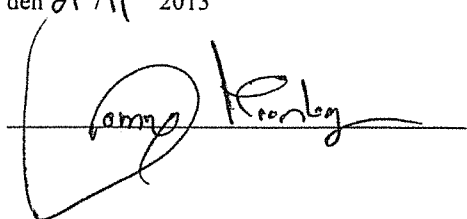


Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 36 - 38

Årsregnskab for 2012/13

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 21 / 11 2013

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to read 'Lars Koenig'.

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. august 2012 - 31. juli 2013	7
Balance pr. 31. juli 2013	8
Noter	10
Andelskroneværdi	14

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 36 - 38
v/ Morten Lander Andersen
Holsteinsgade 36, 5. th.
2100 København Ø

Matr.nr. 2120, Udenbys Klædebo Kvarter
Regnskabsår 1. august - 31. juli

Administration

DATEA Foreninger
Lyngby Hovedgade 4
2800 Lyngby
Tlf.: 45 26 01 02

Revision

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
Boks 76
2630 Tåstrup
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00
E-mail: kbhn@ri.dk

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2012/13 for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 36 - 38.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om fonde og visse foreninger samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2012 - 31. juli 2013.

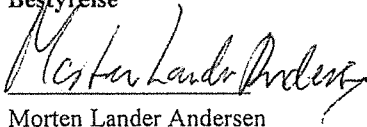
Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 152,00.

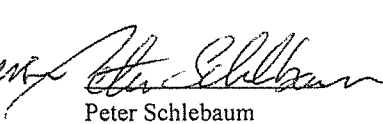
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

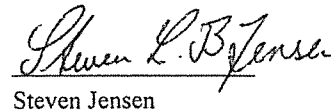
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. oktober 2013

Bestyrelse


Morten Lander Andersen


Peter Schlebaum


Steven Jensen

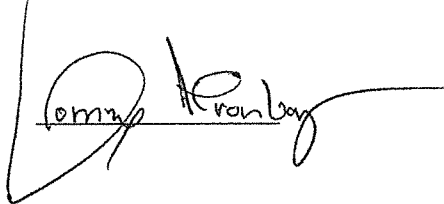
Pernille Lilnd Borelli

Administratørerklæring

Som administrator i andelsboligforeningen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2012/13. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2013.

Lyngby, den 21. oktober 2013

Administrator


Pernille Lilnd Borelli

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Holsteinsgade 36 - 38

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 36 - 38 for regnskabsåret 2012/13, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om fonde og visse foreninger samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om fonde og visse foreninger. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 vor 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

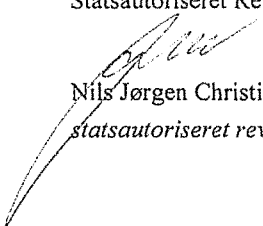
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2012/13 i overensstemmelse med lov om fonde og visse foreninger samt foreningens vedtægter.

København, den 21. oktober 2013

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Nils Jørgen Christiansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 36 - 38 er aflagt i overensstemmelse med lov om fonde og visse foreningers bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realistiske aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift er medtaget i balancen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse for 1. august 2012 - 31. juli 2013

Urevideret budget 2012/13 t.kr.	Note		2011/12 t.kr.
1.110	1	Boligafgift	1.123.000
0	2	Andre indtægter	2.300
1.110		Indtægter	1.125.300
92	3	Administration	95.333
150	4	Vedligeholdelse	43.350
194	5	Renholdelse	184.513
227	6	Skatter, afgifter og forsikring	288.184
663		Ejendommens omkostninger	611.380
447		Resultat af ordinær drift	513.920
6	7	Finansielle indtægter	290
300	8	Finansielle omkostninger	297.835
31	10	Afskrivninger	23.541
122		Årets resultat	192.834
			-1.980

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 31. juli 2013

Note		2011/12	t.kr.
	Aktiver		
9	Ejendom m.m.	3.722.380	3.722
10	Driftsmidler og inventar	23.539	47
	Anlægsaktiver i alt	3.745.919	3.769
	Mellemregning med beboere, netto	8.023	6
	Varmeregnskab, netto	37.873	48
	Fællesantenne	0	5
11	Forudbetalte omkostninger	33.348	20
	Tilgodehavender	79.244	79
	Likvider	809.538	731
	Omsætningsaktiver i alt	888.782	810
	Aktiver i alt	4.634.701	4.579

Balance pr. 31. juli 2013

Note		2011/12 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	206.650
	Reserver	-2.218.495
12	Egenkapital	-2.011.845
13	Prioritetsgæld	6.594.779
	Langfristede gældsforpligtelser	6.594.779
	Mellemregning, administrator	0
14	Anden gæld	51.767
	Kortfristede gældsforpligtelser	51.767
	Gældsforpligtelser i alt	6.646.546
	Passiver i alt	4.634.701
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
16	Andelshavernes hæftelsesforhold	
17	Andelskroneværdi	

