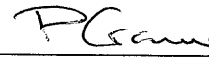


Godkendt på
generalforsamlingen
den 28/10 2014



dirigent

Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 43 – 45 & Fiskedamsgade 21
2100 København Ø

Cvr. nr. 15 01 88 87

Regnskab for året 2013/14
(23. 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 og administrators erklæring

Undertegnede har aflagt årsregnskab for 2013/14 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014.

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 2014

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 2013 – 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med nødvendige tilpasninger, lov om andelsboligforeninger samt vedtægterne.

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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrige reguleringer

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2013 til 30. juni 2014 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2013/14. Disse sammenligningstal har, som det fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Kgs. Lyngby, den 9. oktober 2014

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS
Registreret revisionsanpartsselskab


Søren Askly
Registreret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Holsteinsgade 43-45 Fistedamsgade 21 2100 København Ø	
Bestyrelse	Kristian Forberg Lassen Reduan El Marrouni Vera Zingmark Rikke Ludvigsen Simon Baun Christensen	
Administration	Dansk Financia A/S Charlottenlund Stationsplads 2 2920 Charlottenlund	Tlf. 35 38 19 01 Web: www.danskfinancia.dk E-mail: post@danskfinancia.dk
	<u>Kontortid:</u> Mandag – torsdag Fredag	10.00 – 16.00 10.00 – 14.00
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 vurderingsprincipet 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. 30. juni 2014 udarbejdet af Statsautoriseret ejendomsmægler & Valuar, Daniel Ammitzbøll-Sørensen, Ejendomsmæglerfirmaet Bjerregaard & Co.

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 2013 til 30. juni 2014

Note	Regnskab 2013/14	Budget 2013/14 (Ej revideret)	Regnskab 2012/13
<i>Indtægter:</i>			
Boligafgift.....	932.760	932.000	932.760
Boligafgift, erhverv	112.440	112.000	112.440
Lejeindtægt, ikke medlemmer.....	19.074	19.000	19.108
Trappevask.....	18.600	19.000	20.250
Tillæg havedag.....	22.900	0	9.762
Øvrige indtægter	8.949	0	0
Renteindtægter	27	0	0
	<u>1.114.750</u>	<u>1.082.000</u>	<u>1.094.320</u>
<i>Udgifter:</i>			
Ejendomsskatter.....	74.674	73.000	70.025
Renovation.....	65.500	68.000	57.952
Elektricitet.....	10.474	11.000	11.085
Forsikringer.....	35.185	35.000	31.941
Trappevask og vinduespolering	69.458	64.000	63.919
1 Vedligeholdelse.....	28.048	46.000	145.852
It og bredbånd	1.950	12.000	11.775
Administrationshonorar.....	52.800	54.000	51.762
Varme- og vandregnskabshonorar	24.009	23.000	22.141
Revisions- & regnskabsmæssig assistance	15.000	13.000	12.250
Valuarhonorar	18.750	19.000	0
Renter Nordea Bank	0	1.000	4
Prioritetsrenter.....	151.986	153.000	176.533
Afskrivning dørtelefonanlæg	7.723	8.000	7.723
2 Diverse.....	33.873	48.000	37.487
	<u>589.430</u>	<u>628.000</u>	<u>700.449</u>
Årets resultat.....	<u>525.320</u>	<u>454.000</u>	<u>393.871</u>
6 Afdrag på prioritetslån.....	340.697	349.000	328.405
Årets likvide resultat.....	<u>184.623</u>	<u>105.000</u>	<u>65.466</u>

