

**Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 32-34**

**Årsrapport for 2016
(32. regnskabsår)**

Likviditetsoversigt pr. 31/12 2016

Administrator:

Boligforeningernes Administrationskontor ApS
Odensegade 7, 1. sal
2100 København Ø
Telefon 35 36 06 65

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 14
Nøgleoplysninger	15 - 17
Likviditetsoversigt pr. 31/12 2016	18

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 Holsteinsgade 32 - 34 2100 København Ø
	CVR nr. 34 90 84 86 Matr. nr.: 2121, Udenbys Klædebo Kvarter Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelshavere: 24 beboelsesandele
Bestyrelse	Renato Ezban (formand) Sille Beck Hansen Trine Oliveri Torben Thorhauge Bo Nielsen
Administrator	Boligforeningernes Administrationskontor ApS Odensegade 7, 1. sal 2100 København Ø Telefon 35 36 06 65
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Danske Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 10. april 2017

BAK ApS

Odensegade 7, 1. sal


2100 København Ø 

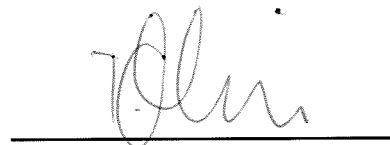
Boligforeningernes Administrationskontor ApS

Bestyrelsen:

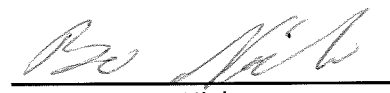
København, den 10. april 2017


Sille Beck Hansen


Renato Ezban
(formand)


Trine Oliveri


Torben Thorhauge


Bo Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 4 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af foreningens ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 10. april 2017
Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 5.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 10 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Der er p.t. ikke oplyst om der er udarbejdet tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2016 Budget (ej revideret)		2016 Regnskab	2015 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.097.000	Boligafgift	1.096.919	1.096.919
	0	Påkravsgebyr	5.831	2.748
	0	Renteindtægter	0	484
	<u>1.097.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.102.750</u>	<u>1.100.151</u>
		OMKOSTNINGER:		
	180.000	Prioritetsrenter	179.658	208.736
	102.000	Grundskyld	101.915	120.503
	53.000	Dagrenovation	53.046	55.599
	67.000	Vandafgift	67.206	65.883
	39.000	Forsikringer	39.706	38.845
	14.000	Elforbrug	9.351	13.102
1	45.000	Renholdelse	46.774	42.589
	31.000	Gårdlaug	30.450	30.450
2	334.300	Reparation og vedligeholdelse	503.711	37.528
	48.000	Administrationshonorar	48.141	47.708
	16.700	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.700	16.500
3	20.000	Andre honorarer	37.936	19.145
	7.000	Kontorhold, porto og gebyrer	3.435	7.218
	7.000	Møde- og foreningsomkostninger	11.243	7.101
	3.000	Telefongodtgørelse	2.900	2.900
	10.000	Andre udgifter, beboerfest	8.840	13.206
	0	Udgiftsført antenneregnskab tidl. år	0	24.313
	0	Udgiftsført tidligere administrator	0	1.313
	<u>977.000</u>	Omkostninger i alt	<u>1.161.012</u>	<u>752.639</u>
	<u>120.000</u>	Driftsresultat	<u>-58.262</u>	<u>347.512</u>
		Resultatdisponering:		
	120.000	Afdrag på prioritetsgæld	120.994	115.144
	0	Overført resultat	-179.256	232.368
	<u>120.000</u>	Disponeret i alt	<u>-58.262</u>	<u>347.512</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
4	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	69.800.000	39.000.000
	Opskrivning til valuarvurdering	3.800.000	30.800.000
	Ejendommens værdi	<u>73.600.000</u>	<u>69.800.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2016, kr. 39.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>73.600.000</u>	<u>69.800.000</u>
	Forudbetalte omkostninger	40.400	44.792
	Tilgodehavende hos en anden forening	0	3.018
	Udlæg	675	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	59.099	
	Indgået aconto bidrag	-22.600	
		<u>36.499</u>	<u>36.204</u>
	Tilgodehavender	<u>77.574</u>	<u>84.014</u>
	Danske Bank	845.391	2.274.682
	Likvide beholdninger	<u>845.391</u>	<u>2.274.682</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>922.965</u>	<u>2.358.696</u>
	Aktiver i alt	<u><u>74.522.965</u></u>	<u><u>72.158.696</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
5	Egenkapital før reserver	<u>46.957.575</u>	<u>46.957.575</u>
	Reserver:		
	Reserver til værdiregulering	<u>21.743.567</u>	<u>18.241.753</u>
	Reserver i alt	<u>21.743.567</u>	<u>18.241.753</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>68.701.142</u>	<u>65.199.328</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	5.459.415	5.340.486
	Forudbetalt boligafgift m.v.	10.145	10.816
	Varmeregnskab, afsluttet	53.261	30.977
	Uafregnede handler	224.467	1.532.485
	Skyldige omkostninger	<u>74.535</u>	<u>44.604</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.821.823</u>	<u>6.959.368</u>
	Passiver i alt	<u><u>74.522.965</u></u>	<u><u>72.158.696</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Nøgleoplysninger		

