

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS
Registreret Revisionsanpartsselskab

Godkendt på
generalforsamlingen
den 2020

dirigent

Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 43 – 45 & Fiskedamsgade 21
2100 København Ø

Cvr. nr. 15 01 88 87

Regnskab for året 2019/20
(29. regnskabsår)

1.

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens erklæring	3
Revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter til opgørelse af fællesudgifter og balance	9 - 12
Andelens værdi	13
Nøgletalsoplysninger	14 - 16

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Holsteinsgade 43-45 Fistedamsgade 21 2100 København Ø
Bestyrelse	Rikke Ludvigsen Anne Sofie Friberg Reduan El Marrouni Gitte Bohsen Christensen Cathrine Norvold Bjørn
Administration	Newsec Property Asset Management Denmark A/S 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.

Bestyrelsens erklæring

Undertegnede har aflagt årsregnskab for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020.

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 9. oktober 2020

Bestyrelse:

Rikke Ludvigsen

Anne Sofie Friberg

Reduan El Marrouni

Gitte Bohsen Christensen

Cathrine Norvold Bjørn

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 2019 – 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 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 2019/20. 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.

5.

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 9.oktober 2020

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS

Registreret revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 39846144

Søren Askly
Registreret revisor

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. 2. april 2020 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 2019 til 30. juni 2020

Note	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 (Ej revideret)	Regnskab 2018/19
<i>Indtægter:</i>			
Boligafgift.....	932.760	932.760	932.760
Boligafgift, erhverv	112.440	112.440	112.952
Lejeindtægt, ikke medlemmer.....	25.278	25.300	23.175
Trappevask.....	18.000	18.000	18.000
Tillæg havedag.....	24.400	36.000	30.000
Øvrige indtægter	0	0	0
	<u>1.112.878</u>	<u>1.124.500</u>	<u>1.116.887</u>
<i>Omkostninger:</i>			
1 Ejendomsskat og forsikringer.....	135.263	135.000	126.247
2 Forbrugsafgifter.....	79.625	83.000	72.503
3 Renholdelse	80.316	98.700	85.616
It og bredbånd	6.588	7.000	6.588
4 Vedligeholdelse, større enkeltarbejder.....	292.500	300.000	0
4 Vedligeholdelse, løbende vedligeholdelse.....	94.740	210.000	194.741
5 Administrationsomkostninger.....	106.045	112.625	107.415
6 Diverse.....	23.031	41.300	20.300
	<u>818.108</u>	<u>987.625</u>	<u>613.410</u>
Resultat før finansielle poster	294.770	136.875	503.477
Finansielle indtægter.....	0	0	0
Finansielle udgifter.....	-11.318	-500	0
Omprioriteringsomkostninger	0	0	-2000
Prioritetsrenter.....	-79.115	-88.000	-87.447
Finansielle poster, netto	-90.433	-88.500	-89.447
Årets resultat.....	204.337	48.375	414.030
Forslag til resultatdisponering:			
9 Afdrag på prioritetslån.....	308.491	356.400	356.388
Overført restandel af årets resultat.....	-104.154	-308.025	57.642
Disponeret i alt	204.337	48.375	414.030

Balance pr. 30. juni

Note	Aktiver	2020	2019
	<i>Anlægsaktiver:</i>		
	<i>Ejendommen:</i>		
7	Vurderet handelsværdi for ejendommen	<u>57.159.000</u>	<u>55.647.000</u>
		<u>57.159.000</u>	<u>55.647.000</u>
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Restancer hos andelshavere	0	0
	Forsikringserstatninger	0	0
	Vandregnskab	3.643	3.234
	Varmeregnskab	0	794
	<i>Forudbetalte udgifter:</i>		
	Forsikringer.....	36.570	38.577
	Diverse	<u>3.903</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender	<u>44.116</u>	<u>42.605</u>
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kassebeholdning	0	7.265
	Nordea	<u>2.292.434</u>	<u>924.640</u>
		<u>2.292.434</u>	<u>931.905</u>
	Omsætningsaktiver	<u>2.336.550</u>	<u>974.510</u>
	Aktiver i alt.....	<u>59.495.550</u>	<u>56.621.510</u>

