

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

**Årsrapport for 2009
(26. regnskabsår)**

Likviditetsoversigt pr. 31/12 2009

Budget for 2010

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



Alsø & Breinholt
Statsaut. revisionsaktieselskab
Roskildevej 39
DK-2000 Frederiksberg C

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

KONTO 5476 2027251
IBAN DK6854760002027251
SWIFT FBBKDKKK
CVR-nr. 27 35 70 24

Internationalt repræsenteret
gennem Alliot Group,
en verdensomspændende
alliance af uafhængige revisorer,
advokater og konsulenter

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 2009	10
Budget for 2010	11

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2009 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2010

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34.

Årsrapporten er, i det væsentligste, 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 28. januar 2010

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 2009, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges, i det væsentligste, 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 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. januar 2010
ALSØ & BREINHOLT
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2009 er, i det væsentligste, 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 nominal 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>2009 Budget</u>		<u>2009 Regnskab</u>	<u>2008 Regnskab</u>
		INDTÆGTER:		
	1.023.600	Boligafgift	1.020.596	1.036.143
	600	Ventelistegebyr	0	600
	<u>1.000</u>	Renteindtægter	<u>1.541</u>	<u>12.955</u>
	<u>1.025.200</u>	Indtægter i alt	<u>1.022.137</u>	<u>1.049.698</u>
		UDGIFTER:		
	347.000	Prioritetsrenter	350.606	355.244
	5.000	Bankrenter	3.036	4.435
	82.000	Grundskyld	83.385	79.641
	39.000	Dagrenovation	32.496	37.502
	74.000	Vandafgift	73.777	72.719
	36.000	Forsikringer	36.207	35.082
	14.000	Elforbrug	14.028	13.503
1	74.000	Renholdelse	76.057	72.916
	17.000	Gårdlaug	17.089	17.089
2	90.950	Reparation og vedligeholdelse	31.296	38.690
	15.000	Postkasser	18.220	0
	47.000	Administrationshonorar	46.745	45.000
	12.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	12.000	11.000
3	12.000	Andre honorarer	12.778	12.762
	6.000	Kontorhold, porto og gebyrer	6.090	5.759
	6.000	Møde- og foreningsomkostninger	6.638	5.744
	2.250	Telefongodtgørelse	2.250	1.250
	6.000	Andre udgifter, beboerfest	4.910	6.133
	<u>0</u>	Forlig med tidligere beboer	<u>17.000</u>	<u>0</u>
	<u>885.200</u>	Udgifter i alt	<u>844.608</u>	<u>814.469</u>
	140.000	Driftsresultat	177.529	235.229
	<u>140.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>140.351</u>	<u>132.344</u>
	<u><u>0</u></u>	Årets resultat	<u><u>37.178</u></u>	<u><u>102.885</u></u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Note</u>			
Ejendommens værdikonto:			
	Saldo 1. januar	39.000.000	43.500.000
	Nedskrivning til offentlig vurdering	<u>0</u>	<u>-4.500.000</u>
	Ejendommens værdi	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2008, kr. 39.000.000)			
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
	Tilgodehavende årsafregning vand	0	4.856
	Forudbetalte vand	26.381	0
	Varmeregnskab, indeværende år:		
	Afholdte udgifter	56.424	
	Indgået aconto bidrag	<u>-19.207</u>	15.634
	Antenneregnskab:		
	Saldo pr. 1. januar	15.830	
	Afholdte udgifter	24.230	
	Indgået aconto bidrag	<u>-24.969</u>	<u>15.830</u>
	Tilgodehavender	<u>78.689</u>	<u>36.320</u>
	Mellemregning administrator	4.063	14.484
	Kassebeholdning	<u>3.206</u>	<u>5.198</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.269</u>	<u>19.682</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>85.958</u>	<u>56.002</u>
	Aktiver i alt	<u><u>39.085.958</u></u>	<u><u>39.056.002</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver				
Note			2009	2008
4	Egenkapital		33.172.356	33.088.960
	Prioritetsgæld:		Kursværdi	Kursværdi
	Afdrag	Restgæld	31/12 2009	31/12 2008
	Nykredit, 2032, 5,9540%	4.848.938	5.232.752	5.280.478
	Nykredit, 2035, 5,3912%	474.255	492.599	491.091
	140.351	5.323.193	5.725.351	5.771.569
	Varmeregnskab, tidligere år		30.752	62.777
	Danske Bank, (maksimum kr. 350.000)		129.815	84.329
	Uafregnede handler		8.500	23.932
	Skyldige omkostninger		19.184	24.435
	Gældsforpligtelser i alt		5.913.602	5.967.042
	Passiver i alt		39.085.958	39.056.002
5	Sikkerhedsstillelse			
6	Garantistillelse			
7	Beregning af andelskrone			