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Viceværtsservice	46.774	42.589
	<u>46.774</u>	<u>42.589</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
El-arbejde, lyskilder og sensor	2.531	0
Facader/gavle, reparation af beton trappe	3.125	0
Loftrum, reparation af lampe på loft	2.357	0
Låseservice, udskiftning låse	1.370	0
Materialer og småanskaffelser, inkl. lysrør	1.665	890
Trapper, maling og lakering	434.750	0
Varmeanlæg, udskiftning af pumpe mv.	52.979	20.717
VVS, reparation af koldtvandsrør	0	1.764
VVS, udskiftning af tæret rør	4.934	14.157
	<u>503.711</u>	<u>37.528</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
BAK, varmeregnskab	3.000	3.500
Kontrolmanual	1.229	1.166
Valuarvurdering	18.750	0
Varmeregnskabshonorar	14.957	14.479
	<u>37.936</u>	<u>19.145</u>

Note 4 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering af 11. februar 2017 foretaget af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann fra Wismann Property Consult A/S, Åboulevard 1, st., 1636 København V. Der kan være usikkerhed omkring at værdien ved salg af ejendommen som udlejningsejendom mindst svarer til denne valuarvurdering.

Valuar Lars Wismann har vurderet ud fra kvadratmetermetoden, idet han hævder, at det var den fremherskende ved handler med tilsvarende boligejendomme på vurderingstidspunktet. Investors investeringsafkast over tid er det driftsmæssige afkast der ved den omkostningsbestemte boligleje er beregnet til et afkast på 0,96% plus forventningen til fremtidige værdistigninger. Investors investeringsmotiv er derfor primært styret af en kvadratmeterbetragtning og i ubetydelig eller ingen grad af det driftsmæssige beregnede afkast ud fra den beregnede omkostningsbestemte leje.

Dagsværdiberegningen er derfor blandt andet følsom overfor udsving i kvadratmeterprisen for boliger. Fastsættes værdi pr. m² i stedet til henholdsvis -15% eller +15% i forhold til den anvendte, vil værdien af ejendommen udgøre kr. 62.560.000 eller kr. 84.640.000. En sådan ændring vil medføre et tilsvarende fald eller stigning i den maksimale andelsværdi.

	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2016	<u>156.525</u>

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital: (forsat)	
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2016	65.725.856
Opskrivning til valuarvurdering	3.800.000
	69.525.856
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2016	75.247
Årets kursregulering	-239.924
	-164.677
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2016	2.554.819
Årets afdrag	120.994
	2.675.813
Overført resultat m.v.	
Saldo 1. januar 2016	-21.554.872
Overført resultat	-179.256
Regulering af reserve til værdiregulering	-3.501.814
	-25.235.942
Egenkapital i alt	46.957.575

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 31/12 2015	Afdrag	Restgæld 31/12 2016	Kursværdi 31/12 2016
a)	5.415.733	120.994	5.294.738	5.459.415
	5.415.733	120.994	5.294.738	5.459.415

a) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,7452%, udløber i 2045

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover ovennævnte hæftelser er der tinglyst i alt kr. 575.000 ejerpantebrev med pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank. Samt et afgiftspantebrev på kr. 121.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 73.600.000.

