

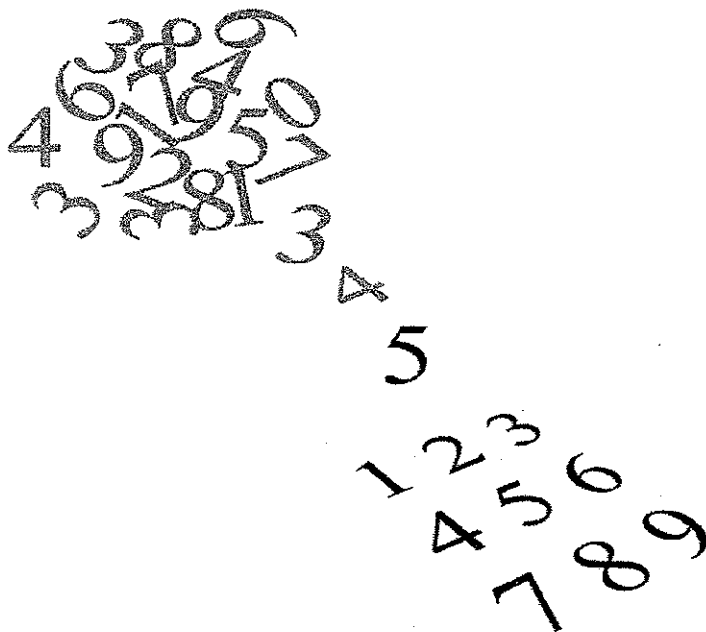
RevisionsAktieselskabet.dk
registrerede revisorer

Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21

CVR nr.: 15 01 88 87

Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21
2100 København Ø

Årsrapport 2009/10
(19. regnskabsår)



Bestyrelsens og administrators påtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21.

Årsrapporten aflægges under hensyntagen til årsregnskabsloven og Foreningen af Registrerede Revisorers regnskabsvejledning for mindre virksomheder.

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. september 2010

Administrator:

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

I bestyrelsen:

Joachim Holm
(formand)

Reduan El Marrouni

Nis Bøgh Lautrop

Kristian Forberg Lassen

Claus Jensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen

Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21 for regnskabsåret 1. juli 2010 til 30. juni 2010, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges under hensyntagen til årsregnskabsloven og Foreningen af Registrerede Revisorers regnskabsvejledning for mindre virksomheder.

Revisionen har ikke omfattet budget for året.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er opstillet under hensyntagen til årsregnskabslovens nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og Foreningen af Registrerede Revisorers regnskabsvejledning for mindre virksomheder samt andelsboligforeningens vedtægter.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen omfatter alle indtæger og udgifter, som fordeles efter foreningens fordelingstal.

Ordinære ejerbidrag omfatter årets opkrævede acontobidrag, der er baseret på den enkelte ejers fordelingstal.

Fællesudgifter omfatter årets fakturerede udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier samt udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør.

Ordinær vedligeholdelse omfatter tilbagevendende mindre vedligeholdelsesarbejder, medens der under særlige vedligeholdelse opføres udgifter til større planlagte arbejder, der er vedtaget af generalforsamlingen.

Balancen

I balancen indregnes alle foreningens mellemværender pr. 30. juni med ejerne, leverandører og pengeinstitutter.

Ejendommen værdiansættes til den offentlige vurdering jf. lov om andelsboligforeninger m.v. § 5, stk. 2 litra c.

Tilgodehavender og gæld opgøres til nominel værdi.

Restancer ejerbidrag vedrører opkrævede, men endnu ikke indbetalte ordinære bidrag fra ejerne.

Obligationer måles til nominel værdi.

Vand- og varmeregnskab indregnes i balancen med det nettoindestående, der er opgjort på statusdagen.

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

Egenkapitalen

Egenkapitalen er opdelt på egenkapital fordelbar og egenkapital ikke fordelbar.

