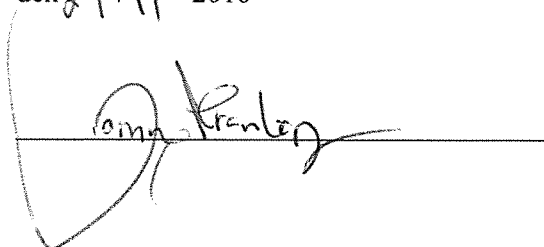


Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 36 - 38

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 27/11 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tommy Kranen', is written over a horizontal line.

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning og administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. august 2015 - 31. juli 2016	7
Balance pr. 31. juli 2016	8
Noter	10
Nøgleoplysninger	13
Andelskroneværdi	16

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 36 - 38
v/ Ida Løken Tenden
Holsteinsgade 38, 2. th.
2100 København Ø

Matr.nr. 2120, Udenbys Klædebo Kvarter
CVR-nr. 56 16 66 10
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 Taastrup
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00
E-mail: kbhn@ri.dk

5.3 Særlige oplysninger om revisionen i henhold til lovgivning

Ifølge lovgivningen skal vi oplyse:

- at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed og habilitetsbestemmelser, og
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 7. november 2016

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor


6. Bestyrelsens underskrift

København, den 7. november 2016



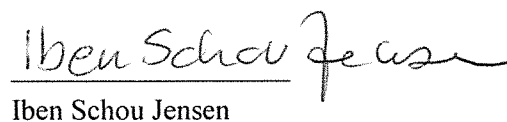
Ida Løken Tenden

Peter Schlebaum



Uffe Sveistrup

Steven Llewelyn Bjerregård Jensen



Iben Schou Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Holsteinsgade 36 - 38

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 36 - 38 for regnskabsåret 2015/16, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for 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 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2015/16 medtaget budgettal for ovennævnte år. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 7. november 2016

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 36 - 38 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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 realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under reserver indregnes akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden. Beløbet er opført samlet og er således ikke opdelt i en kort- og langfristet del i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelskroneværdi

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. august 2015 - 31. juli 2016

Urevideret budget 2015/16 t.kr.	Note			2014/15 t.kr.
1.192	1	Boligafgift	1.191.736	1.168
0	2	Andre indtægter	0	1
1.192		Indtægter	1.191.736	1.169
146	3	Forsikring og ejendomsskatter	128.953	138
150	4	Forsyning	132.064	150
56	5	Renholdelse	59.548	55
400	6	Vedligeholdelse	747.818	865
141	7	Administration	135.549	120
893		Ejendommens omkostninger	1.203.932	1.328
299		Resultat af ordinær drift	-12.196	-159
200	8	Finansielle omkostninger	221.542	582
99		Årets resultat	-233.738	-741

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.

Balance pr. 31. juli 2016

Note		2014/15
		t.kr.
	Aktiver	
9	Ejendom m.m.	3.722.380
	Materielle anlægsaktiver	3.722.380
	Aktier	0
	Finansielle anlægsaktiver	0
	Anlægsaktiver i alt	3.722.380
	Mellemregning med beboere, netto	11.578
	Øvrige tilgodehavender	0
	Varmeregnskab, netto	5.156
10	Forudbetalte omkostninger	28.654
	Tilgodehavender	45.388
	Likvider	222.739
	Omsætningsaktiver i alt	268.127
	Aktiver i alt	3.990.507

Balance pr. 31. juli 2016

Note		2014/15
		t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	206.650
	Reserver	-2.827.271
		<hr/>
11	Egenkapital	-2.620.621
		<hr/>
12	Prioritetsgæld	6.453.638
		<hr/>
	Langfristede gældsforpligtelser	6.453.638
		<hr/>
13	Anden gæld	157.490
		<hr/>
	Kortfristede gældsforpligtelser	157.490
		<hr/>
	Gældsforpligtelser i alt	6.611.128
		<hr/>
	Passiver i alt	3.990.507
		<hr/>
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
15	Andelshavernes hæftelsesforhold	
16	Nøgleoplysninger	
17	Andelskroneværdi	

Noter

		2014/15 t.kr.
Note 1. Boligafgift		
Boligafgift	1.191.736	1.168
	<u>1.191.736</u>	<u>1.168</u>
Note 2. Andre indtægter		
Påkravsgebyr	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>
Note 3. Forsikring og ejendomsskatter		
Ejendomsskat	89.968	99
Bygningsforsikring	38.985	39
	<u>128.953</u>	<u>138</u>
Note 4. Forsyning		
El	16.379	17
Vand	86.120	74
Renovation	48.167	50
Verdens TV	-18.602	9
	<u>132.064</u>	<u>150</u>
Note 5. Renholdelse		
Rengøring, indvendigt	51.120	50
Udvendig vinduespolering	3.829	4
El-pærer	300	1
Artikler, fællesarealer	4.299	0
	<u>59.548</u>	<u>55</u>

