

**Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 32-34
(CVR-nr. 74 13 29 28)**

**Årsrapport for 2008
(25. regnskabsår)**

Likviditetsoversigt pr. 31/12 2008

Budget 2009

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82



Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 9
Likviditetsoversigt pr. 31/12 2008	10
Budget 2009	11

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2008 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2009

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2009

Jan Rasmussen

Bo Nielsen
(formand)

Klaus S. Jensen

Margrit Jensen

Monika Leinert

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultat-opgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. februar 2009
ALSØ & BREINHOLT
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2008 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til seneste kendte offentlige vurdering.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

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

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2008</u> <u>Budget</u>		<u>2008</u> <u>Regnskab</u>	<u>2007</u> <u>Regnskab</u>
		INDTÆGTER:		
	1.048.000	Boligafgift	1.036.143	1.048.671
	1.000	Ventelistegebyr	600	1.320
	0	Renteindtægter	12.955	9.311
	0	Diverse, refusion vejvedligehold 2006	0	625
	<u>1.049.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.049.698</u>	<u>1.059.927</u>
		UDGIFTER:		
	357.000	Prioritetsrenter	355.244	363.431
	15.000	Bankrenter	4.435	11.895
	80.000	Grundskyld	79.641	75.922
	37.000	Dagrenovation	37.502	37.024
	65.000	Vandafgift	72.719	64.077
	34.000	Forsikringer	35.082	32.731
	13.000	Elforbrug	13.503	11.965
1	75.000	Renholdelse	72.916	69.054
	18.000	Gårdlaug	17.089	17.089
2	104.500	Reparation og vedligeholdelse	38.690	30.821
	45.000	Administrationshonorar	45.000	44.070
	11.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	11.000	10.400
3	15.000	Andre honorarer	12.762	11.445
	6.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.759	5.774
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	5.744	2.914
	2.000	Telefongodtgørelse	1.250	1.000
	500	Abonnementer	0	295
	25.000	Antenneudgifter	0	23.224
	4.000	Andre udgifter, beboerfest	6.133	0
	<u>917.000</u>	Udgifter i alt	<u>814.469</u>	<u>813.131</u>
	132.000	Driftsresultat	235.229	246.796
	<u>132.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>132.344</u>	<u>124.795</u>
	<u>0</u>	Årets resultat	<u>102.885</u>	<u>122.001</u>

Balance pr. 31. december

Note	Aktiver	
	2008	2007
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. januar	43.500.000	43.500.000
Nedskrivning til offentlig vurdering	-4.500.000	0
Ejendommens værdi	39.000.000	43.500.000
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2008, kr. 39.000.000)		
Anlægsaktiver i alt	39.000.000	43.500.000
Tilgodehavende årsafregning vand	4.856	11.872
Forudbetalte omkostninger	0	14.437
Andre tilgodehavender	0	2.567
Varmeregnskab, indeværende år:		
Afholdte udgifter	34.691	
Indgået aconto bidrag	-19.057	15.634
		-3.536
Antenneregnskab:		
Saldo pr. 1. januar	0	
Afholdte udgifter	23.358	
Indgået aconto bidrag	-12.528	15.830
		0
Tilgodehavender	36.320	25.340
Mellemregning administrator	14.484	7.513
Kassebeholdning	5.198	5.175
Likvide beholdninger	19.682	12.688
Omsætningsaktiver i alt	56.002	38.028
Aktiver i alt	39.056.002	43.538.028

Balance pr. 31. december

Passiver				
Note			2008	2007
4	Egenkapital		33.088.960	37.329.283
	Prioritetsgæld:		Kursværdi 31/12 2008	Kursværdi 31/12 2007
		Afdrag	Restgæld	
	Nykredit, 2032, 5,9540%	123.698	4.980.167	5.280.478
	Nykredit, 2035, 5,3912%	8.646	483.377	491.091
		132.344	5.463.544	5.771.569
	Varmeregnskab, tidligere år		62.777	51.476
	Danske Bank, (maksimum kr. 350.000)		84.329	145.595
	Uafregnede handler		23.932	50.000
	Skyldige omkostninger		24.435	33.313
	Gældsforpligtelser i alt		5.967.042	6.208.745
	Passiver i alt		39.056.002	43.538.028
5	Sikkerhedsstillelse			
6	Garantistillelse			
7	Beregning af andelskrone			

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse:	
Vicevært	18.000
Trappevask	48.406
Vinduespolering	6.510
	72.916
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
Vinduer og døre	17.152
VVS, udskiftning af toilet, nedtagning af gasrør m.v.	15.623
Varmeanlæg, udskiftning af utæt radiator og pakdåse i motor	2.125
Låseservice, montering af nye låse i kælderdøre	1.865
Materialer og småanskaffelser	1.925
	38.690
 Note 3 - Andre honorarer:	
Varmeregnskabshonorar	10.681
Kontrolmanual	881
Revisor, ny andelskroneberegning og nyt udkast	1.200
	12.762
 Note 4 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2008	156.526
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2008	39.425.856
Nedskrivning til offentlig vurdering	-4.500.000
	34.925.856
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2008	-332.473
Årets kursregulering	24.448
	-308.025
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2008	1.530.665
Årets afdrag	132.344
	1.663.009

Noter

	kr.
Note 4 - Egenkapital: (fortsat)	
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2008	-3.451.291
Årets resultat	102.885
	-3.348.406
Egenkapital i alt	33.088.960

Note 5 - Sikkerhedsstillelse:

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

Note 6 - Garantistillelse:

Foreningen har garanteret for 2 medlemmers lån til indskud for oprindelig kr. 118.808.

Note 7 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger:

Egenkapital ifølge balancen		33.088.960
Værdiregulering		-62.132
Reguleret egenkapital		33.026.828
Andelsindskud		156.525
Andelskronens værdi	$\frac{33.026.828}{156.525} =$	211,00

Andelskronens værdi pr. 31. december 2007, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 215,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2008, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 211,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2008, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 211,40.