



# Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

**Årsrapport for 2012  
(29. regnskabsår)**

**Likviditetsoversigt pr. 31/12 2012**

**Budget for 2013**

**Administrator:**

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

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)

**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

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 10
Nøgletal	11
Likviditetsoversigt pr. 31/12 2012	12
Budget for 2013	13

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2012 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. februar 2013

  
 CEJ Ejendomsadministration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt 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 18. februar 2013

  
 \_\_\_\_\_  
 Renato Ezban

  
 \_\_\_\_\_  
 Bent Johan Poulsen  
 (formand)

  
 \_\_\_\_\_  
 Michael Rasmussen

\_\_\_\_\_  
 Torben Thorhauge

  
 \_\_\_\_\_  
 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 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budget og nøgletal er ikke omfattet af vor revision.

### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

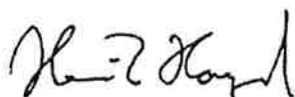
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 18. februar 2013  
NIELSEN & CHRISTENSEN  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Henrik Hougaard  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2012 er 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.

### **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.

#### **Reserver:**

Der reserveres i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom samt større fremtidig vedligeholdelse. Reserverne er opført under passiver i balancen.

#### **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	2012 Budget		2012 Regnskab	2011 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.054.000	Boligafgift	1.054.324	1.054.324
	<u>1.000</u>	Renteindtægter	<u>1.113</u>	<u>1.813</u>
	<u>1.055.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.055.437</u>	<u>1.056.137</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	267.000	Prioritetsrenter	266.223	332.701
	5.000	Bankrenter	162	4.750
	99.500	Grundskyld	99.572	95.469
	43.500	Dagrenovation	43.477	43.353
	65.000	Vandafgift	71.649	63.103
	37.000	Forsikringer	37.751	36.287
	15.000	Elforbrug	14.252	13.639
1	50.000	Renholdelse	46.335	48.965
	17.000	Gårdlaug	17.089	17.089
2	230.000	Reparation og vedligeholdelse	229.780	47.160
	62.000	Administrationshonorar	62.213	60.706
	13.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	13.500	13.000
3	15.000	Andre honorarer	15.490	22.636
	7.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.258	7.543
	8.000	Møde- og foreningsomkostninger	9.803	8.145
	2.500	Telefongodtgørelse	2.900	0
	<u>4.000</u>	Andre udgifter, beboerfest	<u>2.761</u>	<u>0</u>
	<u>941.000</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>938.215</u>	<u>814.546</u>
	<u>114.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>117.222</u>	<u>241.591</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	117.500	Afdrag på prioritetsgæld	116.484	157.848
	<u>-3.500</u>	Overført resultat	<u>738</u>	<u>83.743</u>
	<u>114.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>117.222</u>	<u>241.591</u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b>	2012 kr.	2011 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2011, kr. 39.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
	Forudbetalte omkostninger	31.620	28.825
	Udlæg vurdering af andel til salg	0	3.125
	Tilgodehavende, anden forening	0	12.375
	Tilgodehavende gårdlaug, indbetalt i januar	10.097	0
	Varmeregnskab 2012/13:		
	Afholdte udgifter	60.680	
	Indgået aconto bidrag	<u>-23.699</u>	35.533
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. januar	6.111	
	Afholdte udgifter	26.624	
	Indbetalt af ComX	<u>-21.568</u>	6.111
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>89.865</u>	<u>85.969</u>
	Danske Bank, (trækningsret kr. 350.000)	146.227	-71.814
	Mellemregning administrator	11.434	4.812
	Kassebeholdning	<u>2.929</u>	<u>1.251</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>160.590</u>	<u>-65.751</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>250.455</u>	<u>20.218</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>39.250.455</u></u>	<u><u>39.020.218</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
4	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>33.026.828</u>	<u>33.026.828</u>
	Reserve til værdiregulering	<u>393.451</u>	<u>537.077</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>33.420.279</u>	<u>33.563.905</u>
5	Prioritetsgæld, kursværdi	5.748.774	5.362.604
	Varmeregnskab, 2011/12	50.427	28.551
	Uafregnede handler	10.000	0
	Skyldige omkostninger	<u>20.975</u>	<u>65.158</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.830.176</u>	<u>5.456.313</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>39.250.455</u></u>	<u><u>39.020.218</u></u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Garantistillelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Beregning af andelsværdi		