Balance pr. 30. juni

Note	Aktiver	2014	2013
	<i>Anlægsaktiver:</i>		
	<i>Ejendommen:</i>		
3	Vurderet handelsværdi for ejendommen	39.000.000	33.000.000
4	Installationer	28.960	36.683
		<u>39.028.960</u>	<u>33.036.683</u>
	<i>Tilgodehavender:</i>		
	Restancer hos andelshavere	3.655	0
	Varmeregnskab	38.978	24.539
	<i>Forudbetalte udgifter:</i>		
	Forsikringer.....	25.042	24.666
	Elektricitet.....	0	0
	Vand periodiseret a contobidrag.....	21.953	22.644
	Diverse	17.633	72.820
	Tilgodehavender	<u>107.261</u>	<u>144.669</u>
	<i>Likvide beholdninger:</i>		
	Kassebeholdning	10.292	2.393
	Nordea	195.598	572.185
	Mellemregning med Dansk Financia A/S.....	0	0
		<u>205.890</u>	<u>574.578</u>
	Omsætningsaktiver	<u>313.151</u>	<u>719.247</u>
	Aktiver i alt.....	<u><u>39.342.111</u></u>	<u><u>33.755.930</u></u>

Balance pr. 30. juni

Note	Passiver	2014	2013
	<i>Egenkapital:</i>		
7	Andelsboligforeningens egenkapital.....	<u>30.830.253</u>	<u>24.304.933</u>
	<i>Langfristet gæld</i>		
	Forudbetalt leje og deposita	1.754	1.754
6	Prioritetslån.....	<u>8.440.301</u>	<u>8.780.998</u>
	Langfristet gæld.....	<u>8.442.055</u>	<u>8.782.752</u>
	<i>Kortfristet gæld:</i>		
	Mellemregning med Dansk Financia A/S.....	237	7.500
	Mellemværende med andelshavere	0	536.611
	Leverandører mv.....	0	86.537
	Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	12.250
	Valuarhonorar	18.750	0
	Vandregnskab	26.510	21.654
5	Vaskeriregnskab	<u>9.306</u>	<u>3.693</u>
	Kortfristet gæld	<u>69.803</u>	<u>668.245</u>
	Passiver i alt.....	<u>39.342.111</u>	<u>33.755.930</u>
8	Eventualforpligtelser		
9	Andelenes værdi		
10	Nøgletalsoplysninger		

Noter til resultatopgørelse og balance

Note	2013/14	2012/13
1 Vedligeholdelse		
<i>Større enkeltarbejder:</i>		
Etablering af værksted i kælder.....	0	57.021
Etablering af toilet på tagteressen	0	17.917
	<u>0</u>	<u>74.938</u>
<i>Løbende vedligeholdelse:</i>		
Diverse mindre reparationer fordelt på art:		
VVS / blikkenslager	5.749	20.942
Elektriker.....	3.447	9.670
Maler.....	0	0
Tømrer / snedker	0	-1.562
Låse og nøgler.....	1.236	0
Reparation af dørtelefoner	0	9.548
Grafitiafrensning	8.787	8.598
Mindre byggesager	0	0
Reparationer af antenneanlæg.....	0	0
Reparationer af centralvarmeanlæg.....	3.652	3.714
Kloak og brønde.....	0	11.875
Beplantning m.v.	315	3.414
Diverse	4.862	4.715
	<u>28.048</u>	<u>70.914</u>
	<u>28.048</u>	<u>145.852</u>
2 Diverse		
Ordinær generalforsamling.....	266	3.329
Bestyrelsesomkostninger	5.380	6.485
Arrangementer	9.316	5.719
Gaver, blomster m.v.	0	0
PBS gebyrer m.v.....	5.938	3.632
Salt, grus og snerydning	3.527	11.331
Diverse udgifter og indtægter.....	9.446	6.991
	<u>33.873</u>	<u>37.487</u>

Noter til resultatopgørelse og balance

Note

3 Ejendommens værdi	2013/14	2012/13
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	-4.000.000	-4.000.000
Årets værdiregulering	<u>6.000.000</u>	<u>0</u>
I alt	<u>2.000.000</u>	<u>-4.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>39.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
<hr/>		
4 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	40.548	32.825
Årets afskrivninger	<u>7.723</u>	<u>7.723</u>
I alt	<u>48.271</u>	<u>40.548</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>28.960</u>	<u>36.683</u>

