

Godkendt på
generalforsamlingen
den 23/10 2019


dirigent

Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 43 – 45 & Fiskedamsgade 21
2100 København Ø

Cvr. nr. 15 01 88 87

Regnskab for året 2018/19
(28. regnskabsår)

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 | Thomas Brorsen Anne Sofie Friberg Reduan El Marrouni Gitte Bohsen Christensen Jens Mikkel Frølund Rikke Ludvigsen |
| Administration | NEWSEC 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. |

Bestyrelsens erklæring

Undertegnede har aflagt årsregnskab for 2018/19 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019.

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 1. oktober 2019

Bestyrelse:

Thomas Brorsen

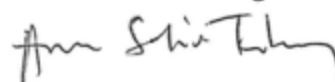


Reduan El Marrouni



Jens Mikkel Frølund

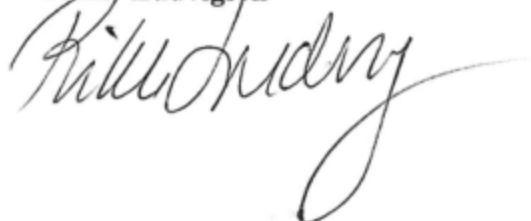
Anne Sofie Friberg



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 2018 – 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 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 2018/19. 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.

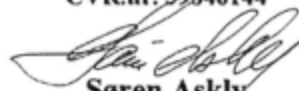
Vi kommunikerer med den øverste ledelse/administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Kgs. Lyngby, den 1. oktober 2019

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. 6. september 2019 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 2018 til 30. juni 2019

| Note | Regnskab 2018/19 | Budget 2018/19 (Ej revideret) | Regnskab 2017/18 |
|---|-----------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <i>Indtægter:</i> | | | |
| Boligafgift..... | 932.760 | 932.760 | 932.760 |
| Boligafgift, erhverv | 112.952 | 112.440 | 112.440 |
| Lejeindtægt, ikke medlemmer..... | 23.175 | 19.100 | 19.069 |
| Trappevask..... | 18.000 | 18.000 | 18.000 |
| Tillæg havedag..... | 30.000 | 38.400 | 12.600 |
| Øvrige indtægter | 0 | 0 | 0 |
| | <u>1.116.887</u> | <u>1.120.700</u> | <u>1.094.869</u> |
| <i>Omkostninger:</i> | | | |
| 1 Ejendomsskat og forsikringer..... | 126.247 | 135.000 | 132.671 |
| 2 Forbrugsafgifter..... | 72.503 | 88.000 | 95.230 |
| 3 Renholdelse | 85.616 | 88.700 | 83.577 |
| It og bredbånd | 6.588 | 7.000 | 6.588 |
| 4 Vedligeholdelse, større enkeltarbejder..... | 0 | 0 | 618.937 |
| 4 Vedligeholdelse, løbende vedligeholdelse..... | 194.741 | 620.000 | 290.457 |
| 5 Administrationsomkostninger..... | 107.415 | 114.900 | 120.236 |
| Afskrivning dørtelefonanlæg | 0 | 0 | 5.791 |
| 6 Diverse..... | 20.300 | 26.700 | 15.257 |
| | <u>613.410</u> | <u>1.080.300</u> | <u>1.368.744</u> |
| Resultat før finansielle poster | <u>503.477</u> | <u>40.400</u> | <u>-273.875</u> |
| Finansielle indtægter..... | 0 | 0 | 0 |
| Finansielle udgifter..... | 0 | -500 | -17 |
| Omprioriteringsomkostninger | -2.000 | 0 | -29770 |
| Prioritetsrenter..... | -87.447 | -90.000 | -88.599 |
| Finansielle poster, netto | <u>-89.447</u> | <u>-90.500</u> | <u>-118.386</u> |
| Årets resultat..... | <u>414.030</u> | <u>-50.100</u> | <u>-392.261</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| 10 Afdrag på prioritetslån..... | 356.388 | 373.200 | 301.718 |
| Overført restandel af årets resultat..... | 57.642 | -423.300 | -693.979 |
| Disponeret i alt | <u>414.030</u> | <u>-50.100</u> | <u>-392.261</u> |