## Noter

	2012 kr.	2011 kr.
<b>Note 1 - Renholdelse:</b>		
Viceværtsløn	18.900	18.900
Trappevask	23.045	24.901
Vinduespolering	0	884
Snerydning	4.390	4.280
	<u>46.335</u>	<u>48.965</u>
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Vinduer og døre, reparation og maling mod gaden	160.580	15.000
VVS, udskiftning og reparation af wc	5.454	2.051
Faldstammer, reparation af nedløb fra tag og i lyskasse	0	9.250
Varmeanlæg, service af varmtvandsbeholder og Energytrim	19.750	0
Murer, reparation af gesims og sålbænke	16.000	0
Tømrer, reparation af gelænder	0	469
Antenneanlæg, udskiftet antenneskab efter hærværk	0	1.291
Låse og nøgler, udskiftning af cylindre i fællesdøre	11.138	937
Opgang, reparation efter rådkader	0	15.787
Etablering af fiberinstallation	12.000	0
Materialer og småanskaffelser, inkl. blomster, gipsplader m.v.	4.858	2.375
	<u>229.780</u>	<u>47.160</u>
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Varmeregnskabshonorar	13.123	12.679
Kontrolmanual	1.086	1.050
Goritas, fugtundersøgelse	0	7.657
CEJ, onlineadgang	1.281	1.250
	<u>15.490</u>	<u>22.636</u>
<b>Note 4 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2012		<u>156.525</u>
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar 2012		<u>34.925.856</u>
		<u>34.925.856</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2012		-346.101
Årets kursregulering		<u>117.775</u>
		<u>-228.326</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 4 - Egenkapital:</b> (fortsat)	
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2012	2.110.051
Årets afdrag	116.484
	2.226.535
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2012	-3.819.503
Omlægning af prioritetsgæld, omkostninger	-39.521
Omlægning af prioritetsgæld, kurstab ved indfrielse	-339.102
Overført resultat	738
Regulering af reserve til værdiregulering	143.626
	-4.053.762
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.026.828</b>

### Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 31/12 2011	Indfriet (-)/ Optaget (+)	Afdrag	Restgæld 31/12 2012	Kursværdi 31/12 2012
*)	4.562.024	-4.523.716	-38.308	0	0
**)	454.479	-451.855	-2.624	0	0
***)	0	5.596.000	-75.552	5.520.448	5.748.774
	5.016.503	620.429	-116.484	5.520.448	5.748.774

\*) Fastforrentet kontantlån, Nykredit, 5,9540%, indfriet i året

\*\*\*) Fastforrentet kontantlån, Nykredit, 5,3912%, indfriet i året

\*\*\*) Fastforrentet kontantlån, Nykredit, 3,8360%, 2042, optaget i året

### Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Ejendommens bogførte værdi er kr. 39.000.000.

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

### Note 7 - Garantistillelse:

Foreningen har tidligere stillet garanti for to andelshaveres lån, garantierne er ophørt i 2012.

## Noter

---

kr.

### Note 8 - Forsikringsforhold

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i GF Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigt hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 9 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital før reserver ifølge balancen		=	<u>33.026.828</u>
Andelsindskud			<u>156.525,25</u>
Andelskronens værdi	<u>33.026.828</u>	=	<u>211,00</u>
	156.525,25		

Andelskronens værdi pr. 31. december 2011, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 211,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2012, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 211,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2012, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 213,51.