5 Vaskeriregnskab	2013/14	2012/13
Indtægter.....	21.435	21.213
Udgifter :		
El.....	7.220	7.600
Vandforbrug	5.800	5.800
Reparationer.....	2.802	9.605
I alt	<u>15.822</u>	<u>23.005</u>
Årets resultat i vaskeriet	5.613	-1.792
Fremført resultat fra tidligere år	<u>3.693</u>	<u>5.485</u>
Fremført resultat overført til efterfølgende år	<u><u>9.306</u></u>	<u><u>3.693</u></u>
6 Prioritetslån		
Nykredit F1-rentetilpasningslån med en restløbetid på 22 år og 9 mdr.		
Saldo pr. 1. januar.....	1.565.073	1.630.871
Afdrag.....	<u>-68.855</u>	<u>-65.798</u>
I alt	<u>1.496.218</u>	<u>1.565.073</u>
Nykredit variabel rente med en restløbetid på 23 år 3 mdr.		
Saldo pr. 1. januar.....	6.981.201	7.243.808
Afdrag.....	<u>-271.842</u>	<u>-262.607</u>
I alt	<u>6.709.359</u>	<u>6.981.201</u>
Kursregulering af prioritetsgælden	<u>234.724</u>	<u>234.724</u>
Kursværdien andrager pr. 31. december	<u><u>8.440.301</u></u>	<u><u>8.780.998</u></u>

Noter til resultatopgørelse og balance

7 Egenkapital	2013/14	2012/13
Andelskapital.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Henlæggelse til opskrivningsfond ejendom:</i>		
Saldo primo.....	-4.000.000	-4.000.000
Regulering til ny handelsværdiurdering	<u>6.000.000</u>	<u>0</u>
	2.000.000	-4.000.000
<i>Kursreguleringsfond prioritetsgæld:</i>		
Saldo primo.....	-234.724	-7.035
Årets kursregulering	<u>0</u>	<u>-227.689</u>
	-234.724	-234.724
<i>Gevinst- og tabskonto:</i>		
Saldo primo.....	25.734.490	25.340.619
Årets resultat.....	<u>525.320</u>	<u>393.871</u>
	26.259.810	25.734.490
<i>Egenkapital ikke fordelbar</i>		
Saldo primo.....	2.805.167	2.805.167
Overført fra egenkapital fordelbar	<u>0</u>	<u>0</u>
	2.805.167	2.805.167
Egenkapital i alt.....	<u><u>30.830.253</u></u>	<u><u>24.304.933</u></u>

8 Eventualforpligtelser

Eventualskat

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

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

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden kr. 8.440.301 er der givet pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør kr. 39.000.000.

behold hos administrator.

Noter til resultatopgørelse og balance

Note

9 Andelenes værdi

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

Regnskabsmæssig egenkapital.....	30.830.253
Egenkapital ikke fordelbar	-2.805.167
<i>Regulering af prioritetsgæld:</i>	
Gæld ifølge note 6.....	8.440.301
- Gæld opgjort til kontantværdi pr. 30. juni	<u>8.472.295</u> <u>-31.994</u>
Formue i alt pr. 30. juni	<u><u>27.993.092</u></u>