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse:	
Vicevært	18.900
Trappevask	50.336
Vinduespolering	6.770
Rengøringsartikler	51
	76.057
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
Elektriker, montering af varmtvands pumpe	5.424
VVS, udskiftning af pumpe	3.302
Varmeanlæg, serviceeftersyn og reparation af varmtvandsbeholder	13.778
Låseservice, nyt låseblik og justering af døre	2.467
Materialer og småanskaffelser	6.325
	31.296
Note 3 - Andre honorarer:	
Varmeregnskabshonorar	11.791
Kontrolmanual	987
	12.778
Note 4 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2009	156.526
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2009	34.925.856
	34.925.856
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2009	-308.025
Årets kursregulering	-94.133
	-402.158
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2009	1.663.009
Årets afdrag	140.351
	1.803.360

Noter

	kr.
Note 4 - Egenkapital: (fortsat)	
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2009	-3.348.406
Årets resultat	37.178
	-3.311.228
Egenkapital i alt	33.172.356

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		33.172.356
Værdiregulering		-145.528
Reguleret egenkapital		33.026.828
Andelsindskud		156.525
Andelskronens værdi	$\frac{33.026.828}{156.525} =$	211,00

Andelskronens værdi pr. 31. december 2008, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 211,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2009, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes uændret til 211,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2009, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 211,93.

Noter

Note 7 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 211,00:

Adresse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2008 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra c
10 - Holsteinsgade 32, st. tv.	8.970	1.892.607	1.892.607
20 - Holsteinsgade 32, st. th.	5.211	1.099.584	1.099.584
30 - Holsteinsgade 32, 1. tv.	8.970	1.892.607	1.892.607
40 - Holsteinsgade 32, 1. th.	6.399	1.350.157	1.350.157
50 - Holsteinsgade 32, 2. tv.	8.970	1.892.607	1.892.607
60 - Holsteinsgade 32, 2. th.	6.399	1.350.157	1.350.157
70 - Holsteinsgade 32, 3. tv.	8.970	1.892.607	1.892.607
80 - Holsteinsgade 32, 3. th.	6.399	1.350.157	1.350.157
90 - Holsteinsgade 32, 4. tv.	8.970	1.892.607	1.892.607
100 - Holsteinsgade 32, 4. th.	6.399	1.350.157	1.350.157
110 - Holsteinsgade 32, 5. tv.	7.778	1.641.116	1.641.116
120 - Holsteinsgade 34, 5. th.	6.025	1.271.222	1.271.222
130 - Holsteinsgade 34, st. tv.	5.525	1.165.670	1.165.670
140 - Holsteinsgade 34, st. th.	5.768	1.217.069	1.217.069
150 - Holsteinsgade 34, 1. tv.	5.525	1.165.670	1.165.670
160 - Holsteinsgade 34, 1. th.	5.768	1.217.069	1.217.069
170 - Holsteinsgade 34, 2. tv.	5.525	1.165.670	1.165.670
180 - Holsteinsgade 34, 2. th.	5.768	1.217.069	1.217.069
190 - Holsteinsgade 34, 3. tv.	5.525	1.165.670	1.165.670
200 - Holsteinsgade 34, 3. th.	5.768	1.217.069	1.217.069
210 - Holsteinsgade 34, 4. tv.	5.525	1.165.670	1.165.670
220 - Holsteinsgade 34, 4. th.	5.768	1.217.069	1.217.069
230 - Holsteinsgade 34, 5. tv.	5.080	1.071.880	1.071.880
240 - Holsteinsgade 34, 5. th.	5.525	1.165.670	1.165.670
I alt	<u>156.525</u>	<u>33.026.828</u>	<u>33.026.828</u>

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2009

	<u>kr.</u>
AKTIVER:	
Kassebeholdning	3.000
Mellemregning administrator	4.000
Andre tilgodehavender	<u>41.000</u>
	<u>48.000</u>
PASSIVER:	
Varmeregnskab, gammelt år	31.000
Danske Bank	130.000
Uafregnede handler	9.000
Skyldige omkostninger	<u>20.000</u>
	<u>190.000</u>
Likviditetsunderskud	-142.000
Kassekredit maksimum	<u>350.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31/12 2009	<u><u>208.000</u></u>

Budget for 2010

	Regnskab 2009	Budget 2010
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.020.596	1.023.500
Renteindtægter	1.541	1.000
Indtægter i alt	1.022.137	1.024.500
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	350.606	313.500
Bankrenter	3.036	5.000
Grundskyld	83.385	89.000
Dagrenovation	32.496	33.000
Vandafgift	73.777	75.000
Forsikringer	36.207	37.000
Elforbrug	14.028	15.000
Renholdelse	76.057	77.000
Gårdlaug	17.089	17.000
Reparation og vedligeholdelse	49.516	0
Maling af vinduer mod gård	0	130.000
Oprydning af kælder og loft	0	10.000
Udskiftning af lys på loft	0	14.000
Administrationshonorar	46.745	47.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	12.000	12.500
Andre honorarer	12.778	13.000
Kontorhold, porto og gebyrer	6.090	6.000
Møde- og foreningsomkostninger	6.638	6.000
Telefongodtgørelse	2.250	2.500
Andre udgifter, beboerfest	4.910	6.000
Forlig med tidligere beboer	17.000	0
Udgifter i alt	844.608	909.000
Budgetteret driftsresultat	177.529	115.500
Afdrag på prioritetsgæld	140.351	149.000
Budgetteret resultat	37.178	-33.500

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 2009.