Egenkapitalen fordelbar er på beboeroversigten fordelt på de enkelte andelshavere efter fordelingstal. Beløbet udgør den sum, andelen højst må sælges til. Hertil kommer dog andelshavernes 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 1. juli - 30. juni

	Note	2009/10	2008/09
Boligafgifter, beboelse		862.382	862.382
Boligafgifter, erhverv		103.948	101.804
Lejeindtægter, beboelse		17.767	17.767
Indtægt vaskeri		0	28.257
Byfornyelse, ydelsestilskud		1.581	11.786
Øvrige indtægter		0	983
Indtægter i alt		985.678	1.022.979
Skatter og forsikringer m.v.	1	-143.645	-164.168
Reparation og vedligeholdelse	2	-72.489	-61.918
Administrator	3	-41.200	-40.000
Øvrige ejendomsudgifter	4	-222.558	-117.688
Omkostninger		-479.892	-383.774
Resultat før finansielle poster og afskrivninger		505.786	639.205
Finansielle poster (netto)	5	-333.637	-522.848
Afskrivninger	7	-7.723	-7.723
Resultat før skat		164.426	108.634
Årets skat		0	0
Årets resultat		164.426	108.634
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		164.426	108.634
Disponeret i alt		164.426	108.634

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2010	2009
Grunde og bygninger	6	33.500.000	33.500.000
Installationer	7	59.852	67.575
Materielle anlægsaktiver		33.559.852	33.567.575
Anlægsaktiver i alt		33.559.852	33.567.575
Antenne- og internetregnskab	8	0	88.031
Tilgode hos beboer		48.860	4.050
Forudbetalt forsikringer		19.553	17.606
Andelsnet, depositum	9	0	22.500
Vaskeri-regnskab	11	13.530	0
Varmeregnskab	12	26.724	660
Vandregnskab	12	18.763	0
Tilgodehavender		127.430	132.847
Likvide beholdninger		474	162.143
Omsætningsaktiver		127.904	294.990
Aktiver i alt		33.687.756	33.862.565

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2010	2009
Egenkapital, fordelbar		21.274.264	21.369.329
Egenkapital, ikke fordelbar		2.750.000	2.750.000
Egenkapital	14	24.024.264	24.119.329
Prioritetsgæld		9.303.700	9.296.243
Langfristede gældsforpligtelser	15	9.303.700	9.296.243
Gæld til pengeinstitutter		225.194	0
Depositum, lejere	17	1.754	1.754
Vandregnskab	12	0	6.957
Mellemværende beboere		86.184	376.114
Anden gæld	13	46.660	62.168
Kortfristede gældsforpligtelser		359.792	446.993
Gældsforpligtelser		9.663.492	9.743.236
Passiver i alt		33.687.756	33.862.565
Eventualforpligtelser m.v.	16		
Andelskroneopgørelse	17		

Noter

	Regnskab 2009/10	Regnskab 2008/09
1 Skatter og forsikring		
Ejendomsskatter	58.642	55.386
Skorstensfejning og brandtilsyn	2.912	5.480
Dagrenovation	50.008	45.807
Forsikring inklusiv entreprise	25.722	23.880
Elforbrug	6.361	33.615
	<u>143.645</u>	<u>164.168</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Elektriker	3.531	16.858
VVS og varme	24.496	23.688
Tømrer/snedker	0	1.512
Låse, nøgle og skilte	3.688	3.780
Antenneanlæg	15.375	0
Teknisk assistance	0	5.000
Etablering af postkasser	23.591	0
Anti graffiti service	0	7.697
Småanskaffelser vaskeri, værktøj m.v. afholdt af bestyrelsen	1.808	3.383
	<u>72.489</u>	<u>61.918</u>
3 Administrator		
Administration	41.200	40.000
	<u>41.200</u>	<u>40.000</u>

