

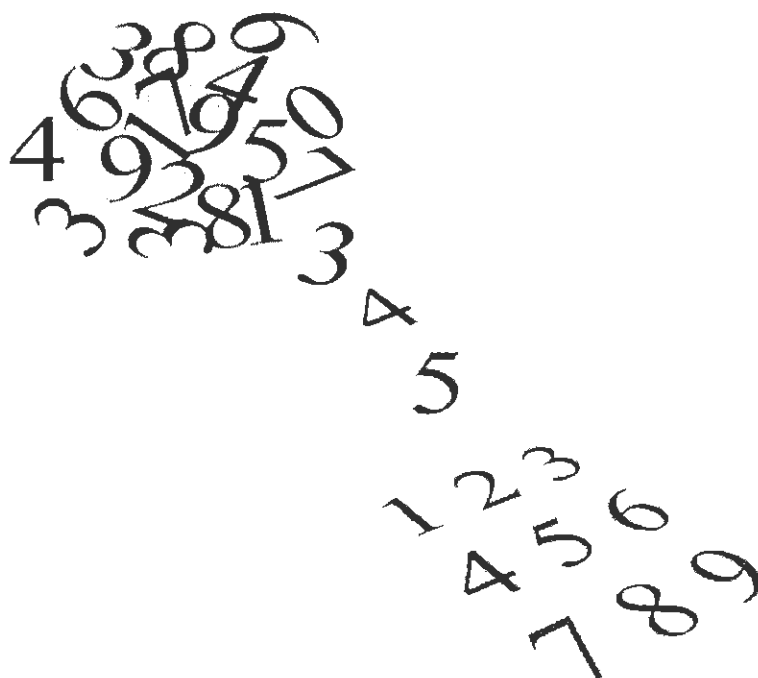
RevisionsAktieselskabet.dk
registrerede revisorer

Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21

CVR nr.: 15 01 88 87

Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21
2100 København Ø

Årsrapport 2010/2011
(20. regnskabsår)



Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Påtegning	
Ledelsespåtegning	2
Revisors uafhængige påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Foreningsoplysninger

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

CVR nr. 15 01 88 87
Stiftet: 10. april 1991
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Administrator Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Bestyrelse Kristian Forberg Lassen
Reduan El Marrouni
Vera Zingmark
Jeppe Werner

Revision RevisionsAktieselskabet.dk
Herlev Hovedgade 201A, st. th.
2730 Herlev

Bestyrelsens og administrators påtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 43-45 & Fiskedamsgade 21.

Årsrapporten aflægges under hensyntagen til årsregnskabsloven og Foreningen af Registrerede Revisors 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 22. november 2011

Administrator:

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

I bestyrelsen:

Kristian Forberg Lassen Reduan El Marrouni
(formand)

Vera Zingmark

Jeppe Werner

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 2011, omfattende regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Revisionen har ikke omfattet budget for året.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet 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 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 vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 til 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Herlev, den 22. november 2011

RevisionsAktieselskabet.dk

Carsten Ågård
registreret revisor

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 indtægter 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 nominal værdi.

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

Obligationer måles til nominal 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	2010/2011	2009/2010
Boligafgifter, beboelse		905.501	862.382
Boligafgifter, erhverv		109.145	103.948
Lejeindtægter, beboelse		17.767	17.767
Byfornyelse, ydelsestilskud		0	1.581
Øvrige indtægter		3.375	0
Indtægter i alt		1.035.788	985.678
Skatter og forsikringer m.v.	1	-157.586	-143.645
Reparation og vedligeholdelse	2	-48.098	-72.489
Administrator	3	-47.741	-41.200
Øvrige ejendomsudgifter	4	-166.043	-222.558
Omkostninger		-419.468	-479.892
Resultat før finansielle poster og afskrivninger		616.320	505.786
Finansielle poster (netto)	5	-268.823	-333.637
Afskrivninger	7	-7.723	-7.723
Resultat før skat		339.774	164.426
Årets skat		0	0
Årets resultat		339.774	164.426
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		339.774	164.426
Disponeret i alt		339.774	164.426

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2011	2010
Grunde og bygninger	6	33.000.000	33.500.000
Installationer	7	52.129	59.852
Materielle anlægsaktiver		33.052.129	33.559.852
Anlægsaktiver i alt		33.052.129	33.559.852
Antenne- og internetregnskab	8	0	0
Tilgode hos beboer		26.441	5.434
Tilgode vedrørende antenneforening		16.313	43.426
Forudbetalt forsikringer		21.749	19.553
Vaskeri-regnskab	9	0	13.530
Varmeregnskab	10	32.331	26.724
Vandregnskab	10	16.468	18.763
Tilgodehavender		113.302	127.430
Likvide beholdninger		1.427	474
Omsætningsaktiver		114.729	127.904
Aktiver i alt		33.166.858	33.687.756

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2011	2010
Egenkapital, fordelbar		21.274.264	21.274.264
Egenkapital, ikke fordelbar		2.805.167	2.750.000
Egenkapital	12	24.079.431	24.024.264
Prioritetsgæld		8.804.719	9.303.700
Langfristede gældsforpligtelser	13	8.804.719	9.303.700
Gæld til pengeinstitutter		222.578	225.194
Depositum, lejere	15	1.754	1.754
Vaskeri-regnskab	9	829	0
Mellemværende beboere		20.000	86.184
Anden gæld	11	37.547	46.660
Kortfristede gældsforpligtelser		282.708	359.792
Gældsforpligtelser		9.087.427	9.663.492
Passiver i alt		33.166.858	33.687.756
Eventualforpligtelser m.v.	14		
Andelskroneopgørelse	15		

