

**Andelsboligforeningen  
Holsteinsgade 32-34**

**Årsrapport for 2017  
(33. regnskabsår)**

**Likviditetsoversigt pr. 31/12 2017**

**Administrator:**

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

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14
Nøgleoplysninger	15 - 17
Likviditetsoversigt pr. 31/12 2017	18

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforening</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Renato Ezban (formand) Sille Beck Hansen Trine Oliveri Torben Thorhauge Bo Nielsen
<b>Administrator</b>	Boligforeningernes Administrationskontor ApS Odensegade 7, 1. sal 2100 København Ø Telefon 35 36 06 65
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
<b>Bankforbindelser</b>	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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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:**


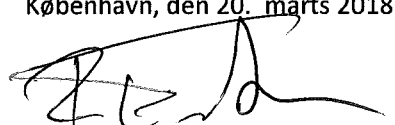

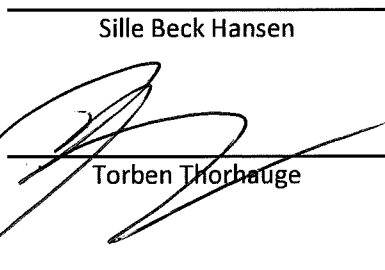

København, den 20. marts 2018



Boligforeningernes Administrationskontor ApS

**Bestyrelsen:**

København, den 20. marts 2018

 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 0;"/> <p>Sille Beck Hansen</p>	 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 0;"/> <p>Renato Ezban (formand)</p>	 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 0;"/> <p>Trine Oliveri</p>
 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 0;"/> <p>Torben Thorhauge</p>		 <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 0;"/> <p>Bo Nielsen</p> <p style="margin-top: 10px;"><i>Linda Rotounik</i></p>

## 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

København, den 20. marts 2018  
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 nominal 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 nominal 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 udarbejdet vedligeholdelsesplan i 2017.



**Resultatopgørelse for perioden**  
**1. januar - 31. december**

Note	2017 Budget (ej revideret)		2017 Regnskab	2016 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.097.000	Boligafgift	1.096.919	1.096.919
	0	Påkravsgebyr	279	5.831
	0	Indtægtsført ukendt indbetaling	1.275	0
	0	Indtægtsført varmeafregning tidligere år	1.809	0
	<u>1.097.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.100.282</u>	<u>1.102.750</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	175.600	Prioritetsrenter	175.569	179.658
	0	Bankrenter	1.940	0
	101.300	Grundskyld	101.269	101.915
	56.000	Dagrenovation	48.507	53.046
	41.000	Forsikringer	40.270	39.706
	12.000	Elforbrug	10.518	9.351
	67.000	Vandforbrug	71.227	67.206
1	48.000	Renholdelse	46.460	46.774
	30.450	Gårdlaug	33.032	30.450
2	200.000	Reparation og vedligeholdelse	30.114	503.711
	48.500	Administrationshonorar	48.393	48.141
	16.700	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.000	16.700
3	38.000	Andre honorarer	72.911	37.936
	25.000	Antenneudgifter	0	0
	11.000	Kontorhold, porto og gebyrer	2.091	3.435
	12.000	Møde- og foreningsomkostninger	12.193	11.243
	3.000	Telefongodtgørelse	2.900	2.900
	6.000	Beboerfest	9.624	8.840
	<u>891.550</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>724.018</u>	<u>1.161.012</u>
	<u>205.450</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>376.264</u>	<u>-58.262</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	124.350	120.994
	<u>205.450</u>	Overført resultat	<u>251.914</u>	<u>-179.256</u>
	<u>205.450</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>376.264</u>	<u>-58.262</u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
4	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	73.600.000	69.800.000
	Op-/nedskrivning til valuarvurdering	-12.300.000	3.800.000
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>61.300.000</u>	<u>73.600.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2017, kr. 39.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>61.300.000</u>	<u>73.600.000</u>
