



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

**Årsrapport for 2010
(27. regnskabsår)**

Likviditetsoversigt pr. 31/12 2010

Budget for 2011

Administrator:

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

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789

Aalborg

Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

København

Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk

Aars

Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

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 2010	10
Budget for 2011	11

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2010 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2011

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 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.

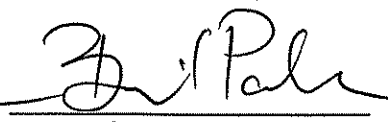
Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

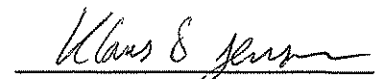
Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

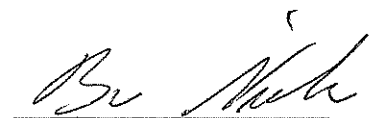
København, den 10. marts 2011


Jan Rasmussen


Bent Johan Poulsen
(formand)


Klaus S. Jensen


Margrit Jensen


Bo Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

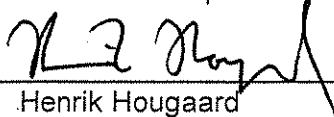
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 10. marts 2011

NIELSEN & CHRISTENSEN

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Hougaard

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2010 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift/lejeindtægt:

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. Prioritetsafdrag udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til seneste kendte offentlige vurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Det foreligger p.t. ikke oplyst, om der er udarbejdet tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2010 Budget		2010 Regnskab	2009 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.044.000	Boligafgift	1.047.107	1.020.596
	<u>1.000</u>	Renteindtægter	<u>48</u>	<u>1.541</u>
	<u>1.045.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.047.155</u>	<u>1.022.137</u>
		UDGIFTER:		
	313.500	Prioritetsrenter	342.620	350.606
	5.000	Bankrenter	5.945	3.036
	89.000	Grundskyld	89.223	83.385
	33.000	Dagrenovation	32.676	32.496
	75.000	Vandafgift	79.031	73.777
	37.000	Forsikringer	36.098	36.207
	15.000	Elforbrug	13.012	14.028
	0	Antenneregnskab	14.854	0
1	77.000	Renholdelse	84.964	76.057
	17.000	Gårdlaug	17.089	17.089
2	154.000	Reparation og vedligeholdelse	143.983	31.296
	0	Postkasser	0	18.220
	47.500	Administrationshonorar	48.100	46.745
	12.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	12.500	12.000
3	13.000	Andre honorarer	13.249	12.778
	6.000	Kontorhold, porto og gebyrer	6.669	6.090
	6.000	Møde- og foreningsomkostninger	8.351	6.638
	2.500	Telefongodtgørelse	2.500	2.250
	6.000	Andre udgifter, beboerfest	2.389	4.910
	<u>0</u>	Forlig med tidligere beboer	<u>0</u>	<u>17.000</u>
	<u>909.000</u>	Udgifter i alt	<u>953.253</u>	<u>844.608</u>
	136.000	Driftsresultat	93.902	177.529
	<u>149.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>148.843</u>	<u>140.351</u>
	<u><u>-13.000</u></u>	Årets resultat	<u><u>-54.941</u></u>	<u><u>37.178</u></u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2010	2009
<u>Note</u>		<u>2010</u>	<u>2009</u>
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	39.000.000	39.000.000
	Ejendommens værdi	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2010, kr. 39.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
	Forudbetalte vand	25.069	26.381
	Varmeregnskab, tidligere år	23.920	0
	Varmeregnskab, indeværende år:		
	Afholdte udgifter	61.207	
	Indgået aconto bidrag	<u>-19.564</u>	37.217
	Antenneregnskab	0	15.091
	Øvrige tilgodehavender	<u>3.125</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender	<u>93.757</u>	<u>78.689</u>
	Mellemregning administrator	8.919	4.063
	Kassebeholdning	<u>0</u>	<u>3.206</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.919</u>	<u>7.269</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>102.676</u>	<u>85.958</u>
	Aktiver i alt	<u><u>39.102.676</u></u>	<u><u>39.085.958</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver					
Note				2010	2009
4	Egenkapital			33.294.284	33.172.356
	Prioritetsgæld:			Kursværdi	Kursværdi
		Afdrag	Restgæld	31/12 2010	31/12 2009
*)	Nykredit, 2032, 5,9540%	139.219	4.709.719	5.066.449	5.232.752
*)	Nykredit, 2035, 5,3912%	9.624	464.632	482.033	492.599
		<u>148.843</u>	<u>5.174.351</u>	<u>5.548.482</u>	<u>5.725.351</u>
*)	Ovennævnte 2 lån er fastforrentede kontantlån				
	Varmeregnskab, tidligere år			0	30.752
	Danske Bank, (maksimum kr. 350.000)			231.286	129.815
	Uafregnede handler			4.500	8.500
	Skyldige omkostninger			24.124	19.184
	Gældsforpligtelser i alt			<u>5.808.392</u>	<u>5.913.602</u>
	Passiver i alt			<u>39.102.676</u>	<u>39.085.958</u>
5	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse				
6	Garantistillelse				
7	Forsikringsforhold				
8	Beregning af andelsværdi				