Noter

		2011/12 t.kr.	
Note 1. Boligafgift			
	Antal Lejemål		
Boligafgift	24	1.123.000	1.101
	<u>24</u>	<u>1.123.000</u>	<u>1.101</u>
Note 2. Andre indtægter			
Påkravsgebyr		536	0
Diverse		1.764	8
		<u>2.300</u>	<u>8</u>
Note 3. Administration			
Administrationshonorar		50.028	49
Revisionshonorar, beregnet		15.000	15
Konsulenthonorar		5.444	34
Varmeregnskabshonorar		11.003	11
Kontorhold		227	0
Fotokopiering og edb		393	0
Telefon og porto		6.661	1
Kontingenter		4.232	4
Fester		146	0
Fællesarbejde		369	0
Bankgebyrer m.m.		1.830	2
		<u>95.333</u>	<u>116</u>
Note 4. Vedligeholdelse			
Afløbsinstallationer		0	3
Elinstallationer		20.113	3
Facader		0	1.792
Indvendige vinduer og døre		295	16
Udvendige vinduer og døre		6.000	0
Varmeanlæg		16.942	17
		<u>43.350</u>	<u>1.831</u>

Revisionsinstituttet

		2011/12 t.kr.
Note 5. Renholdelse		
Rengøring	49.585	50
Renovation m.m.	125.985	322
Gårdlaug	8.943	36
	184.513	408
 Note 6. Skatter, afgifter og forsikring		
Ejendomsskat	87.575	83
Forsikringer	42.186	33
Vand	141.712	75
El m.m.	15.378	19
Fællesantenne	1.333	0
	288.184	210
 Note 7. Finansielle indtægter		
Renter, bank	290	6
	290	6
 Note 8. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	297.835	366
Kurstab m.m., låneomlægning	0	133
	297.835	499
 Note 9. Ejendom m.m.		
	Ejendom	
Saldo, primo	3.722.380	3.722
	3.722.380	3.722
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2012	33.000.000	33.000

Revisionsinstituttet

2011/12
t.kr.

Note 10. Driftsmidler og inventar

	Bredbånd	
Kostpris, primo	235.408	235
Kostpris, ultimo	235.408	235
Afskrivninger, primo	188.328	165
Årets afskrivninger	23.541	23
Afskriv., ultimo	211.869	188
	23.539	47

Note 11. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	15.052	12
Administrationshonorar	8.427	8
Vand	9.869	0
	33.348	20

Note 12. Egenkapital

<i>Andelskapital</i>		
Saldo, primo	206.650	207
	206.650	207
<i>Reserver</i>		
Saldo, primo	-2.411.329	-432
Årets resultat	192.834	-1.980
	-2.218.495	-2.412
	-2.011.845	-2.205

2011/12
t.kr.**Note 13. Prioritetsgæld**

	Kursværdi	Nominal værdi	
BRFkredit 3,5%, fast rente med afdrag, restløbetid 28 år	6.852.947	6.594.779	6.725
	<u>6.852.947</u>	<u>6.594.779</u>	<u>6.725</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		130.221	99

Note 14. Anden gæld

Revisionshonorar, beregnet		15.000	15
Prioritetsrenter, periodiseret		24.231	22
Gæld i øvrigt		12.536	20
		<u>51.767</u>	<u>57</u>

Note 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 6.595 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2013 udgør t.kr. 3.722.

Foreningen har udstedt digitalt ejerpantebrev på t.kr. 1.100, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Note 16. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. BRFkredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 17. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til ”Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber” samt foreningens vedtægter.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

-2.011.845 / 206.650 =	<u>-9,74</u>
------------------------	--------------

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		-2.011.845
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 31. juli 2013	38.600.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-3.722.380</u>	34.877.620
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-6.852.947</u>	
Nominel værdi af prioritetsgæld	6.594.779	<u>-258.168</u>
Reguleret egenkapital		<u>32.607.607</u>
32.607.607 / 206.650 =		<u>157,79</u>

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 30. januar 2015. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Handelsvurderingen er foretaget på grundlag af en forrentningsprocent på 2,0%. Ved krav om en forrentningsprocent på 3% vil handelsvurderingen falde med ca. 12 mio. kr. jf. valuarens beregninger.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		-2.011.845
Kontantværdi pr. 1. oktober 2012	33.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-3.722.380</u>	29.277.620
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-6.852.947</u>	
Nominel værdi af prioritetsgæld	6.594.779	<u>-258.168</u>
Reguleret egenkapital		<u>27.007.607</u>
27.007.607 / 206.650 =		<u>130,69</u>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 152,00. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 150,00.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.