

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

**Årsrapport for 2007  
(24. regnskabsår)**

**Likviditetsoversigt pr. 31/12 2007**

**Budget 2008**

**Administrator:**

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Telefon 33 33 82 82



Alsø & Breinholt  
Statsaut. revisionsaktieselskab  
Roskildevej 39  
DK-2000 København F

Tlf.: (+45) 36 44 20 66  
Fax: (+45) 36 44 20 88  
E-mail: mail@ab.dk  
www.ab.dk

Forstædernes Bank: 5476 2027251  
IBAN DK6854760002027251  
SWIFT FBBKDKKK  
CVR-nr. 27 35 70 24

Internationalt repræsenteret  
gennem Alliot Group,  
et verdensomspændende  
netværk af uafhængige  
firmaer

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
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 2007	10
Budget 2008	11

## Administrators og bestyrelsens påtegning

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2007 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

CEJ Ejendomsadministration A/S  
 København, den 5. februar 2008  
 Meldanlgade 5  
 1673 København V  
 Tlf. 33 33 82 82

CEJ Ejendomsadministration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34.

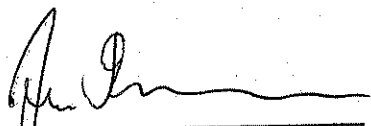
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

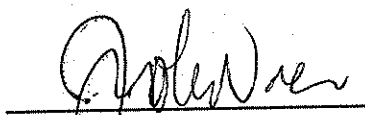
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

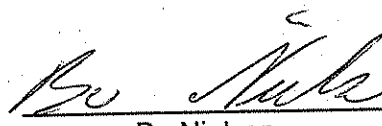
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

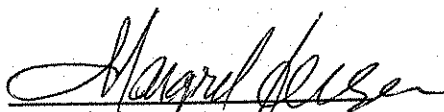
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 5. februar 2008

  
 Jan Rasmussen

  
 John Noer  
 (formand)

  
 Bo Nielsen

  
 Margit Jensen

  
 Sven Christensen

## 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 2007, 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 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 5. februar 2008  
ALSØ & BREINHOLT  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2007 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 offentlig vurdering pr. 1.oktober 2006.

#### **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**

Note	2007 Budget		2007 Regnskab	2006 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.048.000	Boligafgift	1.048.671	1.048.671
	1.000	Ventelistegebyr	1.320	1.440
	0	Renteindtægter	9.311	0
	0	Gårdlaug, refusion vedr. gulv i port	0	15.527
	0	Diverse, refusion vejvedligehold 2006	625	0
	<u>1.049.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.059.927</u>	<u>1.065.638</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	365.000	Prioritetsrenter	363.431	371.152
	15.000	Bankrenter	11.895	14.475
	75.000	Grundskyld	75.922	72.515
	37.000	Dagrenovation	37.024	38.186
	60.000	Vandafgift	64.077	57.363
	34.000	Forsikringer	32.731	32.656
	12.000	Elforbrug	11.965	11.975
1	80.000	Renholdelse	69.054	77.944
	19.000	Gårdlaug	17.089	17.089
2	100.000	Reparation og vedligeholdelse	30.821	40.765
	0	Varmtvandsbeholder, inkl. Isolering	0	90.925
	44.000	Administrationshonorar	44.070	43.370
	10.400	Revision og regnskabsudarbejdelse	10.400	10.000
3	30.000	Andre honorarer	11.445	37.812
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.774	3.898
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	2.914	5.764
	1.000	Telefongodtgørelse	1.000	1.000
	500	Abonnementer	295	108
	14.000	Antenneudgifter	23.224	13.821
	4.000	Andre udgifter, beboerfest	0	3.941
	<u>915.900</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>813.131</u>	<u>944.759</u>
	133.100	<b>Driftsresultat</b>	246.796	120.879
	<u>125.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>124.795</u>	<u>117.676</u>
	<u>8.100</u>	<b>Årets resultat</b>	<u>122.001</u>	<u>3.203</u>