	 Forudbetalte omkostninger	 35.242	 40.400
	Udlæg	0	675
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	57.948	
	A conto indbetalinger	-22.599	
		<u>35.349</u>	<u>36.499</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>70.591</u>	<u>77.574</u>
	 Danske Bank	 <u>836.069</u>	 <u>845.391</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>836.069</u>	<u>845.391</u>
	 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u>906.660</u>	 <u>922.965</u>
	 <b>Aktiver i alt</b>	 <u><u>62.206.660</u></u>	 <u><u>74.522.965</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
5	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>51.653.333</u>	<u>46.957.575</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til værdiregulering	<u>5.132.908</u>	<u>21.743.567</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>5.132.908</u>	<u>21.743.567</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>56.786.241</u>	<u>68.701.142</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	5.326.231	5.459.415
	Forudbetalt boligafgift m.v.	17.576	10.145
	Varmeregnskab, afsluttet	51.502	53.261
	Uafregnede handler	0	224.467
	Skyldige omkostninger	<u>25.110</u>	<u>74.535</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.420.419</u>	<u>5.821.823</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>62.206.660</u></u>	<u><u>74.522.965</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 1 - Renholdelse:</b>		
Viceværtsservice	44.194	46.774
Snerydning	2.266	0
	<u>46.460</u>	<u>46.774</u>
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
El, svagstrøm, dørtelefon, kabeltromle og lysstof rør	344	2.531
Facader/gavle, reparation af beton trappe	0	3.125
Bygning indvendig, div., 3 gange badgreb	1.110	0
Loftrum, reparation af lampe på loft	0	2.357
Låseservice, 50 stk nye nøgler	1.625	1.370
Materialer og småanskaffelser, blomster vandslange m.v.	897	1.665
Vinduer og yderdøre, udskiftning af termoruder	10.625	0
Udenomsarealer, havemøbelsæt m.v.	10.031	0
Trapper, maling og lakering	0	434.750
Varmeanlæg, inspektionsaftale	3.875	52.979
VVS, reparation af toilet	1.607	0
VVS, udskiftning af tæret rør	0	4.934
	<u>30.114</u>	<u>503.711</u>
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Alectia, Energimærke	25.802	0
BAK, varmeregnskab	0	3.000
ISTA, kontrolmanual	1.249	1.229
ISTA, vandregnskabshonorar	3.375	0
ISTA, varmeregnskabshonorar 2015/2016	15.436	14.957
Techem, varmeregnskabshonorar 2016/2017	11.424	0
Valuarvurdering	15.625	18.750
	<u>72.911</u>	<u>37.936</u>
<b>Note 4 - Note til ejendommen:</b>		
Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 7. februar 2018 af ejendomsmægler og valuar MDE Jens Klein, Erhvervsmæglerfirma Jens Klein, Skindergade 15, 1159 København K.		
Ejendommens værdi er i valuarvurdering beregnet ved en afkastgrad på 1,35% og herved er ejendommens værdi bestemt på baggrund af skøn for udviklingen i renteniveau og samfundets konjunkturer. Værdien af ejendommen påvirkes derfor af renteniveauet og fastsættes afkastgraden i stedet til henholdsvis 1,1% eller 1,6% vil værdien af ejendommen i stedet udgøre kr. 75.200.000 eller kr. 51.700.000.		
kr.		
<b>Note 5 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2017		<u>156.525</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 5 - Egenkapital: (fortsat)</b>	
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2017	69.525.856
Nedskrivning til valuarvurdering	-12.300.000
	57.225.856
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2017	-164.677
Årets kursregulering	8.835
	-155.842
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2017	2.675.813
Årets afdrag	124.350
	2.800.163
Overført resultat m.v.	
Saldo 1. januar 2017	-25.235.942
Overført resultat	251.914
Regulering af reserve til værdiregulering	16.610.659
	-8.373.369
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>51.653.333</b>

### Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2017	Afdrag	Restgæld 31/12 2017	Kursværdi 31/12 2017
a)	5.294.738	124.350	5.170.389	5.326.231
	5.294.738	124.350	5.170.389	5.326.231

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

### Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank tinglyst ejerpantebrev på nominelt kr. 575.000 med pant i foreningens ejendom. Desuden er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 121.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 61.300.000.

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.

### Note 8 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

## Noter

			kr.
<b>Note 9 - Beregning af andelsværdi:</b>			
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger og vedtægternes § 5.			
Egenkapital før reserver ifølge balancen			51.653.333
Andelsindskud			156.525,25
Andelskronens værdi	51.653.333	=	330,00
	156.525,25		

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 300,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2017, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 330,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2017, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 362,79.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 330,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2016 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2017 iht. litra b
010 - Holsteinsgade 32, st. tv.	147	8.969,70	2.690.910	2.960.001
020 - Holsteinsgade 32, st. th.	76	5.211,30	1.563.390	1.719.729
030 - Holsteinsgade 32, 1. tv.	147	8.969,70	2.690.910	2.960.001
040 - Holsteinsgade 32, 1. th.	104	6.398,85	1.919.655	2.111.621
050 - Holsteinsgade 32, 2. tv.	147	8.969,70	2.690.910	2.960.001
060 - Holsteinsgade 32, 2. th.	104	6.398,85	1.919.655	2.111.621
070 - Holsteinsgade 32, 3. tv.	147	8.969,70	2.690.910	2.960.001
080 - Holsteinsgade 32, 3. th.	104	6.398,85	1.919.655	2.111.621
090 - Holsteinsgade 32, 4. tv.	147	8.969,70	2.690.910	2.960.001
100 - Holsteinsgade 32, 4. th.	104	6.398,85	1.919.655	2.111.621
110 - Holsteinsgade 32, 5. tv.	124	7.777,80	2.333.340	2.566.674
120 - Holsteinsgade 32, 5. th.	96	6.024,75	1.807.425	1.988.168
130 - Holsteinsgade 34, st. tv.	93	5.524,50	1.657.350	1.823.085
140 - Holsteinsgade 34, st. th.	97	5.768,10	1.730.430	1.903.473
150 - Holsteinsgade 34, 1. tv.	93	5.524,50	1.657.350	1.823.085
160 - Holsteinsgade 34, 1. th.	97	5.768,10	1.730.430	1.903.473
170 - Holsteinsgade 34, 2. tv.	93	5.524,50	1.657.350	1.823.085
180 - Holsteinsgade 34, 2. th.	97	5.768,10	1.730.430	1.903.473
190 - Holsteinsgade 34, 3. tv.	93	5.524,50	1.657.350	1.823.085
200 - Holsteinsgade 34, 3. th.	97	5.768,10	1.730.430	1.903.473
210 - Holsteinsgade 34, 4. tv.	93	5.524,50	1.657.350	1.823.085
220 - Holsteinsgade 34, 4. th.	96	5.768,10	1.730.430	1.903.473
230 - Holsteinsgade 34, 5. tv.	71	5.080,00	1.524.000	1.676.400
240 - Holsteinsgade 34, 5. th.	70	5.524,50	1.657.350	1.823.085
	2.537	156.525,25	46.957.575	51.653.333

### Note 10 - Nøgleoplysninger

		31.12.17		31.12.16 *	31.12.15 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.300.000	24.162
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.132.908	2.023

	%
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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	432
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	137	-23	148

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
K1	Andelsværdi	20.360
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.779
K3	Teknisk andelsværdi	22.139

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	199	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	15	199	12

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

		2015 kr. pr. m <sup>2</sup>	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	45	48	49

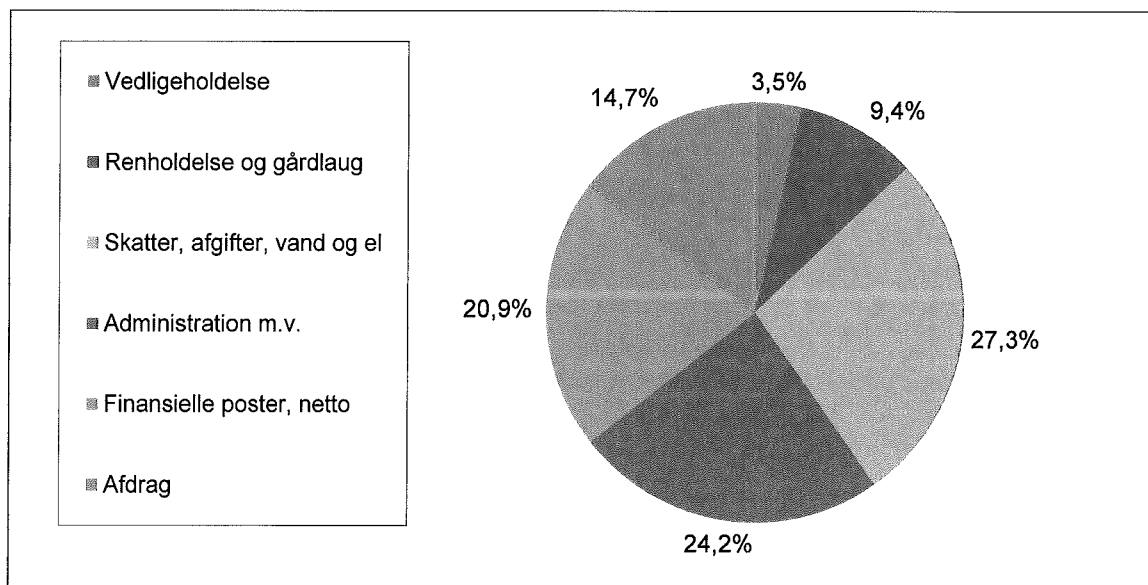


## Note 10 - Nøgleoplysninger

### 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 <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	15.372	15.372
Valuarvurdering	24.162	24.162
Anskaffessum (kostpris)	1.606	1.606
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.779	1.779
Foreslået andelsværdi	20.360	20.360
Reserver uden for andelsværdi	2.023	2.023
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		432
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		3,5
Renholdelse og gårdlaug		9,4
Skatter, afgifter, vand og el		27,3
Administration m.v.		24,2
Finansielle poster, netto		20,9
Afdrag		14,7
		<u>100,0</u>



**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2017**

	kr. (ej revideret)
<b>AKTIVER, likvider og kortfristede tilgodehavender:</b>	
Danske Bank	836.000
	<u>836.000</u>
<b>PASSIVER, kortfristede skyldige poster:</b>	
Forudbetalt boligafgift m.v.	18.000
Varmeregnskab, afsluttet	52.000
Skyldige omkostninger	25.000
	<u>95.000</u>
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2017</b>	<u><u>741.000</u></u>