Nr.	Lejlighed	Fordelingstal			Areal			Andelshavernes andel i	
		A	AE	L	A	AE	L	egenkapitalen	Depositum
1	Holsteinsgade 43	Stuen tv.	1.427				53	715.650	
2		Stuen th.		1.481			28	742.731	
3		1. sal tv.	1.427				53	715.650	
4+14		1. sal th.	3.151				117	1.580.247	
5		2. sal tv.	1.427				53	715.650	
6+8		2. sal th.	2.748				102	1.378.140	
7		3. sal tv.	1.427				53	715.650	
9		4. sal tv.	1.427				53	715.650	
10		4. sal th.	1.374				51	689.070	
11		5. sal tv.	1.427				53	715.650	
12		5. sal th.	1.374				51	689.070	
13	Holsteinsgade 45	Stuen		1.519			126	761.788	
14	Overført til nr. 4	1. sal tv.						-	
15		1. sal th.	2.557				95	1.282.352	
16		2. sal tv.	1.777				66	891.177	
17		2. sal th.	2.154				80	1.080.245	
18		3. sal tv.	1.777				66	891.177	
19		3. sal th.	2.154				80	1.080.245	
20		4. sal tv.	1.777				66	891.177	
21		4. sal th.	2.154				80	1.080.245	
22		5. sal tv.	1.777				66	891.177	
23		5. sal th.	2.154				80	1.080.245	
24	Fiskedamsgade 21	Stuen	3.000				120	1.504.520	
25		1. sal tv.			1.427		53	-	1.754
26		1. sal th.	1.400				52	702.109	
27		2. sal tv.	1.805				67	905.219	
28		2. sal th.	1.427				53	715.650	
29		3. sal tv.	1.805				67	905.219	
30		3. sal th.	1.427				53	715.650	
31		4. sal tv.	1.805				67	905.219	
32		4. sal th.	1.427				53	715.650	
33		5. sal tv.	1.805				67	905.219	
34		5. sal th.	1.427				53	715.650	
I alt			<u>52.818</u>	<u>3.000</u>	<u>1.427</u>	<u>1.998</u>	<u>153</u>	<u>27.993.092</u>	<u>1.754</u>

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

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på at værdien af andelskronen kan variere som følge af den afkastprocent valuaren har anvendt i vurderingsrapporten.

Valuaren har i vurderingsrapporten pr. 30/6 2014 anvendt en afkastprocent på 5,00%

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 10. 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. 1539 af 16. december 2013 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.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR areal	BBR areal	BBR areal
		30/6 2014	30/6 2014	30/6 2013	30/6 2012
		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 ?	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X		
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant			

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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?	X	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 10 Nøgletal fortsat

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Forklaring på udregning F2:	Anvendt værdi	Ejendomsværdi (F2)	
		31/12	m² ultimo året i alt (B6)	
		2014	kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.000.000	17.695	
	Forklaring på udregning F3:	Andre reserver	Andre reserver (F3)	
		31/12	m² ultimo året i alt (B6)	
		2014	kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.805.167	1.273	
	Forklaring på udregning F4:		(F3*100)/F2	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		7,19274	

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

Forklaring på udregning af H:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger

H1	Boligafgift	1.045.200	* 12 /	2.151	5.831
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0	0
H3	Boliglejeindtægter	19.074	* 12 /	53	4.319

Noter til resultatopgørelse og balance

Note 10 Nøgletal fortsat

Forklaring på udregning af J:

		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger		
		2014	2013	2012
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år.....	238,35	178,71	193,07

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger

Forklaring på udregning af K2:

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

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	19.458
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver).....	1.824
K3	Teknisk andelsværdi.....	21.282

Forklaring på udregning af M:

		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		2014	2013	2012
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	32	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	34	0
M3	Vedligeholdelse i alt	13	66	20

Forklaring på udregning af P:

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

		%
P	Friværdi.....	78,17

Forklaring på udregning af R:

		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger		
		2014	2013	2012
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år.....	158	153	134

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

Note	2013/14
Skattepligtige lejeindtægter.....	19.074
Skattepligtig indtægt for salg af lejemål	0
Fradragsberettiget andel af fællesudgifter.....	-11.812
	<u>7.262</u>
Modregnet i tidl. års skattemæssigt underskud.....	-7.262
Skattepligtig indkomst.....	<u>0</u>
Til beskatning	<u>0</u>
Skat, 25% heraf.....	<u>0</u>
Fremførte skattemæssige underskud:	
Fremført underskud pr. 1/1	56.659
Skattepligtig indkomst for året	-7.262
	<u>49.397</u>
Udgifter:	
Udgifter i alt ifølge regnskabet.....	589.430
+ 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>589.430</u>
Andel af resultat til fordeling der vedrører ikke medlemmer, opgjort efter lejeindtægter andrager	<u>11.812</u>