## Noter

### Note 9 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 211,00:

<u>Adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra c</u>	<u>Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c</u>
10 - Holsteinsgade 32, st. tv.	8.969,70	1.892.607	1.892.607
20 - Holsteinsgade 32, st. th.	5.211,30	1.099.584	1.099.584
30 - Holsteinsgade 32, 1. tv.	8.969,70	1.892.607	1.892.607
40 - Holsteinsgade 32, 1. th.	6.398,85	1.350.157	1.350.157
50 - Holsteinsgade 32, 2. tv.	8.969,70	1.892.607	1.892.607
60 - Holsteinsgade 32, 2. th.	6.398,85	1.350.157	1.350.157
70 - Holsteinsgade 32, 3. tv.	8.969,70	1.892.607	1.892.607
80 - Holsteinsgade 32, 3. th.	6.398,85	1.350.157	1.350.157
90 - Holsteinsgade 32, 4. tv.	8.969,70	1.892.607	1.892.607
100 - Holsteinsgade 32, 4. th.	6.398,85	1.350.157	1.350.157
110 - Holsteinsgade 32, 5. tv.	7.777,80	1.641.116	1.641.116
120 - Holsteinsgade 32, 5. th.	6.024,75	1.271.222	1.271.222
130 - Holsteinsgade 34, st. tv.	5.524,50	1.165.670	1.165.670
140 - Holsteinsgade 34, st. th.	5.768,10	1.217.069	1.217.069
150 - Holsteinsgade 34, 1. tv.	5.524,50	1.165.670	1.165.670
160 - Holsteinsgade 34, 1. th.	5.768,10	1.217.069	1.217.069
170 - Holsteinsgade 34, 2. tv.	5.524,50	1.165.670	1.165.670
180 - Holsteinsgade 34, 2. th.	5.768,10	1.217.069	1.217.069
190 - Holsteinsgade 34, 3. tv.	5.524,50	1.165.670	1.165.670
200 - Holsteinsgade 34, 3. th.	5.768,10	1.217.069	1.217.069
210 - Holsteinsgade 34, 4. tv.	5.524,50	1.165.670	1.165.670
220 - Holsteinsgade 34, 4. th.	5.768,10	1.217.069	1.217.069
230 - Holsteinsgade 34, 5. tv.	5.080,00	1.071.880	1.071.880
240 - Holsteinsgade 34, 5. th.	5.524,50	1.165.670	1.165.670
I alt	<u>156.525,25</u>	<u>33.026.828</u>	<u>33.026.828</u>

## Noter

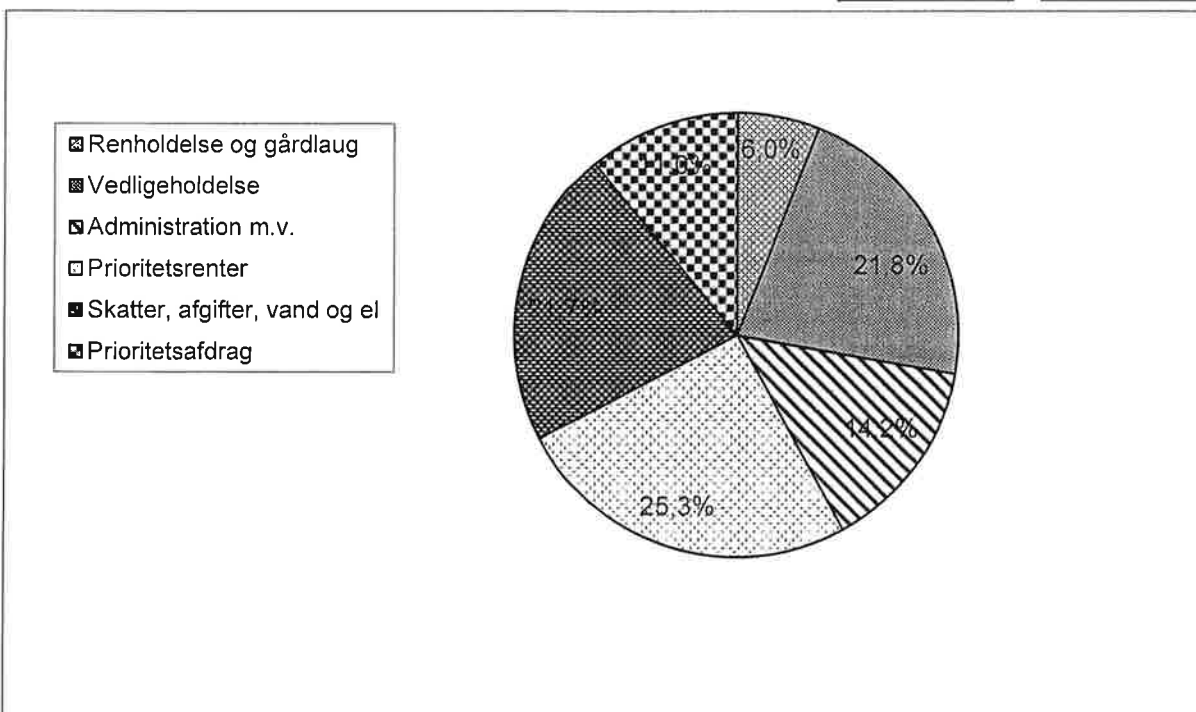
### Nøgletal: (ej revideret)