Balance pr. 30. juni

| Note | Aktiver | 2019 | 2018 |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Anlægsaktiver:</i> | | |
| | <i>Ejendommen:</i> | | |
| 7 | Vurderet handelsværdi for ejendommen | 55.647.000 | 49.421.000 |
| 8 | Installationer | 0 | 0 |
| | | <u>55.647.000</u> | <u>49.421.000</u> |
| | <i>Tilgodehavender:</i> | | |
| | Restancer hos andelshavere | 0 | 0 |
| | Forsikringserstatninger | 0 | 0 |
| | Vandregnskab | 3.234 | 12.253 |
| | Varmeregnskab | 794 | 379 |
| | <i>Forudbetalte udgifter:</i> | | |
| | Forsikringer..... | 38.577 | 35.429 |
| | Opkrævning af særforbedringer døre | 0 | 124.770 |
| | Diverse | 0 | 7.219 |
| | Tilgodehavender | <u>42.605</u> | <u>180.050</u> |
| | <i>Likvide beholdninger:</i> | | |
| | Kassebeholdning | 7.265 | 7.265 |
| | Nordea | 924.640 | 720.268 |
| | | <u>931.905</u> | <u>727.533</u> |
| | Omsætningsaktiver | <u>974.510</u> | <u>907.583</u> |
| | Aktiver i alt | <u><u>56.621.510</u></u> | <u><u>50.328.583</u></u> |

Balance pr. 30. juni

| Note | Passiver | 2019 | 2018 |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Egenkapital:</i> | | |
| 11 | Andelsboligforeningens egenkapital..... | <u>48.723.298</u> | <u>42.104.357</u> |
| | <i>Langfristet gæld</i> | | |
| | Forudbetalt leje og deposita | 1.754 | 1.754 |
| 10 | Prioritetslån..... | <u>7.531.037</u> | <u>7.818.590</u> |
| | Langfristet gæld..... | <u>7.532.791</u> | <u>7.820.344</u> |
| | <i>Kortfristet gæld:</i> | | |
| 10 | Prioritetslån..... | 308.730 | 304.365 |
| | Mellemværende med andelshavere | 6.800 | 42.730 |
| | Leverandører mv..... | 13.112 | 27.021 |
| | Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance | 16.500 | 16.500 |
| | Valuarhonorar | 16.000 | 12.500 |
| 9 | Vaskeriregnskab | <u>4.279</u> | <u>766</u> |
| | Kortfristet gæld | <u>365.421</u> | <u>403.882</u> |
| | Passiver i alt..... | <u>56.621.510</u> | <u>50.328.583</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 | 2018/19 | 2018/19 Budget | 2017/18 |
|---|----------------|-------------------|----------------|
| 1 Ejendomsskat og forsikringer | | | |
| Ejendomsskatter..... | 79.862 | 88.000 | 86.731 |
| Forsikringer..... | 46.385 | 47.000 | 45.940 |
| | <u>126.247</u> | <u>135.000</u> | <u>132.671</u> |
| 2 Forbrugsafgifter | | | |
| Elektricitet..... | 2.560 | 22.000 | 28.781 |
| Renovation..... | 69.943 | 66.000 | 66.449 |
| | <u>72.503</u> | <u>88.000</u> | <u>95.230</u> |
| 3 Renholdelse | | | |
| Salt, grus og snerydning | 915 | 10.000 | 6.050 |
| Rengøring indvendigt | 9.325 | 1.200 | 1.200 |
| Trappevask og vinduespolering | 75.376 | 77.500 | 76.327 |
| | <u>85.616</u> | <u>88.700</u> | <u>83.577</u> |
| 4 Vedligeholdelse | | | |
| <i>Større enkeltarbejder:</i> | | | |
| Døre | 0 | 0 | 488.875 |
| Dræn | 0 | 0 | 130.062 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>618.937</u> |
| <i>Løbende vedligeholdelse:</i> | | | |
| Diverse mindre reparationer fordelt på art: | | | |
| VVS / blikkenslager | 5.592 | | 3.057 |
| Elektriker..... | 101.059 | | 4.932 |
| Udvendige vinduer & dører | 31.458 | | -5.920 |
| Bygning udvendigt | 17.780 | | 0 |
| Bygning indvendigt | 0 | | 148.893 |
| Tømrer / snedker | 0 | | 0 |
| Reparation af dørtelefoner | 0 | | 0 |
| Grafittiafrensning | 9.557 | 10.000 | 9.379 |
| Reparation af centralvarmeanlæg | 1.499 | | 119.903 |
| Beplantning m.v. | 4.450 | | 4.018 |
| Skadedyrsbekæmpelse | 2.303 | | 6.106 |
| Køb af redskaber m.v. | 5.957 | | 89 |
| Diverse | 15.086 | 610.000 | 0 |
| | <u>194.741</u> | <u>620.000</u> | <u>290.457</u> |
| | <u>194.741</u> | <u>620.000</u> | <u>909.394</u> |