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

Revisionsprotokol for året 1. juli 2013 - 30. juni 2014

Side 13 - 16

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
1. REVISIONEN AF ÅRSRAPPORTEN	13
1.1 Indledning.....	13
1.2. Revisionens omfang og udførelse	13
1.3. Konklusion på den udførte revision — revisionspåtegning	13
2. SÆRLIGEFORHOLD VEDRØRENDE ÅRSRAPPORTEN	13
3. KOMMENTARER TIL DEN UDFØRTE REVISION OG ÅRSRAPPORT	14
3.1. Den udførte revision.....	14
3.2. Årsrapporten, generelt.....	14
3.3. Anvendt regnskabspraksis.....	14
3.4. Resultatopgørelse	14
3.5. Anlægsaktiver.....	14
3.6. Omsætningsaktiver.....	14
3.7. Gæld	15
4. ØVRIGE OPLYSNINGER	15
4.1. Eftersyn af bestyrelsens fortegnelser og protokoller	15
4.2. Opbevaring af regnskabsmateriale m.v.	15
4.3. Forsikringsforhold.....	15
5. REVISIONENS ØVRIGE OPGAVER	15
6. ERKLÆRINGER I FORBINDELSE MED REVISIONEN	16
6.1. Administrators erklæring.....	16
6.2. Revisors erklæring.....	16

Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43 – 45 & Fiskedamsgade 21

1. REVISIONEN AF ÅRSRAPPORTEN

1.1 Indledning

Som ejerforeningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi revideret den af bestyrelsen aflagte årsrapport for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43 – 45 & Fiskedamsgade 21 for året 2013/14

Årsrapporten for 2013/14 udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital :

	2013/14
Årets resultat	525.320
Aktiver i alt.....	39.342.111
Egenkapital	30.830.253

1.2. Revisionens omfang og udførelse

Med hensyn til de generelle forhold omkring revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse, revisors ansvar og rapportering samt bestyrelsens ansvar henviser vi til side 1 - 4 i vort tiltrædelsesprotokollat.

Revisionen af årsrapporten er primært udført efter regnskabsårets udløb. Revisionen har blandt andet omfattet en gennemgang og vurdering med videre af nogle de væsentligste forretningsgange, en stikprøvevis gennemgang af bogføringen og bilagsmaterialet, en analyse af resultatopgørelsens poster samt en gennemgang og vurdering af foreningens balance.

Foreningen har i regnskabsåret været administreret af Dansk Financia A/S. Vi skal oplyse, at det er vor opfattelse, at ejendommen er administreret betryggende, idet der hos administrator via en række interne kontroller sikres en betryggende forretningsgang.

1.3. Konklusion på den udførte revision — revisionspåtegning

Revisionen af årsrapporten har ikke givet anledning til bemærkninger af betydning for revisionspåtegningen. I afsnit 2 er redegjort for særlige forhold vedrørende regnskabsaflæggelsen. Der henvises hertil.

Godkender bestyrelsen årsrapporten i dens nuværende form, vil vi forsyne årsrapporten med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

2. SÆRLIGE FORHOLD VEDRØRENDE ÅRSRAPPORTEN

Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsrapporten, og vi er ikke stødt på særlige forhold, der kræver omtale i revisionspåtegningen.

Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43 – 45 & Fiskedamsgade 21

3. KOMMENTARER TIL DEN UDFØRTE REVISION OG ÅRSRAPPORT

3.1. Den udførte revision

I forbindelse med vor revision har vi gennemgået de regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontrolforanstaltninger på udvalgte områder med henblik på en vurdering af disses tilrettelæggelse og hensigtsmæssighed til sikring af en god og pålidelig økonomistyring, samt foretaget en vurdering af om de regnskabsmæssige systemer giver et pålideligt grundlag for udarbejdelse af foreningens årsrapport.

Vi har afstemt indestående i og gæld til pengeinstitutter til oplysninger fra pengeinstitutter. Eftersynet har ikke givet anledning til bemærkninger.

