



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

**Årsrapport for 2011
(28. regnskabsår)**

Likviditetsoversigt pr. 31/12 2011

Budget for 2012

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5

1613 København V

Telefon 33 33 82 82

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

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 9
Nøgletal	10
Likviditetsoversigt pr. 31/12 2011	11
Budget for 2012	12

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2011 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. februar 2012

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34.

Årsrapporten er, i det væsentligste, 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 16. februar 2012

Jan Rasmussen

Bent Johan Poulsen
(formand)

Klaus S. Jensen

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 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal og nøgletal 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 samt foreningens vedtægter. 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

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.

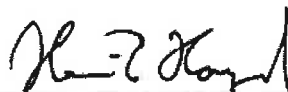
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 16. februar 2012
 NIELSEN & CHRISTENSEN
 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



 Henrik Hougaard
 statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2011 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.

Hensatte forpligtelser:

Der hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom samt fremtidig større vedligeholdelse. Hensættelserne er opført under hensatte forpligtelser 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	2011 Budget		2011 Regnskab	2010 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.054.000	Boligafgift	1.054.324	1.047.107
	0	Renteindtægter	1.813	48
	<u>1.054.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.056.137</u>	<u>1.047.155</u>
		UDGIFTER:		
	333.000	Prioritetsrenter	332.701	342.620
	6.000	Bankrenter	4.750	5.945
	96.000	Grundskyld	95.469	89.223
	44.000	Dagrenovation	43.353	32.676
	80.000	Vandafgift	63.103	79.031
	38.000	Forsikringer	36.287	36.098
	15.000	Elforbrug	13.639	13.012
	0	Antenneregnskab	0	14.854
1	48.000	Renholdelse	48.965	84.964
	17.000	Gårdlaug	17.089	17.089
2	109.800	Reparation og vedligeholdelse	47.160	143.983
	60.700	Administrationshonorar	60.706	48.100
	13.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	13.000	12.500
3	14.000	Andre honorarer	22.636	13.249
	7.000	Kontorhold, porto og gebyrer	7.543	6.669
	8.000	Møde- og foreningsomkostninger	8.145	8.351
	2.500	Telefongodtgørelse	0	2.500
	4.000	Andre udgifter, beboerfest	0	2.389
	<u>896.000</u>	Udgifter i alt	<u>814.546</u>	<u>953.253</u>
	<u>158.000</u>	Driftsresultat	<u>241.591</u>	<u>93.902</u>
		Resultatdisponering		
	158.000	Afdrag på prioritetsgæld	157.848	148.843
	0	Overført resultat	83.743	-54.941
	<u>158.000</u>	Disponeret i alt	<u>241.591</u>	<u>93.902</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	Aktiver	2011 kr.	2010 kr.
	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 omkostninger	28.825	25.069
	Udlæg vurdering af andel til salg	3.125	3.125
	Tilgodehavende, anden forening	12.375	0
	Varmeregnskab 2011/12:		
	Afholdte udgifter	58.079	
	Indgået aconto bidrag	<u>-22.546</u>	41.643
	Antenneregnskab:		0
	Saldo 1. januar	0	
	Afholdte udgifter	45.211	
	Indgået aconto bidrag	<u>-39.100</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender	<u>85.969</u>	<u>69.837</u>
	Mellemregning administrator	4.812	8.919
	Kassebeholdning	<u>1.251</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.063</u>	<u>8.919</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>92.032</u>	<u>78.756</u>
	Aktiver i alt	<u><u>39.092.032</u></u>	<u><u>39.078.756</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver		
<u>Note</u>			2011 kr.	2010 kr.
4	Egenkapital før hensættelser		<u>33.026.828</u>	<u>33.026.828</u>
	Hensættelser:			
	Hensættelse til værdiregulering		<u>537.077</u>	<u>267.456</u>
	Egenkapital incl. hensættelser		<u>33.563.905</u>	<u>33.294.284</u>
	Prioritetsgæld:		Kursværdi 31/12 2011	Kursværdi 31/12 2010
		<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	
*)	Nykredit, 2032, 5,9540%	147.695	4.562.024	4.891.675
*)	Nykredit, 2035, 5,3912%	<u>10.153</u>	<u>454.479</u>	<u>470.929</u>
		<u>157.848</u>	<u>5.016.503</u>	<u>5.362.604</u>
*)	Ovennævnte 2 lån er fastforrentede kontantlån			
	Varmeregnskab 2010/11		28.551	-23.920
	Uafregnede handler		0	4.500
	Danske Bank, (maksimum kr. 350.000)		71.814	231.286
	Skyldige omkostninger		<u>65.158</u>	<u>24.124</u>
	Gældsforpligtelser i alt		<u>5.528.127</u>	<u>5.784.472</u>
	Passiver i alt		<u>39.092.032</u>	<u>39.078.756</u>
5	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse			
6	Garantistillelse			
7	Forsikringsforhold			
8	Beregning af andelsværdi			
9	Nøgletal			