Noter

	Regnskab <u>2010/2011</u>	Regnskab <u>2009/2010</u>
1 Skatter og forsikring		
Ejendomsskatter	61.417	58.642
Skorstensfejning og brandtilsyn	3.079	2.912
Dagrenovation	49.994	50.008
Forsikring inklusiv entreprise	26.115	25.722
Elforbrug	16.981	6.361
	<u>157.586</u>	<u>143.645</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Byggesager, mindre	5.000	0
Elektriker	9.242	3.531
VVS og varme	1.458	24.496
Låse, nøgle og skilte	1.007	3.688
Antenneanlæg	27.932	15.375
Etablering af postkasser	0	23.591
Småanskaffelser vaskeri, værktøj m.v. afholdt af bestyrelsen	3.459	1.808
	<u>48.098</u>	<u>72.489</u>
3 Administrator		
Administration	47.741	41.200
	<u>47.741</u>	<u>41.200</u>

Noter

4 Øvrige ejendomsudgifter m.v.	Regnskab	Regnskab
	2010/2011	2009/2010
Ekstraordinære udgifter	2.543	0
Arbejdsweekend	4.902	0
Vaskekort	232	0
Arbejdsskadeforsikring	1.646	0
Omkostninger PBS, porto og bankgebyr m.v.	5.033	-2.323
IT	12.400	17.806
Antenne	0	91.789
Renholdelse	96.736	72.595
Mødeudgifter, generalforsamlinger og beboerfest mm.	1.290	0
Diverse udgifter, differencer mm.	69	0
Gaver og Blomster	1.051	0
Foreningens daglige drift afholdt af bestyrelsen	0	5.005
Ista varme -og vandregnskab	21.841	21.061
Revision	18.300	16.625
	<u>166.043</u>	<u>222.558</u>
5 Finansielle poster		
Nordea Bank	9.387	1.269
Prioritetsrenter	259.436	332.368
	<u>268.823</u>	<u>333.637</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	-3.500.000
Årets værdiregulering	-500.000	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>-4.000.000</u>	<u>-3.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>33.000.000</u>	<u>33.500.000</u>
Seneste offentlige vurdering 2010	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>

Noter

	Regnskab 2010/2011	Regnskab 2009/2010
7 Installationer, dørtelefonlæg		
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	17.379	9.656
Årets afskrivninger	<u>7.723</u>	<u>7.723</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>25.102</u>	<u>17.379</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>52.129</u>	<u>59.852</u>
8 Antenne og internet regnskab m.v.		
<i>Antenne regnskab m.v. (netto)</i>		
Saldo 1. juli	0	91.073
Afregnet i året	<u>0</u>	<u>-91.073</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Antenne regnskab m.v. (netto)</i>		
Saldo 1. juli	0	-3.042
Afregnet i året	<u>0</u>	<u>3.042</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>Regnskab 2010/2011</u>	<u>Regnskab 2009/2010</u>
9 Vaskeri-regnskab		
<i>Udgifter</i>		
El	3.571	11.390
Vand	1.330	10.071
Reparation	0	6.794
	<u>4.901</u>	<u>28.255</u>
<i>Indtægter</i>		
Indbetalt	19.260	14.725
	<u>19.260</u>	<u>14.725</u>
Total i året	<u>-14.359</u>	<u>13.530</u>
Primo	13.530	0
Ultimo året	<u>-829</u>	<u>13.530</u>
10 Varme og vandregnskab 2010/2011 (netto)		
<i>Varme regnskab 2010/2011</i>		
Indbetalt a conto 1. juli 2010 - 30. juni 2011	-89.100	-87.300
Betalt fjernvarme a conto	121.431	114.024
	<u>32.331</u>	<u>26.724</u>
<i>Vand regnskab 2010/2011 (netto)</i>		
Indbetalt a conto 1. juli 2010 - 30. juni 2011	-49.362	-47.155
Betalte vandafgifter a conto	65.830	65.918
	<u>16.468</u>	<u>18.763</u>
11 Anden gæld		
Mellemregning med administrator	0	1.900
Skyldige omkostninger	20.247	30.760
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.300	14.000
	<u>37.547</u>	<u>46.660</u>

Noter

	<u>Regnskab 2010/2011</u>	<u>Regnskab 2009/2010</u>
12 Egenkapital		
<i>Egenkapital fordelbar</i>		
Saldo 1. juli	21.274.264	21.369.329
Årets resultat	339.774	164.426
Ejendommen nedskrevet til offentlig ejendomsvurdering	-500.000	0
Kursregulering af prioritetsgæld	215.393	-259.491
Overført til egenkapitalen ikke fordelbar	-55.167	0
	<u>21.274.264</u>	<u>21.274.264</u>
<i>Egenkapital ikke fordelbar</i>		
Saldo 1. juli	2.750.000	2.750.000
Overført fra egenkapital fordelbar	55.167	0
	<u>2.805.167</u>	<u>2.750.000</u>
Egenkapital 30. juni	<u>24.079.431</u>	<u>24.024.264</u>
	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
	<u>restgæld</u>	
13 Langfristede gældsforpligtelser		
Nykredit tilpasningslån, rente 4,49	1.688.620	1.696.478
Nykredit renteloft, variabel	7.475.276	7.108.241
	<u>9.163.896</u>	<u>8.804.719</u>

14 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. 8.805, er der givet pant i andelsboligforeningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2011 udgør tkr. 33.000

Der er tinglyst ejeerpantebrev på tkr. 1.100 i foreningens ejendom. Ejeerpantebrevet er i behold hos administrator og ligger til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Noter

15 Beboeroversigt

Nr.	Adresse	Fordelingstal			Areal			Andelshavernes	
		A	AE	L	A	AE	L	Andel i 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 201A, st.th
2730 Herlev

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