Ifølge vedtægternes § 4 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Noter

kr.

Note 8 - Forsikringsforhold

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Gjensidige Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigt hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 9 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger og vedtægternes § 5.

Egenkapital før reserver ifølge balancen			<u>46.957.575</u>
Andelsindskud			<u>156.525,25</u>
Andelskronens værdi	$\frac{46.957.575}{156.525,25}$	=	<u>300,00</u>

Andelskronens værdi pr. 31. december 2015, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 300,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2016, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 300,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 438,91.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 300,00:

Bolignr. og adresse	Areal	Andelsindskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b
10 - Holsteinsgade 32, st. tv.	147	8.969,70	2.690.910	2.690.910
20 - Holsteinsgade 32, st. th.	76	5.211,30	1.563.390	1.563.390
30 - Holsteinsgade 32, 1. tv.	147	8.969,70	2.690.910	2.690.910
40 - Holsteinsgade 32, 1. th.	104	6.398,85	1.919.655	1.919.655
50 - Holsteinsgade 32, 2. tv.	147	8.969,70	2.690.910	2.690.910
60 - Holsteinsgade 32, 2. th.	104	6.398,85	1.919.655	1.919.655
70 - Holsteinsgade 32, 3. tv.	147	8.969,70	2.690.910	2.690.910
80 - Holsteinsgade 32, 3. th.	104	6.398,85	1.919.655	1.919.655
90 - Holsteinsgade 32, 4. tv.	147	8.969,70	2.690.910	2.690.910
100 - Holsteinsgade 32, 4. th.	104	6.398,85	1.919.655	1.919.655
110 - Holsteinsgade 32, 5. tv.	124	7.777,80	2.333.340	2.333.340
120 - Holsteinsgade 32, 5. th.	96	6.024,75	1.807.425	1.807.425
130 - Holsteinsgade 34, st. tv.	93	5.524,50	1.657.350	1.657.350
140 - Holsteinsgade 34, st. th.	97	5.768,10	1.730.430	1.730.430
150 - Holsteinsgade 34, 1. tv.	93	5.524,50	1.657.350	1.657.350
160 - Holsteinsgade 34, 1. th.	97	5.768,10	1.730.430	1.730.430
transport	1.827	112.043	33.612.885	33.612.885

Noter

Note 9 - Beregning af andelsværdi: (forsat)

Bolignr. og adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2015 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b
transport	1.827	112.043	33.612.885	33.612.885
170 - Holsteinsgade 34, 2. tv.	93	5.524,50	1.657.350	1.657.350
180 - Holsteinsgade 34, 2. th.	97	5.768,10	1.730.430	1.730.430
190 - Holsteinsgade 34, 3. tv.	93	5.524,50	1.657.350	1.657.350
200 - Holsteinsgade 34, 3. th.	97	5.768,10	1.730.430	1.730.430
210 - Holsteinsgade 34, 4. tv.	93	5.524,50	1.657.350	1.657.350
220 - Holsteinsgade 34, 4. th.	96	5.768,10	1.730.430	1.730.430
230 - Holsteinsgade 34, 5. tv.	71	5.080,00	1.524.000	1.524.000
240 - Holsteinsgade 34, 5. th.	70	5.524,50	1.657.350	1.657.350
	<u>2.537</u>	<u>156.525</u>	<u>46.957.575</u>	<u>46.957.575</u>

Note 10 - Nøgleoplysninger

		31.12.16		31.12.15 *	31.12.14 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	24	2.537	2.537	2.537
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	24	2.537	2.537	2.537