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse:	
Vicevært	18.900
Trappevask	24.901
Vinduespolering	884
Snerydning	4.280
	48.965
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
Gårdvinduer og døren udskiftet termorude	15.000
VVS, udskiftet vandmåler og stophane	2.051
Faldstammer, reparation af nedløb fra tag og i lyskasse	9.250
Elektriker, køb af lyskilder	1.003
Tømrer, reparation af gelænder	469
Antenneanlæg, udskiftet antenneskab efter hærværk	1.291
Låseservice, udskiftet låsekasse	937
Opgang, reparation efter rådskeer	15.787
Materialer og småanskaffelser, inkl. planter til gården	1.372
	47.160
 Note 3 - Andre honorarer:	
Varmeregnskabshonorar	12.679
Kontrolmanual	1.050
Goritas, fugtundersøgelse	7.657
CEJ, onlineadgang	1.250
	22.636
 Note 4 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2011	156.525
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2011	34.925.856
	34.925.856
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2011	-374.132
Årets kursregulering	28.031
	-346.101

Noter

	kr.
Note 4 - Egenkapital: (fortsat)	
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2011	1.952.203
Årets afdrag	157.848
	2.110.051
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2011	-3.366.169
Overført resultat	83.743
Hensættelse til værdiregulering	-537.077
	-3.819.503
Egenkapital i alt	33.026.828

Note 5 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

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.

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 før hensættelser ifølge balancen		=	33.026.828
Andelsindskud			156.525
Andelskronens værdi	33.026.828	=	211,00
	156.525		

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi pr. 31. december 2010, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 211,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2011, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes uændret til 211,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2011, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 214,43.