## Balance pr. 31. december

Note	<b>Aktiver</b>	
	2007	2006
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. januar	43.500.000	17.061.847
Opskrivning til offentlig vurdering	0	26.438.153
<b>Ejendommens værdi</b>	<b>43.500.000</b>	<b>43.500.000</b>
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2006, kr. 43.500.000)		
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>43.500.000</b>	<b>43.500.000</b>
Tilgodehavende årsafregning vand	11.872	15.372
Forudbetalte omkostninger	14.437	0
Forudbetalte forsikringer	0	4.740
Andre tilgodehavender	2.567	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>28.876</b>	<b>20.112</b>
Mellemregning med administrator	7.513	9.470
Kassebeholdning	5.175	2.000
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>12.688</b>	<b>11.470</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>41.564</b>	<b>31.582</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>43.541.564</b>	<b>43.531.582</b>

## Balance pr. 31. december

<b>Passiver</b>					
<u>Note</u>			<u>2007</u>	<u>2006</u>	
4	<b>Egenkapital</b>		37.329.283	36.931.678	
			Kursværdi	Kursværdi	
	Prioritetsgæld:	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>31/12 2007</u>	<u>31/12 2006</u>
	Nykredit, 2032, 5,9540%	116.600	5.103.865	5.436.274	5.684.835
	Nykredit, 2035, 5,3912%	8.195	492.023	492.087	519.130
		<u>124.795</u>	<u>5.595.888</u>	5.928.361	6.203.965
	Varmeregnskab 2006/07 <i>AFREGNET</i>		51.476	19.499	
	Varmeregnskab 2007/08				
	Indgået acontobidrag	20.712			
	- Afholdte udgifter	<u>-17.176</u>	3.536	2.219	
	Danske Bank, (maksimum kr. 350.000)		145.595	320.518	
	Tilbageholdt vedrørende handler		50.000	0	
	Skyldige omkostninger		<u>33.313</u>	<u>53.703</u>	
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>6.212.281</u>	<u>6.599.904</u>	
	<b>Passiver i alt</b>		<u>43.541.564</u>	<u>43.531.582</u>	
5	Sikkerhedsstillelse				
6	Garantistillelse				
7	Beregning af andelskrone				



## Noter

	kr.
<b>Note 1 - Renholdelse:</b>	
Vicevært	16.200
Trappevask	46.592
Vinduespolering	6.262
	69.054
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>	
Tætning af tag	4.350
VVS, udskiftning af toilet, nedtagning af gasrør m.v.	11.005
Varmeanlæg, udskiftning af utæt radiator og pakdåse i motor	10.010
Dørtelefon, abonnement og service	994
Låseservice, montering af nye låse i kælderdøre	3.570
Fællesareal udendørs, planter mv.v	892
	30.821
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>	
Varmeregnskabshonorar	10.571
Kontrolmanual	874
	11.445
<b>Note 4 - Egenkapital:</b>	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2007	156.526
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2007	39.425.856
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2007	-483.282
Årets kursregulering	150.809
	-332.473
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2007	1.405.870
Årets afdrag	124.795
	1.530.665
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2007	-3.573.292
Årets resultat	122.001
	-3.451.291
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>37.329.283</b>

## Noter

---

### 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		37.329.283	
Værdiregulering		-3.676.354	
		33.652.929	
Reguleret egenkapital			156.525
Andelsindskud			215,00
Andelskronens værdi	$\frac{33.652.929}{156.525} =$		215,00

Andelskronens værdi pr. 31. december 2006, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 215,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2007, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes uændret til 215,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2007, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 238,49.