2014/15
t.kr.**Note 6. Vedligeholdelse**

Terræn, grund diverse	0	1
Udvendige vinduer og døre	7.114	48
Indvendige vinduer og døre	227.314	2
Bygning indvendig, diverse	93.765	0
Afløbsinstallationer	58.721	793
Vandinstallationer	324.250	0
Varmeanlæg	29.810	8
El-installationer	6.844	12
Nøgler og kort	0	1
	747.818	865

Note 7. Administration

Ejendomsadministration	51.261	51
Varmeregnskabshonorar	13.641	13
Revisorhonorar	17.500	17
Konsulent	27.615	9
Kontingenter	4.560	5
Gårdlaug	11.448	10
Repræsentation	0	1
Honorar til bestyrelsen	3.700	0
Kontorartikler og tryksager	0	3
Fotokopiering og EDB	393	0
Telefon og porto	3.622	9
Bankgebyrer m.m.	1.810	2
	135.549	120

Note 8. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	217.109	249
Realiseret kurstab, aktier	4.433	0
Kurstab m.m., låneomlægning	0	333
	221.542	582

2014/15
t.kr.**Note 9. Ejendom m.m.**

	Ejendom	
Saldo, primo	3.722.380	3.722
	<u>3.722.380</u>	<u>3.722</u>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2015	<u>33.000.000</u>	<u>33.000</u>

Note 10. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	13.051	13
Administrationshonorar	8.607	8
Vand	6.996	7
	<u>28.654</u>	<u>28</u>

Note 11. Egenkapital*Andelskapital*

Saldo, primo	206.650	207
	<u>206.650</u>	<u>207</u>

Reserver

Saldo, primo	-2.593.533	-1.891
Ej tidligere opført aktiebeholdning	0	38
Årets resultat	-233.738	-741
	<u>-2.827.271</u>	<u>-2.594</u>
	<u>-2.620.621</u>	<u>-2.387</u>

Note 12. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
BRFkredit 2,5% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 6.720, restløbetid 26 år rentesats: 2,81 % p.a.	6.682.407	6.453.638	6.632
	<u>6.682.407</u>	<u>6.453.638</u>	<u>6.632</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		<u>178.187</u>	<u>157</u>

2014/15
t.kr.**Note 13. Anden gæld**

Revisorhonorar	17.500	17
Prioritetsrenter, periodiseret	17.825	18
Gæld i øvrigt	122.165	20
	<u>157.490</u>	<u>55</u>

Note 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 6.454 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2016 udgør t.kr. 3.722.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.100, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Der er ikke givet underpant.

Note 15. 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 16. Nøgleoplysninger

	Antal pr. 31. juli 2016	BBR Areal m²
B1 Andelsboliger	24	2.257
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	0	0
B6 I alt	<u>24</u>	<u>2.257</u>

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:					
D1	Foreningens stiftelsesår	1974				
D2	Ejendommens opførelsesår	1895				
				Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:					
		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering		
F1	Anvendt vurderingsprincip til be- regning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			kr.	Gns. kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurde- ringsprincip	40.550.000		17.966		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.120.000		496		
				%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi					3
				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"/>

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			532
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	145	-328	-104
				Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi			14.558
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.810
K3	Teknisk andelsværdi			17.368
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	26	32	87
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	351	244
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	26	383	331
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			-78
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			83
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	60	70	79

Note 17. Andelskroneværdi

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

Bestyrelsen har i beregningen efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand m.m. vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør kr. 1.120.000. Beløbet udgjorde sidste år kr. 189.000.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		-2.620.621
Henlæggelse		-1.120.000
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 31. juli 2016	40.550.000	
Ejendommens bogførte værdi	-3.722.380	36.827.620
Kursværdi af prioritetsgæld	-6.682.407	
Nominel værdi af prioritetsgæld	6.453.638	-228.769
Reguleret egenkapital		<u>32.858.230</u>
32.858.230 / 206.650 =		<u>159,00</u>

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 30. januar 2018. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.

Ejendommen er indregnet til handelsværdi pr. 31. juli 2016 i henhold til vurdering af 7. september 2016 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,95 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver handelsvurderingen alt andet lige.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 159,00. Efter den benyttede metode udgør den maksimale andelskroneværdi ekskl. henlæggelser kr. 164,42.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 159,00.

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

Værdien skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre faktorer med indflydelse på værdien ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.