Noter til resultatopgørelse og balance

| Note | 2018/19 | 2018/19 Budget | 2017/18 |
|---|----------------|-------------------|----------------|
| 5 Administrationsomkostninger | | | |
| Administrationshonorar..... | 56.920 | 57.000 | 55.470 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance..... | 16.500 | 16.900 | 16.500 |
| Valuar honorar | 19.125 | 20.000 | 33.500 |
| Varme- og vandregnskabshonorar..... | 13.317 | 20.000 | 12.917 |
| Vandregnskabshonorar, rest 2014/15..... | 0 | 0 | 0 |
| Konsulenthonorar..... | 1.250 | 0 | 0 |
| Kontorartikler, papir, porto | 303 | 1.000 | 1.849 |
| | 107.415 | 114.900 | 120.236 |
| 6 Diverse | | | |
| Ordinær generalforsamling..... | 274 | 0 | 600 |
| Bestyrelsesomkostninger | 0 | 2.000 | 150 |
| Arrangementer..... | 10.186 | 10.000 | 7.262 |
| Nets (PBS) gebyrer m.v..... | 7.680 | 7.000 | 7.937 |
| Diverse udgifter og indtægter..... | 2.160 | 7.700 | -692 |
| | 20.300 | 26.700 | 15.257 |

Noter til balance

Note

| 7 | Ejendommens værdi | 2019 | 2018 |
|----------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 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 | 12.421.000 | 9.600.000 |
| | Årets værdiregulering | <u>6.226.000</u> | <u>2.821.000</u> |
| | I alt | <u>18.647.000</u> | <u>12.421.000</u> |
| | Regnskabsmæssig værdi 30. juni | <u>55.647.000</u> | <u>49.421.000</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 | 77.231 | 71.440 |
| | Årets afskrivninger | <u>0</u> | <u>5.791</u> |
| | I alt | <u>77.231</u> | <u>77.231</u> |
| | Regnskabsmæssig værdi 30. juni | <u>0</u> | <u>0</u> |

Noter til balance

| Note | | 2019 | 2018 |
|-----------|---|-----------|------------|
| 9 | Vaskeriregnskab | | |
| | Indtægter..... | 23.017 | 33.796 |
| | Udgifter : | | |
| | El..... | 0 | 0 |
| | Vandforbrug | 0 | 0 |
| | Reparationer..... | 19.504 | 49.094 |
| | I alt | 19.504 | 49.094 |
| | Årets resultat i vaskeriet | 3.513 | -15.298 |
| | Fremført resultat fra tidligere år | 766 | 16.064 |
| | Fremført resultat overført til efterfølgende år | 4.279 | 766 |
| 10 | Prioritetslån | | |
| | Nykredit F1-rentetilpasningslån - indfriet | | |
| | Saldo pr. 1. januar..... | 0 | 1.284.239 |
| | Afdrag..... | 0 | -1.284.239 |
| | I alt | 0 | 0 |
| | Nykredit F5-rentetilpasningslån - med en restløbetid på 29 år 6 mdr. | | |
| | Saldo pr. 1. januar..... | 2.260.000 | 0 |
| | Lånoptaget | 0 | 2.260.000 |
| | Afdrag..... | 0 | 0 |
| | I alt | 2.260.000 | 2.260.000 |
| | Nykredit variabel rente med en restløbetid på 18 år 3 mdr. | | |
| | Saldo pr. 1. januar..... | 5.542.513 | 5.844.231 |
| | Afdrag..... | -304.277 | -301.718 |
| | I alt | 5.238.236 | 5.542.513 |
| | Gæld i alt | 7.498.236 | 7.802.513 |
| | Kursregulering af prioritetsgælden | 341.531 | 320.442 |
| | Kursværdien andrager pr. 31. december | 7.839.767 | 8.122.955 |
| | Lånenes forventede afdragsprofil forudsættes således : | | |
| | Afdrag næste regnskabsår | 308.730 | 304.365 |
| | Afdrag år 2-4..... | 1.252.798 | 1.237.373 |
| | Restgæld år 5..... | 5.936.708 | 6.260.775 |
| | | 7.498.236 | 7.802.513 |

