

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

Årsrapporten for 2008/2009

CVR.NR. 15 01 88 87

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2009**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2008 - 30. juni 2009	7
Balances opgjort pr. 30. juni 2009	8
Bilag til årsrapporten	10

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening :

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

Bestyrelse :

Jeppe Matzen (formand)
Henriette Heyn Olsen
Tea Raghil Hauge Nørreskov

Administrator :

Ejendomsadministrationen 4-B A/S
St. Kongensgade 67 B,
1264 København K.

Revisor :

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf. nr. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/2009 for andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 20. januar 2010

Bestyrelse

Jeppe Matzen

Henriette Heyn Olsen

Tea Raghil Hauge Nørreskov

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21

Vi har revideret årsrapporten for andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21 for regnskabsåret 1. juli 2008 – 30. juni 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og andelskroneberegning. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

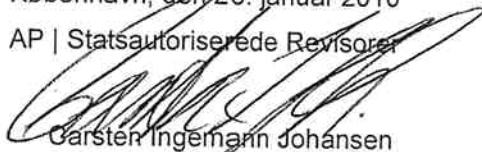
Den uafhængige revisors påtegning - forsat

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2008 – 30. juni 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 20. januar 2010

AP | Statsautoriserede Revisorer



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillempt de særlige regler i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2009.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 30. juni 2009.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i.

Balance

Aktiver:

Ejendommen:

Ejendommen optages til den offentlige ejendomsvurdering jf. lov om andelsboligforeninger m.v § 5 stk. 2 litra c

Passiver:

Prioritetsgæld:

Prioritetsgælden optages til kursværdien af obligationsrestgælden, jf. lov om andelsboligforeninger m.v. § 5 stk. 4. Reguleringen foretages over egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen er opdelt på egenkapital fordelbar og egenkapital ikke-fordelbar.

Egenkapital fordelbar er på beboeroversigten fordelt på de enkelte andelshavere efter fordelingstal. Beløbet udgør den sum, andelen højst må sælges til. Hertil kommer dog andelshaverens egne individuelle forbedringer opgjort til vurderet værdi og eventuel med fradrag for misligholdelse.

Egenkapital ikke-fordelbar er en ekstra reserve til imødegåelse af fald i egenkapital fordelbar. Faldet kan fremkomme ved kursregulering af prioritetsgæld, opsatte vedligeholdelsesarbejder, forbedringer der dog ikke medfører værdistigninger på ejendommen samt almindeligt fald i prisen for ejendomme m.v.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2008 - 30. juni 2009

Note

<u>Indtægter</u>	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
Boligafgifter, beboelse	862.382	849.823
Boligafgifter, erhverv	101.804	102.434
Lejeindtægter, beboelse	17.767	17.767
Indtægt vedr. vaskeri	28.257	4.857
Diverse reguleringer vedr. varmeregnskabet	0	1.425
Byfornyelse, ydelsestilskud	11.786	22.502
Indtægtført ej betalt ELO honorar	0	3.500
Øvrige indtægter	983	0
	<u>1.022.979</u>	<u>1.002.308</u>
<u>Omkostninger</u>		
1 Skatter og forsikringer m.v.	164.168	149.169
2 Reparation og vedligeholdelse	61.918	90.294
3 Administrator	40.000	40.000
4 Øvrige ejendomsudgifter m.v.	117.688	85.392
	<u>383.774</u>	<u>364.855</u>
Resultat før afskrivninger og renter	<u>639.205</u>	<u>637.453</u>
7 Finansielle udgifter (netto)	522.848	530.983
6 Afskrivninger	7.723	1.933
Resultat før skat	<u>108.634</u>	<u>104.537</u>
Skat	0	0
Årets resultat	<u><u>108.634</u></u>	<u><u>104.537</u></u>
Ledelsen foreslår, at året resultat overføres til egenkapitalen.		
Afdrag på priotetsgæld	<u>180.770</u>	<u>171.218</u>

delt?

Balance pr. 30. juni 2009

Note	Aktiver	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Matr.nr. 2826, Udenbys Klædebo Kvarter,	33.500.000	37.000.000
6	Installationer	<u>67.575</u>	<u>75.298</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>33.567.575</u>	<u>37.075.298</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.567.575</u>	<u>37.075.298</u>
	Omsætningsaktiver		
8	Antenne- og internetregnskab (netto)	88.031	32.988
	Tilgode hos beboer (netto)	4.050	2.394
	Forudbetalt forsikringer	17.606	0
	Mellemregning med administrator	0	21.879
9	Andelsnet, depositum	22.500	22.500
11	Varme-regnskab 2008/09 (netto)	<u>660</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>132.847</u>	<u>79.761</u>
	Nordea Bank 2216-0030.105.222	159.143	0
	Kassebeholdning hos bestyrelsen	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>162.143</u>	<u>3.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>294.990</u>	<u>82.761</u>
	Aktiver i alt	<u><u>33.862.565</u></u>	<u><u>37.158.059</u></u>