Balance pr. 30. juni

Note	Passiver	2020	2019
	<i>Egenkapital:</i>		
10	Andelsboligforeningens egenkapital.....	<u>50.485.346</u>	<u>48.723.298</u>
	<i>Langfristet gæld</i>		
	Forudbetalt leje og deposita	1.754	1.754
9	Prioritetslån.....	<u>7.179.935</u>	<u>7.531.037</u>
	Langfristet gæld.....	<u>7.181.689</u>	<u>7.532.791</u>
	<i>Kortfristet gæld:</i>		
9	Prioritetslån.....	305.630	308.730
	Mellemværende med andelshavere	1.447.651	6.800
	Leverandører mv.....	30.141	13.112
	Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	16.500
	Valuarhonorar	0	16.000
	Varmeregnskab	10.798	0
8	Vaskeriregnskab	<u>17.795</u>	<u>4.279</u>
	Kortfristet gæld	<u>1.828.515</u>	<u>365.421</u>
	Passiver i alt.....	<u>59.495.550</u>	<u>56.621.510</u>
11	Eventualforpligtelser		
12	Forbehold for eventuelt skattekrav ved senere ophør med erhvervmæssig virksomhed med udlejning af lejemål		
13	Andelenes værdi		
10	Nøgletalsoplysninger		

Noter til resultatopgørelse

Note	2019/20	2019/20 Budget	2018/19
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter.....	86.731	88.000	79.862
Forsikringer.....	48.532	47.000	46.385
	<u>135.263</u>	<u>135.000</u>	<u>126.247</u>
2 Forbrugsafgifter			
Elektricitet.....	15.732	17.000	2.560
Renovation.....	63.893	66.000	69.943
	<u>79.625</u>	<u>83.000</u>	<u>72.503</u>
3 Renholdelse			
Salt, grus og snerydning	0	10.000	915
Rengøring indvendigt	0	10.000	9.325
Trappevask og vinduespolering	80.316	78.700	75.376
	<u>80.316</u>	<u>98.700</u>	<u>85.616</u>
4 Vedligeholdelse			
<i>Større enkeltarbejder:</i>			
Renovering opgange	292.500	300.000	0
	<u>292.500</u>	<u>300.000</u>	<u>0</u>
<i>Løbende vedligeholdelse:</i>			
Diverse mindre reparationer fordelt på art:			
VVS / blikkenslager	41.784		5.592
Elektriker.....	20.000		101.059
Udvendige vinduer & dører	0		31.458
Bygning udvendigt	0		17.780
Bygning indvendigt	1.688		0
Tømrer / snedker	0		0
Skilte	2.187		0
Graffiti afrensning	9.781	10.000	9.557
Reparation af centralvarmeanlæg	9.127		1.499
Beplantning m.v.	4.698		4.450
Skadedyrsbekæmpelse	2.340		2.303
Køb af redskaber m.v.	1.906		5.957
Diverse	1.229	200.000	15.086
	<u>94.740</u>	<u>210.000</u>	<u>194.741</u>
	<u>387.240</u>	<u>510.000</u>	<u>194.741</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note	2019/20	2019/20 Budget	2018/19
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar.....	59.939	59.625	56.920
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	16.500	17.000	16.500
Valuar honorar	15.625	20.000	19.125
Varme- og vandregnskabshonorar.....	13.981	15.000	13.317
Konsulenthonorar.....	0	0	1.250
Kontorartikler, papir, porto	0	1.000	303
	<u>106.045</u>	<u>112.625</u>	<u>107.415</u>
 6 Diverse			
Ordinær generalforsamling.....	400	1.000	274
Bestyrelsesomkostninger	0	0	0
Arrangementer.....	14.290	25.000	10.186
Nets (PBS) gebyrer m.v.....	5.496	7.600	7.680
Diverse udgifter og indtægter.....	2.845	7.700	2.160
	<u>23.031</u>	<u>41.300</u>	<u>20.300</u>