Noter

4 Øvrige ejendomsudgifter m.v.	Regnskab	Regnskab
	2009/10	2008/09
Omkostninger PBS, porto og bankgebyr m.v.	-2.323	5.009
IT	17.806	0
Antenne	91.789	0
Renholdelse	72.595	54.469
Foreningens daglige drift afholdt af bestyrelsen	5.005	1.003
Ista varme -og vandregnskab	21.061	19.228
Revision	16.625	18.000
Regnskabsmæssig assistance	0	18.875
Diverse	0	1.104
	<u>222.558</u>	<u>117.688</u>
5 Finansielle poster		
Nordea Bank	1.269	-77
Prioritetsrenter	332.368	522.925
	<u>333.637</u>	<u>522.848</u>
6 Ejendommens værdi		
Kostpris 1. juli	37.000.000	37.000.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>37.000.000</u>	<u>37.000.000</u>
Op- og nedskrivninger 1. juli	-3.500.000	0
Årets værdiregulering	0	-3.500.000
Værdireguleringer 30. juni	<u>-3.500.000</u>	<u>-3.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>33.500.000</u>	<u>33.500.000</u>
Seneste offentlige vurdering 2009	<u>18.700.000</u>	

Noter

	Regnskab 2009/10	Regnskab 2008/09
7 Installationer, dørtелефonanlæg		
Kostpris 1. juli	77.231	77.231
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>77.231</u>	<u>77.231</u>
Afskrivninger 1. juli	9.656	1.933
Årets afskrivninger	7.723	7.723
Afskrivninger 30. juni	<u>17.379</u>	<u>9.656</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>59.852</u>	<u>67.575</u>
8 Antenne og internet regnskab m.v.		
<i>Antenne regnskab m.v. (netto)</i>		
Saldo 1. juli	91.073	37.668
Afregnet i året	-91.073	0
Indbetalt a conto 1. juli 2009 - 30. juni 2010	0	-30.725
Canal Digital	0	31.815
Viasat	0	21.532
CM Systems 1. januar - 20. juni 2009	0	17.250
Afskrivninger jf. note 10	0	13.533
	<u>0</u>	<u>91.073</u>
<i>Antenne regnskab m.v. (netto)</i>		
Saldo 1. juli	-3.042	-4.680
Afregnet i året	3.042	0
Indbetalt a conto 1. juli 2009 - 30. juni 2010	0	-15.885
CPH Metronet, Perspektiv og TDC	0	11.079
Afskrivninger jf. note 10	0	6.444
	<u>0</u>	<u>-3.042</u>
I alt	<u>0</u>	<u>88.031</u>

Noter

9 Andelsnet, depositum

Der er indgået et forlig med Andelsnet pr. 10. marts 2008 om tilbagebetaling af depositum.
Depositummet er betalt tilbage 1. juli 2009

10 Installationer - afskrivninger

	Fælles- antenne	Internet
Kostpris 1. juli	135.326	64.443
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. juni	135.326	64.443
Afskrivninger 1. juli	72.898	26.130
Årets afskrivninger	13.533	6.444
Afskrivninger 30. juni	86.431	32.574
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2010	48.895	31.869
	Regnskab 2009/10	Regnskab 2008/09
11 Vaskeri-regnskab		
<i>Udgifter</i>		
El	11.390	0
Vand	10.071	0
Reparation	6.794	0
	28.255	0
<i>Indtægter</i>		
Indbetalt	14.725	0
	14.725	0
Total	13.530	0

Noter

	Regnskab 2009/10	Regnskab 2008/09
12 Varme og vandregnskab 2009/10 (netto)		
<i>Varme regnskab 2009/10</i>		
Indbetalt a conto 1. juli 2009 - 30. juni 2010	-87.300	-91.400
Betalt fjernvarme a conto	114.024	96.224
Afregnet	0	-4.164
	<u>26.724</u>	<u>660</u>
<i>Vand regnskab 2009/10 (netto)</i>		
Indbetalt a conto 1. juli 2009 - 30. juni 2010	-47.155	-45.993
Betalte vandafgifter a conto	65.918	37.607
Vandafregning	0	1.429
	<u>18.763</u>	<u>-6.957</u>
13 Anden gæld		
Mellemregning med administrator	1.900	19.286
Skyldige omkostninger	30.760	24.882
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.000	18.000
	<u>46.660</u>	<u>62.168</u>