Balance pr. 30. juni 2009

Passiver

Egenkapital

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
13 Egenkapital fordelbar		
14 Egenkapital ikke-fordelbar	21.369.329	25.037.082
Egenkapital i alt	<u>2.750.000</u>	<u>2.750.000</u>
	<u>24.119.329</u>	<u>27.787.082</u>

Langfristede gældsforpligtelser

15 Prioritetsgæld	<u>9.296.243</u>	<u>9.180.649</u>
	<u>9.296.243</u>	<u>9.180.649</u>

Kortfristede gældsforpligtelser

Kreditinstitutter, Nordea Bank

17 Depositum, lejer	0	152.034
11 Varme-regnskab 2007/08 (netto)	1.754	1.754
11 Vand-regnskab 2008/09 (netto)	0	8.645
Mellemværende beboere	6.957	5.190
Skat	376.114	0
12 Anden gæld	0	0
	<u>62.168</u>	<u>22.705</u>
	<u>446.993</u>	<u>190.328</u>

Gældsforpligtelser i alt

	<u>9.743.236</u>	<u>9.370.977</u>
--	------------------	------------------

Passiver i alt

	<u><u>33.862.565</u></u>	<u><u>37.158.059</u></u>
--	--------------------------	--------------------------

16 Eventualforpligtelse

Noter til årsrapporten

skatter og forsikringer m.v.

	2008/09	2007/08
Ejendomsskatter	55.386	52.851
Skorstensfejning og brandtilsyn	5.480	3.098
Dagrenovation	45.807	37.145
Forsikringer inkl. entreprise	23.880	23.810
Elforbrug	33.615	32.265
Skatter og forsikringer m.v. i alt	164.168	149.169

2. Reparation og vedligeholdelse

Istandsættelse af bitrapper	0	55.525
Maler	0	4.237
Elektriker	16.858	5.583
VVS	23.688	1.266
Glarmester	0	4.464
Tømrer/Snedker	1.512	0
Låse, nøgler og skilte	3.780	1.537
Teknisk assistance	5.000	294
Anti grafitti service	7.697	6.869
Småanskaffelser vaskeri, værktøj og matr. afholdt af bestyrelsen	3.383	10.519
	61.918	90.294

3. Administrator

Administration	40.000	40.000
	40.000	40.000

4. Øvrige ejendomsudgifter m.v.

Omkostninger PBS og bankgebyr m.v.	4.346	3.086
Kontorartikler og porto	663	0
Renholdelse	54.469	41.747
Foreningens daglige drift afholdt af bestyrelsen	1.003	3.207
Ista varmeregnskab	13.234	13.619
Ista vandregnskab	5.994	5.708
Revision	18.000	18.025
Transport	97.709	85.392

Noter til årsrapporten

	2008/09	2007/08
Øvrige ejendomsudgifter m.v. - fortsat		
Transport	97.709	85.392
Regnskabsmæssig assistance	? 18.875	0
Diverse	1.104	0
	117.688	85.392
5. Ejendommens værdi		
Saldo primo	37.000.000	37.000.000
Op-/nedskrivning til offentlig ejendomsværdi	-3.500.000	0
	33.500.000	37.000.000
6. Installationer		Dørtelefon- anlæg
Kostpris primo		77.231
Årets anskaffelser		0
Kostpris i alt		77.231
Afskrivninger i tidligere år		1.933
Året afskrivninger		7.723
Afskrivninger i alt		9.656
Regnskabsmæssige værdi den 30. juni 2009		67.575
Afskrivningssatser		10%
7. Finansielle udgifter (netto)		
Nordea Bank	-77	-3.545
Prioritetsrenter	522.925	532.776
Andre renteudgifter	0	1.752
	522.848	530.983

Noter til årsrapporten

Antenne-regnskab m.v. (netto)	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
Saldo den 1. juli 2008	37.668	7.758
Indbetalt a conto 1/7 2008 - 30/6-2009	-30.725	-30.804
Canal Digital	31.815	28.676
Viasat	21.532	20.918
CM Systems 1/1-20/6-2009	? 17.250	0
Afskrivninger jf. note 10	<u>13.533</u>	<u>11.120</u>
	<u>91.073</u>	<u>37.668</u>
Internet-regnskab (netto)		
Saldo den 1. juli 2008	-4.680	-6.400
Indbetalt a' conto 1/7 2008 - 30/6 2009	-15.885	-15.924
CPH Metronet, Perspektiv og TDC	11.079	11.200
Afskrivninger jf. note 10	<u>6.444</u>	<u>6.444</u>
	<u>-3.042</u>	<u>-4.680</u>
I alt	<u><u>88.031</u></u>	<u><u>32.988</u></u>

9. Andelsnet, depositum

Der er indgået et forlig med Andelsnet pr. 10/3-08 om tilbagebetaling af depositum. Depositummet bliver tilbagebetalt pr. 1. juli 2009.