Noter til balance

Note	2020	2019
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	18.647.000	12.421.000
Årets værdiregulering	<u>1.512.000</u>	<u>6.226.000</u>
I alt	<u>20.159.000</u>	<u>18.647.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>57.159.000</u>	<u>55.647.000</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
8 Vaskeriregnskab		
Indtægter.....	<u>15.808</u>	<u>23.017</u>
Udgifter :		
El.....	0	0
Vandforbrug	0	0
Reparationer.....	<u>2.292</u>	<u>19.504</u>
I alt	<u>2.292</u>	<u>19.504</u>
Årets resultat i vaskeriet	13.516	3.513
Fremført resultat fra tidligere år	<u>4.279</u>	<u>766</u>
Fremført resultat overført til efterfølgende år	<u>17.795</u>	<u>4.279</u>

Noter til balance

Note	2020	2019
9 Prioritetslån		
Nykredit F5-rentetilpasningslån - med en restløbetid på 27 år 6 mdr.		
Saldo pr. 1. januar.....	2.260.000	2.260.000
Afdrag.....	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>2.260.000</u>	<u>2.260.000</u>
Nykredit variabel rente med en restløbetid på 15 år 3 mdr.		
Saldo pr. 1. januar.....	5.238.236	5.542.513
Afdrag.....	<u>-308.491</u>	<u>-304.277</u>
I alt	<u>4.929.745</u>	<u>5.238.236</u>
Gæld i alt	<u>7.189.745</u>	<u>7.498.236</u>
Kursregulering af prioritetsgælden	<u>295.820</u>	<u>341.531</u>
Kursværdien andrager pr. 31. december	<u>7.485.565</u>	<u>7.839.767</u>
Lånenes forventede afdragsprofil forudsættes således :		
Afdrag næste regnskabsår	305.630	308.730
Afdrag år 2-4.....	1.246.353	1.252.798
Restgæld år 5.....	<u>5.637.762</u>	<u>5.936.708</u>
	<u>7.189.745</u>	<u>7.498.236</u>

Noter til balance

Note		2020	2019
10 Egenkapital			
<i>Indskud:</i>			
Andelskapital.....		0	0
<i>Henlæggelse til opskrivningsfond ejendom:</i>			
Saldo primo.....	18.647.000	12.421.000	
Regulering til ny handelsværdiurdering	1.512.000	6.226.000	
	<u>20.159.000</u>	<u>18.647.000</u>	
<i>Kursreguleringsfond prioritetsgæld:</i>			
Saldo primo.....	-341.531	-320.442	
Årets kursregulering	45.711	-21.089	
	<u>-295.820</u>	<u>-341.531</u>	
<i>Gevinst- og tabskonto:</i>			
Saldo primo.....	30.417.829	30.003.799	
Overført fra egenkapital ikke fordelbar	0	0	
Årets resultat.....	204.337	414.030	
	<u>30.622.166</u>	<u>30.417.829</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>50.485.346</u>	<u>48.723.298</u>	

11 Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgælden kr. 7.839.767 er der givet pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 55.647.000.

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

12 Forbehold for eventuelt skattekrav ved senere ophør med erhvervsmæssig 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

13 Andelens værdi

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

Regnskabsmæssig egenkapital.....	50.485.346
<i>Regulering af prioritetsgæld:</i>	
Gæld ifølge note 6.....	7.485.565
- Gæld opgjort til kontantværdi pr. 30. juni	7.485.565
Formue i alt pr. 30. juni	<u>50.485.346</u>

