

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

Årsrapport for året 2004

21. regnskabsår

Budget for 2005

Administrator:

C. E. Jensens Fond
Ved Vesterport 6, 6.
1612 København V
Telefon: 33 33 82 82



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4 - 5
Balance	6 - 7
Noter	8 - 9
Likviditetsoversigt pr. 31. december 2004	10
Budget for 2005	11

Administrators påtegning

Årsrapporten for 2004 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. februar 2005

C. E. Jensens Fond

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2004 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 14. februar 2005

Jan Rasmussen

Stig Ravnbøl
(formand)

Bo Nielsen

Eva Mortensen

Nanda Aabye

Revisionspåtegning

Til andelshaverne

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004, der aflægges efter årsregnskabsloven.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision:

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udført, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke omfattet budgettal.

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 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 14. februar 2005

ALSØ & BREINHOLT

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2004 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.

Udgifter:

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

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til årsvurdering pr. 1. oktober 2004.

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

INDTÆGTER

2004 Budget		2004 Regnskab	2003 Regnskab
1.048.500	Boligafgift	1.048.617	1.031.944
1.000	Ventelistegebyrer	1.200	1.800
0	Renteindtægter	5.110	0
<u>1.049.500</u> =====	Indtægter i alt	<u>1.054.927</u> =====	<u>1.033.744</u> =====

UDGIFTER

354.300	Prioritetsrenter	370.441	360.752
8.000	Renter bank	4.705	9.771
64.900	Grundskyld	64.954	61.802
41.900	Dagrenovation	41.134	44.281
60.000	Vandafgifter	80.746	64.739
33.000	Forsikringer	31.191	31.333
10.000	Elforbrug	8.136	7.854
42.000	Løn, vicevært og ejendomsservice	53.533	39.382
18.000	Gårdlaug	17.089	17.089
	Håndværkerudgifter:		
	Varmeanlæg inkl. elektrolyse	16.490	
	VVS og artikler	12.140	
	Maling af trapper	87.500	
	Portdækudskiftning	10.000	
	El-artikler og el-installatør	580	
	Fællesarealer, indendørs	80	
240.900	Fællesarealer, udendørs	<u>405</u>	129.393
41.800	Administrationshonorar	41.740	40.917
10.000	Revision	10.000	9.700
9.000	Varmeregnskabshonorar	10.022	8.411
<u>933.800</u>	Transport	<u>860.886</u>	<u>825.424</u>

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

UDGIFTER

2004 Budget		2004 Regnskab	2003 Regnskab
933.800	Transport	860.886	825.424
4.000	Bankgebyrer m.v.	2.166	3.503
1.000	Kontorartikler m.v.	887	181
1.000	Telefongodtgørelse	1.000	1.000
10.000	Møder og generalforsamling	6.368	2.528
2.000	Andre udgifter, beboerfest	2.722	4.936
0	Afskrivning dørtelefonlæg	0	4.125
<u>951.800</u> =====	Udgifter i alt	<u>874.029</u> =====	<u>841.697</u> =====

Årets resultat andrager herefter

1.049.500	Indtægter i alt	1.054.927	1.033.744
<u>951.800</u>	Udgifter i alt	<u>874.029</u>	<u>841.697</u>
97.700	Driftsresultat	180.898	192.047
<u>97.700</u>	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld	<u>101.305</u>	<u>92.051</u>
<u>0</u> =====	Resultat	<u>79.593</u> =====	<u>99.996</u> =====

Balance 31. december

Note	AKTIVER	2004	2003
		<u> </u>	<u> </u>
Ejendommens værdikonto:			
Saldo 1. januar		10.900.000	3.812.297
Opskrivning til kontantværdi		<u>5.900.000</u>	<u>7.087.703</u>
Ejendommens værdikonto		<u>16.800.000</u>	<u>10.900.000</u>
(Kontantværdi i henhold til årsvurdering pr. 1. oktober 2004, kr. 16.800.000)			
Udskiftning af varmt/koldt vandsinstallationer		<u>199.327</u>	<u>0</u>
Igangværende reovering i alt		<u>199.327</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>16.999.327</u>	<u>10.900.000</u>
Varmeregnskab, gammelt år		360	10.432
Antenneregnskab:			
Saldo 1. januar 2004	7.269		
Udgifter Kabel-TV	54.999		
- Aconto bidrag	<u>-53.640</u>	8.628	7.269
Tilgodehavende boligafgift		4.140	160
Forudbetalt vandafgift		0	2
Mellemregning med administrator		<u>6.053</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>19.181</u>	<u>17.863</u>
Danske Bank (maksimum kr. 350.000)		361.497	84.213
Kassebeholdning		<u>5.000</u>	<u>4.036</u>
Likvide beholdninger		<u>366.497</u>	<u>88.249</u>
Omsætningsaktiver		<u>385.678</u>	<u>106.112</u>
Aktiver i alt		<u>17.385.005</u> =====	<u>11.006.112</u> =====