Noter til balance

| Note | | 2019 | 2018 |
|-----------|--|-------------------|-------------------|
| 11 | Egenkapital | | |
| | <i>Indskud:</i> | | |
| | Andelskapital..... | 0 | 0 |
| | <i>Henlæggelse til opskrivningsfond ejendom:</i> | | |
| | Saldo primo..... | 12.421.000 | 9.600.000 |
| | Regulering til ny handelsværdiurdering | 6.226.000 | 2.821.000 |
| | | <u>18.647.000</u> | <u>12.421.000</u> |
| | <i>Kursreguleringsfond prioritetsgæld:</i> | | |
| | Saldo primo..... | -320.442 | -312.247 |
| | Årets kursregulering | -21.089 | -8.195 |
| | | <u>-341.531</u> | <u>-320.442</u> |
| | <i>Gevinst- og tabskonto:</i> | | |
| | Saldo primo..... | 30.003.799 | 30.396.060 |
| | Overført fra egenkapital ikke fordelbar | 0 | 0 |
| | Årets resultat..... | 414.030 | -392.261 |
| | | <u>30.417.829</u> | <u>30.003.799</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>48.723.298</u> | <u>42.104.357</u> |

12 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.

13 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

14 Andelenes værdi

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

| | | |
|--|-----------|-------------------|
| Regnskabsmæssig egenkapital..... | | 48.723.298 |
| <i>Regulering af prioritetsgæld:</i> | | |
| Gæld ifølge note 6..... | 7.839.767 | |
| - Gæld opgjort til kontantværdi pr. 30. juni | 7.839.767 | 0 |
| Formue i alt pr. 30. juni | | <u>48.723.298</u> |

| Nr. | Lejlighed | Fordelingstal | | | Areal | | | Andelshavernes andel i egenkapitalen | Depositum | | |
|------|--------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----|--------------|--|-----------|-------------------|--------------|
| | | A | AE | L | A | AE | L | | | | |
| 1 | Holsteinsgade 43 | Stuen tv. | 1.427 | | | | 53 | 1.245.622 | | | |
| 2 | | Stuen th. | | 1.481 | | | 28 | 1.292.759 | | | |
| 3 | | 1. sal tv. | 1.427 | | | | 53 | 1.245.622 | | | |
| 4+14 | | 1. sal th. | 3.151 | | | | 117 | 2.750.495 | | | |
| 5 | | 2. sal tv. | 1.427 | | | | 53 | 1.245.622 | | | |
| 6+8 | | 2. sal th. | 2.748 | | | | 102 | 2.398.718 | | | |
| 7 | | 3. sal tv. | 1.427 | | | | 53 | 1.245.622 | | | |
| 9 | | 4. sal tv. | 1.427 | | | | 53 | 1.245.622 | | | |
| 10 | | 4. sal th. | 1.374 | | | | 51 | 1.199.359 | | | |
| 11 | | 5. sal tv. | 1.427 | | | | 53 | 1.245.622 | | | |
| 12 | | 5. sal th. | 1.374 | | | | 51 | 1.199.359 | | | |
| 13 | Holsteinsgade 45 | Stuen | | 1.519 | | | | 126 | 1.325.929 | | |
| 14 | Overført til nr. 4 | 1. sal tv. | | | | | | - | | | |
| 15 | | 1. sal th. | 2.557 | | | | 95 | 2.231.995 | | | |
| 16 | | 2. sal tv. | 1.777 | | | | 66 | 1.551.136 | | | |
| 17 | | 2. sal th. | 2.154 | | | | 80 | 1.880.218 | | | |
| 18 | | 3. sal tv. | 1.777 | | | | 66 | 1.551.136 | | | |
| 19 | | 3. sal th. | 2.154 | | | | 80 | 1.880.218 | | | |
| 20 | | 4. sal tv. | 1.777 | | | | 66 | 1.551.136 | | | |
| 21 | | 4. sal th. | 2.154 | | | | 80 | 1.880.218 | | | |
| 22 | | 5. sal tv. | 1.777 | | | | 66 | 1.551.136 | | | |
| 23 | | 5. sal th. | 2.154 | | | | 80 | 1.880.218 | | | |
| 24 | Fiskedamsgade 21 | Stuen | 3.000 | | | | 120 | 2.618.687 | | | |
| 25 | | 1. sal tv. | | | 1.427 | | | - | 1.754 | | |
| 26 | | 1. sal th. | 1.400 | | | | 52 | 1.222.054 | | | |
| 27 | | 2. sal tv. | 1.805 | | | | 67 | 1.575.577 | | | |
| 28 | | 2. sal th. | 1.427 | | | | 53 | 1.245.622 | | | |
| 29 | | 3. sal tv. | 1.805 | | | | 67 | 1.575.577 | | | |
| 30 | | 3. sal th. | 1.427 | | | | 53 | 1.245.622 | | | |
| 31 | | 4. sal tv. | 1.805 | | | | 67 | 1.575.577 | | | |
| 32 | | 4. sal th. | 1.427 | | | | 53 | 1.245.622 | | | |
| 33 | | 5. sal tv. | 1.805 | | | | 67 | 1.575.577 | | | |
| 34 | | 5. sal th. | 1.427 | | | | 53 | 1.245.622 | | | |
| | 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>48.723.298</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 2019 i henhold til vurdering af 6. september 2019 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 0,87 %. 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 0,87 pct. til 1,37 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 20,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. fordelingstal med kr. 363,69 til kr. 509,21.