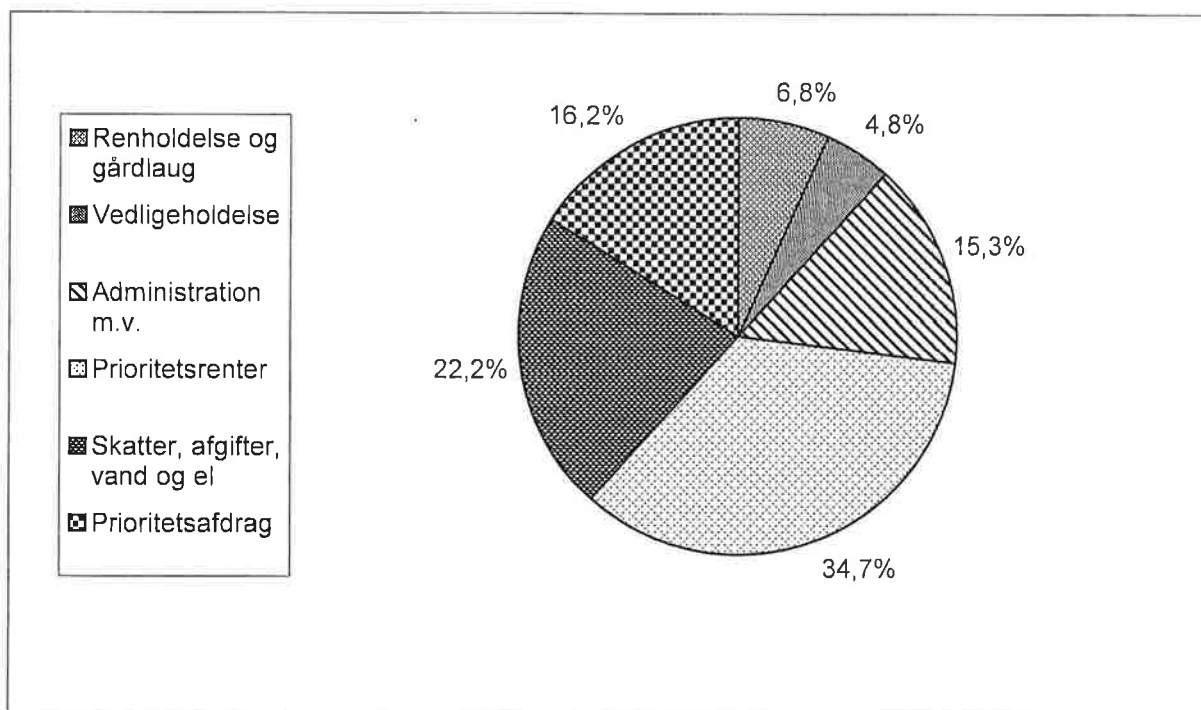
Andelenes værdi ved en andelskrone på 211,00:

Adresse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2011 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>

Noter

Note 9 - Nøgletal:

	Antal:	Areal:
Andelsboliger	24	2.537
	2011	2010
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	100	100
Offentlig vurdering, kr. pr. m ²	15.372	15.372
Andel i gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr m ²	2.143	2.249
Boligafgift i gennemsnit pr. m ²	416	413
Fordeling af omkostninger m.v. i %:		
Renholdelse og gårdlaug	6,79	9,26
Vedligeholdelse	4,85	13,06
Administration m.v.	15,25	11,78
Prioritetsrenter	34,70	31,63
Skatter, afgifter, vand og el	22,17	20,76
Prioritetsafdrag	16,23	13,51
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

	<u>kr.</u>
AKTIVER:	
Kassebeholdning	1.000
Mellemregning administrator	5.000
Andre tilgodehavender	<u>57.000</u>
	<u>63.000</u>
PASSIVER:	
Varmeregnskab, gammelt år	28.500
Danske Bank	72.000
Skyldige omkostninger	<u>65.000</u>
	<u>165.500</u>
Likviditetsunderskud	-102.500
Kassekredit maksimum	<u>350.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31/12 2011	<u><u>247.500</u></u>

Budget for 2012

	Regnskab 2011	Budget 2012
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.054.324	1.054.000
Renteindtægter	1.813	1.000
Indtægter i alt	1.056.137	1.055.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	332.701	267.000
Bankrenter	4.750	5.000
Grundskyld	95.469	99.500
Dagrenovation	43.353	43.500
Vandafgift	63.103	65.000
Forsikringer	36.287	37.000
Elforbrug	13.639	15.000
Renholdelse	48.965	50.000
Gårdlaug	17.089	17.000
Reparation og vedligeholdelse	47.160	230.000
Administrationshonorar	60.706	62.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	13.000	13.500
Andre honorarer	22.636	15.000
Kontorhold, porto og gebyrer	7.543	7.000
Møde- og foreningsomkostninger	8.145	8.000
Telefongodtgørelse	0	2.500
Andre udgifter, beboerfest	0	4.000
Udgifter i alt	814.546	941.000
Budgetteret driftsresultat	241.591	114.000
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	157.848	117.500
Overført resultat	83.743	-3.500
Budgetteret resultat	241.591	114.000

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 2011.