10. Installationer - afskrivninger

	<u>Fælles- antenne</u>	<u>Internet</u>
Kostpris primo	135.326	64.443
Tilgang	0	0
Erstatning fra forsikring	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris i alt	<u>135.326</u>	<u>64.443</u>
Afskrivninger i tidligere år	72.898	26.130
Årets afskrivninger, 10 % lineært overført til note 8	<u>13.533</u>	<u>6.444</u>
Afskrivninger i alt	<u>86.431</u>	<u>32.574</u>
Restværdi den 30. juni 2009	<u><u>48.895</u></u>	<u><u>31.869</u></u>

Noter til årsrapporten

Varme-regnskab 2008/09 (netto)	2008/09	2007/08
Indbetalt à conto 1/7 2008 - 30/6-2009	-91.400	-89.100
Betalt fjernvarme à conto	96.224	80.455
Afregnet	-4.164	0
	<u>660</u>	<u>-8.645</u>

Vand-regnskab 2009 (netto)

Indbetalt à conto 1/7 2008 - 30/6-2009	-45.993	-43.155
Betalte vandafgifter à conto	37.607	37.965
Vandafregning	1.429	0
	<u>-6.957</u>	<u>-5.190</u>

12. Anden gæld

Vaskeri	0	1.473
Bestyrelsesomkostninger	0	3.207
Mellemregning med administrator	19.286	0
Skyldige omkostninger	24.882	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	18.025
	<u>62.168</u>	<u>22.705</u>

13. Egenkapital fordelbar

Saldo den 1. juli 2008	25.037.082	20.598.053
Ejendommen nedskrevet til ejendomsværdi	-3.500.000	0
Årets resultat	108.634	104.537
Kursregulering af prioritetsgæld	-296.364	316.928
Afskrivninger på antenne og internet	19.977	17.564
Overført til egenkapitalen ikke fordelbar	0	4.000.000
	<u>21.369.329</u>	<u>25.037.082</u>

14. Egenkapital ikke-fordelbar

Saldo den 1. juli 2008	2.750.000	6.750.000
Overført fra egenkapital fordelbar	0	-4.000.000
	<u>2.750.000</u>	<u>2.750.000</u>

Noter til årsrapporten

Prioritetsgæld

	<u>Nom. Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit Tilpasningslån, rente 4,49	1.792.693	1.812.432
Nykredit Rente loft, variabel	7.906.826	7.483.811
	<u>9.699.519</u>	<u>9.296.243</u>

16. Eventualforpligtelse m.v.

Eventualskat

Ophør af lejeforhold eller salg af selve ejendommen kan udløse beskatning. Et eventuelt skattebeløb er ikke afsat i regnskabet.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstituttet på balancedagen kr. 9.296.243, er der stillet sikkerhed på kr. 10.395.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2009 på kr. 33.500.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 1.100 i foreningens ejendom. Ejerpantebrev er i behold hos administrator og ligger til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Noter til årsrapporten

17. Beboeroversigt

Nr.	Adresse	Fordelingstal			Areal			Andelshavernes andel i egenkapitalen	Depositum
		A	AE	L	A	AE	L		
1	H 43 st.tv.	1.427			53			545.872	
2	H 43 st. th.		1.481					566.528	
3	H 43 1. tv.	1.427			53			545.872	
4/14	H 43 1. th. + H 45 1. tv.	3.151			117			1.205.355	
5	H 43 2. tv.	1.427			53			545.872	
6/8	H 43 2. th.	2.748			102			1.051.195	
7	H 43 3. tv.	1.427			53			545.872	
9	H 43 4. tv.	1.427			53			545.872	
10	H 43 4. th.	1.374			51			525.598	
11	H 43 5. tv.	1.472			53			563.086	
12	H 43 5. th. *)	1.374			51			525.598	
13	H 45 st.		1.519					581.065	
15	H 45 1. th.	2.557			95		126	978.132	
16	H 45 2. tv.	1.777			66			679.758	
17	H 45 2. th.	2.154			80			823.972	
18	H 45 3. tv.	1.777			66			679.758	
19	H 45 3. th.	2.154			80			823.972	
20	H 45 4. tv.	1.777			66			679.758	
21	H 45 4. th.	2.154			80			823.972	
22	H 45 5. tv.	1.777			66			679.758	
23	H 45 5. th.	2.154			80			823.972	
24	F 21 st.		3.000					1.147.593	
25	F 21 1. tv.			1.427			120	0	1.754
26	F 21 1. th.	1.400			52		53	535.543	
27	F 21 2. tv.	1.805			67			690.468	
28	F 21 2. th.	1.427			53			545.872	
29	F 21 3. tv.	1.805			67			690.468	
30	F 21 3. th.	1.427			53			545.872	
31	F 21 4. tv.	1.805			67			690.468	
32	F 21 4. th.	1.427			53			545.872	
33	F 21 5. tv.	1.805			67			690.468	
34	F 21 5. th.	1.427			53			545.872	
I alt		49.863	6.000	1.427	1.850	301	53	21.369.329	1.754

Andelskronens beregning:

Fordelingstal x 21.369.329 (fordelbar egenkapital if. note 13)

55.863