Nr.	Lejlighed		Fordelingstal			Areal			Andelshavernes andel i egenkapitalen	Depositum
			A	AE	L	A	AE	L		
1	Holsteinsgade 43	Stuen tv.	1.427			53		1.290.669		
2		Stuen th.		1.481		28	27	1.339.511		
3		1. sal tv.	1.427			53		1.290.669		
4+14		1. sal th.	3.151			117		2.849.965		
5		2. sal tv.	1.427			53		1.290.669		
6+8		2. sal th.	2.748			102		2.485.466		
7		3. sal tv.	1.427			53		1.290.669		
9		4. sal tv.	1.427			53		1.290.669		
10		4. sal th.	1.374			51		1.242.733		
11		5. sal tv.	1.427			53		1.290.669		
12		5. sal th.	1.374			51		1.242.733		
13	Holsteinsgade 45	Stuen		1.519			126	1.373.880		
14	Overført til nr. 4	1. sal tv.						-		
15		1. sal th.	2.557			95		2.312.713		
16		2. sal tv.	1.777			66		1.607.232		
17		2. sal th.	2.154			80		1.948.214		
18		3. sal tv.	1.777			66		1.607.232		
19		3. sal th.	2.154			80		1.948.214		
20		4. sal tv.	1.777			66		1.607.232		
21		4. sal th.	2.154			80		1.948.214		
22		5. sal tv.	1.777			66		1.607.232		
23		5. sal th.	2.154			80		1.948.214		
24	Fiskedamsgade 21	Stuen	3.000			120		2.713.391		
25		1. sal tv.			1.427		53	-	1.754	
26		1. sal th.	1.400			52		1.266.249		
27		2. sal tv.	1.805			67		1.632.557		
28		2. sal th.	1.427			53		1.290.669		
29		3. sal tv.	1.805			67		1.632.557		
30		3. sal th.	1.427			53		1.290.669		
31		4. sal tv.	1.805			67		1.632.557		
32		4. sal th.	1.427			53		1.290.669		
33		5. sal tv.	1.805			67		1.632.557		
34		5. sal th.	1.427			53		1.290.669		
	I alt		<u>52.818</u>	<u>3.000</u>	<u>1.427</u>	<u>1.998</u>	<u>153</u>	<u>50.485.346</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. 2. april 2020 i henhold til vurdering af 6. september 2019 af Statsautoriseret ejendomsmægler & Valuar, Peter Ryaa, Valuaren International ApS, Frederiksberg.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 33.000.000.

Noter til resultatopgørelse og balance**Note****13 Andelenes værdi - fortsat**

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 0,85 %. 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 0,85 pct. til 1,85 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 30,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. fordelingstal med kr. 536,29 til kr. 345,60.

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. 300 af 26. marts 2019 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.....	20. august	2020
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.....	30. juni	2020
Seneste regnskabsperiode.....	1/7 - 30/6	2020

Felt nr.	Boligtype	Antal		BBR areal	
		30/6 2020	30/6 2020	30/6 2020	30/6 2020
		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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	X			
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X			
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)
		30/6	m² ultimo året i alt (B6)
		2020	kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	57.159.000	25.934
	Forklaring på udregning F3:	Andre reserver	Andre reserver (F3)
		30/6	m² ultimo året i alt (B6)
		2020	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:		Gennemsnitlig indtægt pr. år		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1)		
		kr.	m ²	kr./m ²
H1	Boligafgift	1.045.200	2.151	486
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	25.278	53	477

Forklaring på udregning af J:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger		
		2018	2019	2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år.....	<u>(177,98)</u>	<u>187,85</u>	<u>92,71</u>

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger		

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

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	23.471
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver).....	3.103
K3	Teknisk andelsværdi.....	<u>26.573</u>
	Ejendomsværdi - vurdering til markedsværdi pr. m ²	<u>26.573</u>

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

Forklaring på udregning af M:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		2018	2019	2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	132	88	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	281	0	133
M3	Vedligeholdelse i alt	<u>413</u>	<u>88</u>	<u>176</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 15 Nøgletal fortsat

Forklaring på udregning af P:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P	Friværdi.....	%
		<u>84,24</u>

Forklaring på udregning af R:

Årets afdrag

m2 pr. balancedagen for andelsboliger

	2018	2019	2020	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år.....	<u>140</u>	<u>166</u>	<u>143</u>

Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 / Fiskedamsgade 21 - CVR-nr. 15 01 88 87
Opgørelse af skattepligtig indkomst

Note	2019/20
Skattepligtige lejeindtægter.....	25.278
Skattepligtig indtægt for salg af lejemål	0
Fradragsberettiget andel af fællesudgifter.....	<u>-21.586</u>
	3.692
Modregnet i tidl. års skattemæssigt underskud.....	<u>-3.692</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	29.972
Skattepligtig indkomst for året	<u>-3.692</u>
	<u><u>26.280</u></u>
Udgifter:	
Udgifter i alt ifølge regnskabet.....	818.108
+ 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.	-3
Låneomkostninger ved optagelse af nyt realkredit lån	0
Renteindtægter.....	<u>0</u>
Fællesudgifter i alt.....	<u>818.105</u>
Andel af resultat til fordeling der vedrører ikke medlemmer, opgjort efter lejeindtægter andrager	<u>21.586</u>