Noter

	Regnskab 2009/10	Regnskab 2008/09
14 Egenkapital		
<i>Egenkapital fordelbar</i>		
Saldo 1. juli	21.369.329	25.037.082
Ejendommen nedskrevet til ejendomsværdi	0	-3.500.000
Årets resultat	164.426	108.634
Kursregulering af prioritetsgæld	-259.491	-296.364
Afskrivning på antenne og internet	0	19.977
Overført til egenkapitalen ikke fordelbar	0	0
	<u>21.274.264</u>	<u>21.369.329</u>
<i>Egenkapital ikke fordelbar</i>		
Saldo 1. juli	2.750.000	2.750.000
Overført fra egenkapital fordelbar	0	0
	<u>2.750.000</u>	<u>2.750.000</u>
Egenkapital 30. juni	<u>24.024.264</u>	<u>24.119.329</u>
	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
15 Langfristede gældsforpligtelser		
Nykredit tilpasningslån, rente 4,49	1.745.163	1.754.655
Nykredit renteloft, variabel	7.702.321	7.549.045
	<u>9.447.484</u>	<u>9.303.700</u>

16 Eventualforpligtelser m.v.

Eventualskat

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

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 9.304, er der givet pant i andelsboligforeningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2010 udgør tkr. 33.500

Der er tinglyst ejerpantebrev på tkr. 1.100 i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet er i behold hos administrator og ligger til sikkerhed for medlemværende med kreditinstitut.

Noter

17 Beboeroversigt

Nr.	Adresse	Fordelingstal			Areal			Andelshavernes	
		A	AE	L	A	AE	L	Andeli egenkapitalen	Depositum
1	H 43 st.tv.	1.427			53			543.443	
2	H 43 st.th.		1.481			55		564.008	
3	H 43 1.tv.	1.427			53			543.443	
4/14	H 43 1.th + H 45 1.tv.	3.151			117			1.199.993	
5	H 43 2.tv.	1.427			53			543.443	
6/8	H 43 2.th.	2.748			102			1.046.519	
7	H 43 3.tv.	1.427			53			543.443	
9	H 43 4.tv.	1.427			53			543.443	
10	H 43 4.th.	1.374			51			523.259	
11	H 43 5.tv.	1.472			53			560.581	
12	H 43 5.th.	1.374			51			523.259	
13	H 45 st.		1.519			126		578.480	
15	H 45 1.th.	2.557			95			973.780	
16	H 45 2.tv.	1.777			66			676.734	
17	H 45 2.th.	2.154			80			820.306	
18	H 45 3.tv.	1.777			66			676.734	
19	H 45 3.th.	2.154			80			820.306	
20	H 45 4.tv.	1.777			66			676.734	
21	H 45 4.th.	2.154			80			820.306	
22	H 45 5.tv.	1.777			66			676.734	
23	H 45 5.th.	2.154			80			820.306	
24	F 21 st.		3.000			120		1.142.488	
25	F 21 1.tv.			1.427			53	0	1.754
26	F 21 1.th.	1.400			52			533.161	
27	F 21 2.tv.	1.805			67			687.397	
28	F 21 2.th.	1.427			53			543.443	
29	F 21 3.tv.	1.805			67			687.397	
30	F 21 3.th.	1.427			53			543.443	
31	F 21 4.tv.	1.805			67			687.397	
32	F 21 4.th.	1.427			53			543.443	
33	F 21 5.tv.	1.805			67			687.397	
34	F 21 5.th.	1.427			53			543.443	
I alt		49.863	6.000	1.427	1.850	301	53	21.274.264	1.754

Egenkapital, jf. note 13

21.274.264

Beregning af andelskronen: Fordelingstal x fordelbaregenkapital / samlet fordelingstal

RevisionsAktieselskabet.dk
Herlev Hovedgade 201C 2.sal
2730 Herlev

Tlf. 44 92 26 22
email@revisionas.dk
CVR 31 17 95 64