## Noter

---

### Not 7 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 215,00:

Adresse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2006 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2007 iht. litra c
10 - Holsteinsgade 32, st. tv.	8.970	1.928.486	1.928.486
20 - Holsteinsgade 32, st. th.	5.211	1.120.430	1.120.430
30 - Holsteinsgade 32, 1. tv.	8.970	1.928.486	1.928.486
40 - Holsteinsgade 32, 1. th.	6.399	1.375.753	1.375.753
50 - Holsteinsgade 32, 2. tv.	8.970	1.928.486	1.928.486
60 - Holsteinsgade 32, 2. th.	6.399	1.375.753	1.375.753
70 - Holsteinsgade 32, 3. tv.	8.970	1.928.486	1.928.486
80 - Holsteinsgade 32, 3. th.	6.399	1.375.753	1.375.753
90 - Holsteinsgade 32, 4. tv.	8.970	1.928.486	1.928.486
100 - Holsteinsgade 32, 4. th.	6.399	1.375.753	1.375.753
110 - Holsteinsgade 32, 5. tv.	7.778	1.672.227	1.672.227
120 - Holsteinsgade 34, 5. th.	6.025	1.295.321	1.295.321
130 - Holsteinsgade 34, st. tv.	5.525	1.187.768	1.187.768
140 - Holsteinsgade 34, st. th.	5.768	1.240.142	1.240.142
150 - Holsteinsgade 34, 1. tv.	5.525	1.187.768	1.187.768
160 - Holsteinsgade 34, 1. th.	5.768	1.240.142	1.240.142
170 - Holsteinsgade 34, 2. tv.	5.525	1.187.768	1.187.768
180 - Holsteinsgade 34, 2. th.	5.768	1.240.142	1.240.142
190 - Holsteinsgade 34, 3. tv.	5.525	1.187.768	1.187.768
200 - Holsteinsgade 34, 3. th.	5.768	1.240.142	1.240.142
210 - Holsteinsgade 34, 4. tv.	5.525	1.187.768	1.187.768
220 - Holsteinsgade 34, 4. th.	5.768	1.240.142	1.240.142
230 - Holsteinsgade 34, 5. tv.	5.080	1.092.200	1.092.200
240 - Holsteinsgade 34, 5. th.	5.525	1.187.768	1.187.768
I alt	<u>156.525</u>	<u>33.652.929</u>	<u>33.652.929</u>

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2007**

	<u>kr.</u>
<b>AKTIVER:</b>	
Kassebeholdning	5.100
Mellemregning administrator	7.500
Andre tilgodehavender	<u>28.800</u>
	<u>41.400</u>
<b>PASSIVER:</b>	
Varmeregnskab, gammelt år	51.400
Varmeregnskab, nyt år	3.500
Danske Bank	145.600
Tilbageholdt vedrørende handler	50.000
Skyldige omkostninger	<u>33.300</u>
	<u>283.800</u>
Likviditetsunderskud	-242.400
Kassekredit maksimum	<u>350.000</u>
<b>Likviditetsunderskud pr. 31/12 2007</b>	<u><u>107.600</u></u>

## Budget 2008

	Regnskab 2007	Budget 2008
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift	1.048.671	1.048.000
Ventelistegebyr	1.320	1.000
Renteindtægter	9.311	0
Diverse, refusion vejvedligehold 2006	625	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.059.927</b>	<b>1.049.000</b>
<b>UDGIFTER:</b>		
Prioritetsrenter	363.431	357.000
Bankrenter	11.895	15.000
Grundskyld	75.922	80.000
Dagrenovation	37.024	37.000
Vandafgift	64.077	65.000
Forsikringer	32.731	34.000
Elforbrug	11.965	13.000
Renholdelse	69.054	75.000
Gårdlaug	17.089	18.000
Reparation og vedligeholdelse	30.821	104.500
Administrationshonorar	44.070	45.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	10.400	11.000
Andre honorarer	11.445	15.000
Kontorhold, porto og gebyrer	5.774	6.000
Møde- og foreningsomkostninger	2.914	10.000
Telefongodtgørelse	1.000	2.000
Abonnementer	295	500
Antenneudgifter	23.224	25.000
Andre udgifter, beboerfest	0	4.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>813.131</b>	<b>917.000</b>
<b>Budgetteret driftsresultat</b>	<b>246.796</b>	<b>132.000</b>
Afdrag på prioritetsgæld	124.795	132.000
<b>Budgetteret resultat</b>	<b>122.001</b>	<b>0</b>

### Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2007.