Balance 31. december

Note	PASSIVER		2004	2003
	Afdrag	Restgæld		
1	Egenkapital		10.811.453	4.871.998
	Prioritetsgæld:			
	Nykredit, 2032, 5,9540%	97.655	5.433.973	5.950.879
	Nyt lån:			
	Nykredit, 2035, 5,3912%	3.650	515.350	538.222
		<u>101.305</u>	<u>5.949.323</u>	<u>6.489.101</u>
	Varmeregnskab 2004/05:			
	Aconto bidrag		209.910	
	- Fjernvarmeudgifter		-207.018	2.892
				<u>-10.176</u>
	Mellemregning med administrator		0	86.942
	Skyldige omkostninger		81.559	105.133
			<u>81.559</u>	<u>105.133</u>
	Gældsforpligtelser		<u>6.573.552</u>	<u>6.134.114</u>
	Passiver i alt		<u>17.385.005</u>	<u>11.006.112</u>
2	Sikkerhedsstillelse og garantiforpligtelse			
3	Beregning af andelskrone			

Noter

	kr.
Note 1 - Egenkapitalen:	
Andelskapital:	
Saldo pr. 1. januar 2004	156.526

Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo pr. 1. januar 2004	7.087.703
Årets opskrivning	5.900.000

	12.987.703

Almindelig reservefond:	
Saldo pr. 1. januar 2004	1.075.926
Årets afdrag	101.305

	1.177.231

Kursreguleringsfond:	
Saldo pr. 1. januar 2004	-420.587
Årets kursregulering	-119.191

	-539.778

Tags- og vindingskonto:	
Saldo pr. 1. januar 2004	-3.027.570
Omkostninger ved låneoptagelse	-22.252
Overskud ifølge resultatopgørelse	79.593

	-2.970.229

Egenkapital i alt	10.811.453
	=====

Note 2 - Sikkerhedsstillelse og garantiforpligtelse

Til sikkerhed for mellemværende med bank er tinglyst et ejerpantebrev i ejendommen på i alt kr. 575.000.

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

Noter

Note 3 - Beregning af andelskrone:

I henhold til § 5 stk. 2, litra c, i lov om andelsboligforeninger, kan andelskronen udregnes til:

Egenkapital		10.811.453
Igangværende reovering		-199.327
		10.612.126
Egenkapital til fordeling		10.612.126
Andelsindskud		156.526
		156.526
<u>Reguleret egenkapital</u> =	<u>10.612.126</u> =	(sidste år 31,12) 67,80
Andelskapital	156.526 =	67,80

Andelskronens værdi pr. 31. december 2003 blev på generalforsamlingen fastsat til 26,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2004 fastsættes til 38,00.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2004

		kr.
AKTIVER:		
Varmeregnskab 2003/04		300
Antenneregnskab		8.600
Tilgodehavende boligafgift		4.100
Mellemregning administrator		6.000
Kassebeholdning		5.000
Danske Bank		361.500
		385.500
 PASSIVER:		
Varmeregnskab 2004/05	2.800	
Skyldige omkostninger	81.500	84.300
 Likviditetsoverskud pr. 31. december 2004		 301.200

I ovenstående likviditetsoverskud er kassekreditmaksimum kr. 350.000 ikke medtaget.

Budget for året 2005

	Regnskab 2004	Budget 2005
INDTÆGTER		
Boligafgift	1.048.617	1.048.700
Ventelistegebyr	1.200	1.000
Renteindtægter	5.110	0
Indtægter i alt	1.054.927	1.049.700
	=====	=====
UDGIFTER		
Prioritetsrenter	370.441	378.700
Renter og provision	4.705	0
Grundskyld	64.954	68.800
Dagrenovation	41.134	32.700
Vandafgifter	80.746	70.000
Forsikringer	31.191	33.000
Elforbrug	8.136	12.000
Løn vicevært og ejendomsservice	53.533	73.000
Gårdlaug	17.089	18.000
Administrationshonorar	41.740	42.400
Revision	10.000	10.500
Varmeregnskabshonorar	10.022	10.500
Bankgebyrer m.v.	2.166	4.000
Kontorartikler m.v.	887	1.000
Telefongodtgørelse	1.000	1.000
Møder og generalforsamling m.v.	6.368	10.000
Andre udgifter, beboerfest	2.722	3.000
Udgifter i alt	746.834	768.600
	=====	=====
Indtægter i alt	1.054.927	1.049.700
Udgifter i alt	746.834	768.600
	-----	-----
Afradrag prioritetsgæld	308.093	281.100
	101.305	110.900
	-----	-----
Overskud disponibelt for anvendelse til udvendig vedligeholdelse	206.788	170.200
Anvendt i 2004	127.195	0
	-----	-----
	79.593	170.200
	=====	=====

I foranstående budget, er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder samt omprioritering m.v. udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutningen pr. 31. december 2004.