.421.000</u>	<u>46.600.000</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	71.440	63.717
	Årets afskrivninger	<u>5.791</u>	<u>7.723</u>
	I alt	<u>77.231</u>	<u>71.440</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>	<u>5.791</u>

Noter til balance

Note

9 Vaskeriregnskab	2018	2017
Indtægter.....	33.796	26.293
Udgifter :		
El.....	0	0
Vandforbrug	0	0
Reparationer.....	49.094	37.095
I alt	49.094	37.095
Årets resultat i vaskeriet	-15.298	-10.802
Fremført resultat fra tidligere år	16.064	26.866
Fremført resultat overført til efterfølgende år	766	16.064
	<u>766</u>	<u>16.064</u>
10 Prioritetslån		
Nykredit F1-rentetilpasningslån - indfriet		
Saldo pr. 1. januar.....	1.284.239	1.355.145
Afdrag.....	-1.284.239	-70.906
I alt	0	1.284.239
Nykredit F5-rentetilpasningslån - med en restløbetid på 29 år 6 mdr.		
Saldo pr. 1. januar.....	0	0
Lånoptaget	2.260.000	0
Afdrag.....	0	0
I alt	2.260.000	0
Nykredit variabel rente med en restløbetid på 18 år 3 mdr.		
Saldo pr. 1. januar.....	5.844.231	6.141.236
Afdrag.....	-301.718	-297.005
I alt	5.542.513	5.844.231
Gæld i alt	7.802.513	7.128.470
Kursregulering af prioritetsgælden	320.442	312.247
Kursværdien andrager pr. 31. december	8.122.955	7.440.717
Lånenes forventede afdragsprofil forudsættes således :		
Afdrag næste regnskabsår	304.365	374.662
Afdrag år 2-4.....	1.237.373	1.522.146
Restgæld år 5.....	6.260.775	5.231.662
	<u>7.802.513</u>	<u>7.128.470</u>

Noter til balance

Note

11 Egenkapital	2018	2017
<i>Innskud:</i>		
Andelskapital.....	0	0
<i>Henlæggelse til opskrivningsfond ejendom:</i>		
Saldo primo.....	9.600.000	7.800.000
Regulering til ny handelsværdiurdering	2.821.000	1.800.000
	<u>12.421.000</u>	<u>9.600.000</u>
<i>Kursreguleringsfond prioritetsgæld:</i>		
Saldo primo.....	-312.247	-329.159
Årets kursregulering	-8.195	16.912
	<u>-320.442</u>	<u>-312.247</u>
<i>Gevinst- og tabskonto:</i>		
Saldo primo.....	30.396.060	30.044.943
Overført fra egenkapital ikke fordelbar	0	0
Årets resultat.....	-392.261	351.117
	<u>30.003.799</u>	<u>30.396.060</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>42.104.357</u>	<u>39.683.813</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.....		42.104.357
<i>Regulering af prioritetsgæld:</i>		
Gæld ifølge note 6.....	7.818.590	
- Gæld opgjort til kontantværdi pr. 30. juni	<u>8.122.955</u>	<u>-304.365</u>
Formue i alt pr. 30. juni		<u>41.799.992</u>

Nr.	Lejlighed		Fordelingstal			Areal			Andelshavernes andel i egenkapitalen	Depositum
			A	AE	L	A	AE	L		
1	Holsteinsgade 43	Stuen tv.	1.427			53			1.068.626	
2		Stuen th.		1.481		28	27		1.109.065	
3		1. sal tv.	1.427			53			1.068.626	
4+14		1. sal th.	3.151			117			2.359.665	
5		2. sal tv.	1.427			53			1.068.626	
6+8		2. sal th.	2.748			102			2.057.873	
7		3. sal tv.	1.427			53			1.068.626	
9		4. sal tv.	1.427			53			1.068.626	
10		4. sal th.	1.374			51			1.028.937	
11		5. sal tv.	1.427			53			1.068.626	
12		5. sal th.	1.374			51			1.028.937	
13	Holsteinsgade 45	Stuen		1.519			126		1.137.522	
14	Overført til nr. 4	1. sal tv.							-	
15		1. sal th.	2.557			95			1.914.841	
16		2. sal tv.	1.777			66			1.330.728	
17		2. sal th.	2.154			80			1.613.049	
18		3. sal tv.	1.777			66			1.330.728	
19		3. sal th.	2.154			80			1.613.049	
20		4. sal tv.	1.777			66			1.330.728	
21		4. sal th.	2.154			80			1.613.049	
22		5. sal tv.	1.777			66			1.330.728	
23		5. sal th.	2.154			80			1.613.049	
24	Fiskedamsgade 21	Stuen	3.000			120			2.246.587	
25		1. sal tv.			1.427			53	-	1.754
26		1. sal th.	1.400			52			1.048.407	
27		2. sal tv.	1.805			67			1.351.696	
28		2. sal th.	1.427			53			1.068.626	
29		3. sal tv.	1.805			67			1.351.696	
30		3. sal th.	1.427			53			1.068.626	
31		4. sal tv.	1.805			67			1.351.696	
32		4. sal th.	1.427			53			1.068.626	
33		5. sal tv.	1.805			67			1.351.696	
34		5. sal th.	1.427			53			1.068.626	
I alt			<u>52.818</u>	<u>3.000</u>	<u>1.427</u>	<u>1.998</u>	<u>153</u>	<u>53</u>	<u>41.799.992</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 2018 i henhold til vurdering af 9. november 2018 af Statsautoriseret ejendomsmægler & Valuar, Peter Ryaa, Valuaren International ApS, Frederiksberg.

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 1,11 %. 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 for 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 1,11 pct. til 1,61 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 15,2 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. fordelingstal med kr. 267,57 til kr. 459,94.

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 arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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.....	9. november	2018
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.....	30. juni	2018
Seneste regnskabsperiode.....	1/7 - 30/6	2018

		Antal	BBR areal
		30/6	30/6
		2018	2018
Felt nr.	Boligtype	Stk.	m ²
B1	Andelsboliger.....	30	1.998
B2	Erhvervsandele.....	2	153
B3	Boliglejemål.....	1	53
B4	Erhvervslejemål.....	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	0	0
B6	I alt.....	33	2.204

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

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 15 Nøgletal fortsat

		År	
D1	Foreningens stiftelsesår.....	1991	
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1900	
		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
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Forklaring på udregning F2:	Anvendt værdi	Ejendomsværdi (F2)
		31/12 2018	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	49.421.000	22.423
	Forklaring på udregning F3:	Andre reserver	Andre reserver (F3)
		31/12 2018	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	-
	Forklaring på udregning F4:		(F3*100)/F2
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		% 0,00000
		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 nr. 978 af 19. oktober 2009) ?	<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	19.069	53	360

Forklaring på udregning af J:		<u>Årets resultat</u>		
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger</u>		
		2016	2017	2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år.....	<u>205,00</u>	<u>159,31</u>	<u>(177,98)</u>

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>		
		<u>m² pr. balancedagen for andelsboliger</u>		

(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen m² pr. balancedagen for andelsboliger

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	19.574
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver).....	<u>3.402</u>
K3	Teknisk andelsværdi.....	<u>22.976</u>
	Ejendomsværdi - vurdering til markedsværdi pr. m ²	<u>22.976</u>

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

Forklaring på udregning af M:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6)</u>		
		2016	2017	2018
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	14	99	132
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	27	0	281
M3	Vedligeholdelse i alt	<u>41</u>	<u>99</u>	<u>413</u>