3.2. Årsrapporten, generelt

I lighed med tidligere år er årsrapport udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

3.3. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i regnskabslovgivningen. Den anvendte regnskabspraksis er oplyst i årsrapporten.

3.4. Resultatopgørelse

Foreningens resultat udgør kr. 525.320.

3.5. Anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til anskaffelsessum og opskrevet til vurderet handelsværdi.

Som grundlag for opskrivningen er anvendt den kontante ejendomsvurdering pr. 30. juni 2014 udarbejdet af Statsautoriseret ejendomsmægler & Valuar, Daniel Ammitzbøll-Sørensen, Ejendomsmæglerfirmaet Bjerregaard & Co.

3.6. Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Vi har gennemgået tilgodehavenderne pr. statusdagen.

Reservation til imødegåelse af tab på tilgodehavender er foretaget ud fra en individuel vurdering. Pr. statusdagen er der i alt reserveret t.kr. 0 til imødegåelse af tab. Herefter anser vi værdiansættelsen af tilgodehavender som forsvarlig.

Administrator har over for os oplyst, at tilgodehavender, efter de foretagne nedskrivninger, ikke er behæftet med risiko for tab, ud over almindelige risici. Vi kan efter vor gennemgang tilslutte os den i regnskabet foretagne værdiansættelse.

Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43 – 45 & Fiskedamsgade 21

3.7. Gæld

Vi har gennemgået gæld og skyldige beløb samt påset, at alle væsentlige gældsposter er afstemt med oplysninger fra kreditorerne. For skyldige og afsatte beløb har vi gennemgået og vurderet grundlaget for de foretagne reservationer.

4. ØVRIGE OPLYSNINGER

4.1. Eftersyn af bestyrelsens fortegnelser og protokoller

I forbindelse med vor revision har vi gennemlæst referatet af den ordinære generalforsamling afholdt den 4/12 2013, den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 23/5 2013 samt kontrolleret, at revisionsprotokollatet forelægges og underskrives ved generalforsamlingen.

Det er overfor os oplyst, at tidligere revisor ikke udarbejdede revisionsprotokol.

4.2. Opbevaring af regnskabsmateriale mv.

Vi er i henhold til Erklæringsbekendtgørelsen pligtige til at påse, at lovgivningens krav om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

Det er vor opfattelse, at lovgivningens krav om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

4.3. Forsikringsforhold

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at vi ikke indestår for, at foreningens forsikringsforhold med hensyn til forsikringssummer m.v. er tilstrækkelig.

Vi er orienteret om, at administrator tilstræber at der afholdes et årligt møde med foreningens forsikringsselskab, således at foreningens forsikringer løbende gennemgås.

5. REVISIONENS ØVRIGE OPGAVER

Vi har i dette regnskabsår ikke ydet assistance udover revisionen af samt opstillingen af årsrapporten.

Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43 – 45 & Fiskedamsgade 21

6. ERKLÆRINGER I FORBINDELSE MED REVISIONEN

6.1. Administrators erklæring

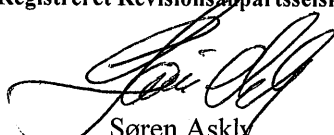
I forbindelse med revisionen af årsrapporten har vi indhentet bekræftelse fra administrator af regnskabet fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

6.2. Revisors erklæringer

I henhold til bekendtgørelse om registrerede revisors erklæringer m.v. skal vi afslutningsvis erklære:

- at vi opfylder de i lovgivningens indeholdte habilitetsbetingelser,
- at vi har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Kgs. Lyngby, den 9. oktober 2014
Revisionsfirmaet Søren Askly ApS
Registreret Revisionspartnerselskab


Søren Askly
Registreret revisor, HD

Nærværende revisionsprotokol side 13 – 16 er gennemlæst af nedennævnte bestyrelse den 28/10/2014:


Kristian Forberg Lassen


Vera Zingmark


Redwan El Marrouni


Rikke Ludvigsen

Simon Baun Christensen