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..... | 17. september | 2019 |
| Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr..... | 30. juni | 2019 |
| Seneste regnskabsperiode..... | 1/7 - 30/6 | 2019 |

| | | Antal | BBR areal |
|----------|---|-----------|----------------|
| | | 30/6 | 30/6 |
| | | 2019 | 2019 |
| 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"/> | <input 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"/> | <input type="checkbox"/> |
| C3 | Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant | <input type="checkbox"/> | <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 | |
| | | 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) |
| | | 2019 | kr. pr. m² |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 55.647.000 | 25.248 |
| | Forklaring på udregning F3: | Andre reserver | Andre reserver (F3) |
| | | 30/6 | m² ultimo året i alt (B6) |
| | | 2019 | 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 | 1.045.712 | 2.151 | 486 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 | 0 | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 23.175 | 53 | 437 |

| Forklaring på udregning af J: | | Årets resultat | | |
|-------------------------------|--|---|------------------------|------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger | | |
| | | 2017 | 2018 | 2019 |
| | | 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>(177,98)</u> | <u>187,85</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 | 22.651 |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver)..... | 3.219 |
| K3 | Teknisk andelsværdi..... | <u>25.870</u> |
| | Ejendomsværdi - vurdering til markedsværdi pr. m ² | <u>25.870</u> |

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

| Forklaring på udregning af M: | | Vedligeholdelse pr. år | | |
|-------------------------------|---|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | | m ² ultimo året i alt (B6) | | |
| | | 2017 | 2018 | 2019 |
| | | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 99 | 132 | 88 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 281 | 0 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | <u>99</u> | <u>413</u> | <u>88</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>85,81</u> |
| Forklaring på udregning af R: | | | | |
| | | <u>Årets afdrag</u> | | |
| | | m2 pr. balancedagen for andelsboliger | | |
| | | 2017 | 2018 | 2019 |
| | | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² | kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag for de sidste 3 år..... | <u>134</u> | <u>140</u> | <u>166</u> |

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

| Note | 2018/19 |
|--|-----------------------|
| Skattepligtige lejeindtægter..... | 23.175 |
| Skattepligtig indtægt for salg af lejemål | 0 |
| Fradragsberettiget andel af fællesudgifter..... | -14.871 |
| | <u>8.304</u> |
| Modregnet i tidl. års skattemæssigt underskud..... | -8.304 |
| Skattepligtig indkomst..... | <u>0</u> |
| | |
| Til beskatning | <u>0</u> |
| | |
| Skat, 22% heraf..... | <u>0</u> |
| | |
| Fremførte skattemæssige underskud: | |
| Fremført underskud pr. 1/1 | 38.276 |
| Skattepligtig indkomst for året | -8.304 |
| | <u>29.972</u> |
| | |
| Udgifter: | |
| Udgifter i alt ifølge regnskabet..... | 613.410 |
| + Skattemæssige afskrivninger | 0 |
| - Regnskabsmæssige afskrivninger..... | <u>0</u> 0 |
| - Foretagne hensættelser..... | 0 |
| + Anvendte hensættelser..... | <u>0</u> 0 |
| 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>613.410</u> |
| | |
| Andel af resultat til fordeling der vedrører ikke medlemmer, opgjort efter lejeindtægter andrager | <u>14.871</u> |