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse:	
Vicevært	18.900
Trappevask	52.306
Vinduespolering	7.037
Snerydning	2.320
Container, arbejdsweekend	4.136
Rengøringsartikler	265
	84.964
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
Facader, bånd mellem 3-4. sal	5.488
Gårdvinduer og døre	128.000
Vand, rensning af svømmerventiler mv.	2.126
Elektriker, diverse el-arbejde, Dulux og sikringer	3.271
Varmeanlæg, ompakning af varmerør	1.228
Varmeanlæg, tilbageført serviceeftersyn vedrørende 2009	-498
Antenneanlæg, reparation af boks mv.	2.951
Materialer og småanskaffelser	1.417
	143.983
 Note 3 - Andre honorarer:	
Varmeregnskabshonorar	12.227
Kontrolmanual	1.022
	13.249
 Note 4 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2010	156.526
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2010	34.925.856
	34.925.856
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2010	-402.158
Årets kursregulering	28.026
	-374.132

Noter

	kr.
Note 4 - Egenkapital: (fortsat)	
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2010	1.803.360
Årets afdrag	148.843
	1.952.203
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2010	-3.311.228
Årets resultat	-54.941
	-3.366.169
Egenkapital i alt	33.294.284

Note 5 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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 medlemværende med Danske Bank.

Ifølge vedtægternes § 4 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom.

Note 6 - Garantistillelse:

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

Note 7 - Forsikringsforhold

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Nykredit Østifterne Forsikring A/S. Der henvises til forsikringsoversigt hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring gennem Nykredit Østifterne Forsikring A/S.

Note 8 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital ifølge balancen		33.294.284
Værdiregulering		-267.456
Reguleret egenkapital		33.026.828
Andelsindskud		156.525
Andelskronens værdi	$\frac{33.026.828}{156.525} =$	211,00

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi pr. 31. december 2009, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 211,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2010, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes uændret til 211,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2010, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 212,71.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 211,00:

Adresse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2010 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 2010

	<u>kr.</u>
AKTIVER:	
Kassebeholdning	0
Mellemregning administrator	9.000
Andre tilgodehavender	<u>94.000</u>
	103.000
PASSIVER:	
Varmeregnskab, gammelt år	0
Danske Bank	231.000
Uafregnede handler	4.500
Skyldige omkostninger	<u>24.000</u>
	<u>259.500</u>
Likviditetsunderskud	-156.500
Kassekredit maksimum	<u>350.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31/12 2010	<u><u>193.500</u></u>

Budget for 2011

	Regnskab 2010	Budget 2011
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.047.107	1.054.000
Renteindtægter	48	0
Indtægter i alt	1.047.155	1.054.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	342.620	333.000
Bankrenter	5.945	6.000
Grundskyld	89.223	96.000
Dagrenovation	32.676	44.000
Vandafgift	79.031	80.000
Forsikringer	36.098	38.000
Elforbrug	13.012	15.000
Antenneregnskab	14.854	0
Renholdelse	84.964	48.000
Gårdlaug	17.089	17.000
Reparation og vedligeholdelse	143.983	109.800
Administrationshonorar	48.100	48.600
Moms administrationshonorar	0	12.100
Revision og regnskabsudarbejdelse	12.500	13.000
Andre honorarer	13.249	14.000
Kontorhold, porto og gebyrer	6.669	7.000
Møde- og foreningsomkostninger	8.351	8.000
Telefongodtgørelse	2.500	2.500
Andre udgifter, beboerfest	2.389	4.000
Forlig med tidligere beboer	0	0
Udgifter i alt	953.253	896.000
Budgetteret driftsresultat	93.902	158.000
Afdrag på prioritetsgæld	148.843	158.000
Budgetteret resultat	-54.941	0

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 2010.