	Antal:	Areal:
Andelsboliger	24	2.537
Fællesarealer, kælder	-	444
	<u>24</u>	<u>2.981</u>

	2012	2011
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	100	100
Boligafgift i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	416	416
Offentlig vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	15.372	15.372
Offentlig vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> total	13.083	13.083
Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	13.018	13.018
Reserver udenfor andelsværdiberegning, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	155	212
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m <sup>2</sup> andel	2.199	2.143

### Fordeling af omkostninger m.v. i %:

Renholdelse og gårdlaug	6,01	6,79
Vedligeholdelse	21,79	4,85
Administration m.v.	14,19	15,25
Prioritetsrenter	25,26	34,70
Skatter, afgifter, vand og el	21,71	22,17
Prioritetsafdrag	11,04	16,23
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012**

	kr.
	<u>(ej revideret)</u>
<b>AKTIVER, likvider og kortfristede tilgodehavender:</b>	
Tilgodehavende gårdlaug, indbetalt i januar	10.000
Danske Bank	146.000
Kassebeholdning	3.000
Mellemregning administrator	<u>11.500</u>
	<u>170.500</u>
<b>PASSIVER, kortfristede skyldige poster:</b>	
Varmeregnskab, gammelt år	50.500
Uafregnede handler	10.000
Skyldige omkostninger	<u>21.000</u>
	<u>81.500</u>
Likviditetsoverskud	89.000
Danske Bank, trækingsret	<u>350.000</u>
<b>Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012</b>	<u><u>439.000</u></u>

## Budget for 2013

	Regnskab 2012	Budget 2013 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift	1.054.324	1.075.000
Renteindtægter	1.113	1.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.055.437</b>	<b>1.076.000</b>
<b>UDGIFTER:</b>		
Prioritetsrenter	266.223	243.000
Bankrenter	162	0
Grundskyld	99.572	107.000
Dagrenovation	43.477	49.000
Vandafgift	71.649	73.000
Forsikringer	37.751	39.000
Elforbrug	14.252	15.000
Renholdelse	46.335	48.000
Gårdlaug	17.089	17.000
Reparation og vedligeholdelse	229.780	262.600
Administrationshonorar	62.213	63.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	13.500	13.500
Andre honorarer	15.490	17.000
Kontorhold, porto og gebyrer	5.258	7.000
Møde- og foreningsomkostninger	9.803	10.000
Telefongodtgørelse	2.900	2.900
Andre udgifter, beboerfest	2.761	4.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>938.215</b>	<b>971.000</b>
<b>Budgetteret driftsresultat</b>	<b>117.222</b>	<b>105.000</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Afdrag på prioritetsgæld	116.484	105.000
Overført resultat	738	0
<b>Budgetteret resultat</b>	<b>117.222</b>	<b>105.000</b>

### Budgetforudsætninger:

Der er indregnet allerede vedtaget stigning i boligafgiften på 2% pr. 1. januar 2013

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 3%.

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 2012.