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger er fastsat ud fra en oprindelige leje som blev betalt på stiftelsestidspunkt.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.600.000	29.011
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.743.567	8.571

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 10 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	432
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	106	137	-23

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K1	Andelsværdi	18.509
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.931
K3	Teknisk andelsværdi	20.440

		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	49	15	199
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	49	15	199

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92

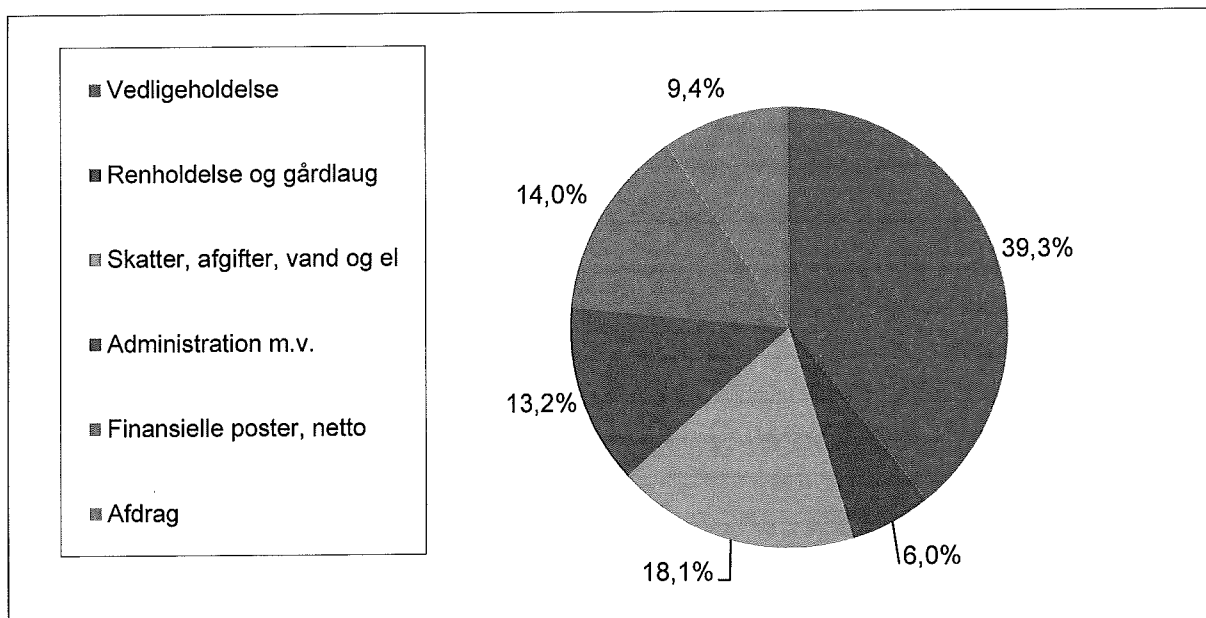
		2014 kr. pr. m ²	2015 kr. pr. m ²	2016 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	43	45	48

Note 10 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	15.372	15.372
Valuarvurdering	29.011	29.011
Anskaffelsessum (kostpris)	1.606	1.606
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.931	1.931
Foreslået andelsværdi	18.509	18.509
Reserver uden for andelsværdi	8.571	8.571
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		432
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		39,3
Renholdelse og gårdlaug		6,0
Skatter, afgifter, vand og el		18,1
Administration m.v.		13,2
Finansielle poster, netto		14,0
Afdrag		9,4
		<u>100,0</u>



Likviditetsoversigt pr. 31. december 2016

	<u>kr.</u>
	(ej revideret)
AKTIVER, likvider og kortfristede tilgodehavender:	
Danske Bank	<u>845.000</u>
	<u>845.000</u>
PASSIVER, kortfristede skyldige poster:	
Varmeregnskab, gammelt år	53.000
Uafregnede handler	224.000
Skyldige omkostninger	<u>75.000</u>
	<u>352.000</u>
Likviditetsoverskud	493.000
Danske Bank, trækingsret	<u>0</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2016	<u><u>493.000</u></u>