

**Andelsboligforeningen  
Holsteinsgade 32-34  
2100 København Ø  
(CVR-nr. 34 90 84 86)**

**(Stiftet 1. januar 1984, ejendommen er opført i 1903)**

**Årsrapport for 2013  
(30. regnskabsår)**

**Budget for 2014**

**Likviditetsoversigt pr. 31/12 2013**

**Administrator:**

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

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
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 2013	11
Budget for 2014	12

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2013 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2014

---

CEJ Ejendomsadministration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32 - 34.

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

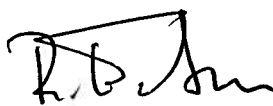
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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 10. april 2014



Renato Ezban



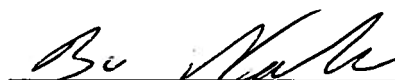
Michael Rasmussen  
(formand)



Maria Rohde Skov



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 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Likviditetsoversigten og de anførte budgettal 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 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. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 10. april 2014

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren K. Bünger  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2013 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 indregnet til seneste kendte offentlige vurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er indregnet 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.

#### **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 indregnet til kursværdi på balancedagen.

#### **Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:**

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

#### **Nye lovkrav for regnskaber med årsafslutning 31. december 2013 eller senere**

Nøgletalsoplysningerne er oplyst i regnskabet og de enkelte punkter er anført med parentes.

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

Note	2013 Budget (ej revideret)		2013 Regnskab	2012 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
1	1.075.000	Boligafgift	1.075.410	1.054.324
	1.000	Renteindtægter	891	1.113
	<u>1.076.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.076.301</u>	<u>1.055.437</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	243.000	Prioritetsrenter	243.162	266.223
	0	Bankrenter	0	162
	107.000	Grundskyld	106.542	99.572
	49.000	Dagrenovation	48.732	43.477
	73.000	Vandafgift	75.932	71.649
	39.000	Forsikringer	37.717	37.751
	15.000	Elforbrug	14.448	14.252
2	48.000	Renholdelse	45.723	46.335
	17.000	Gårdlaug	23.300	17.089
3	262.600	Reparation og vedligeholdelse	70.408	229.780
	63.000	Administrationshonorar	63.375	62.213
	13.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	13.500	13.500
4	17.000	Andre honorarer	29.249	15.490
	7.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.328	5.258
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	4.577	9.803
	2.900	Telefongodtgørelse	2.900	2.900
	4.000	Andre udgifter, beboerfest	0	2.761
	<u>971.000</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>784.893</u>	<u>938.215</u>
	<u>105.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>291.408</u>	<u>117.222</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	105.000	Afdrag på prioritetsgæld	104.536	116.484
	0	Overført resultat	186.872	738
	<u>105.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>291.408</u>	<u>117.222</u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b>	2013 kr.	2012 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	39.000.000	39.000.000
	<b>(F2) Ejendommens værdi</b>	<b>39.000.000</b>	<b>39.000.000</b>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2012, kr. 39.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.000.000</b>	<b>39.000.000</b>
	Forudbetalte omkostninger	29.240	31.620
	Tilgodehavende gårdlaug, indbetalt i januar	0	10.097
	Varmeregnskab 2013/14:		
	Afholdte udgifter	63.686	
	Indgået aconto bidrag	<u>-22.299</u>	36.981
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. januar	11.167	
	Afholdte udgifter	20.697	
	Indgået aconto bidrag	<u>0</u>	<u>11.167</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>102.491</b>	<b>89.865</b>
	Danske Bank, (trækningsret kr. 350.000)	285.056	146.227
	Mellemregning administrator	15.621	11.434
	Kassebeholdning	<u>0</u>	<u>2.929</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>300.677</b>	<b>160.590</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>403.168</b>	<b>250.455</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>39.403.168</u></b>	<b><u>39.250.455</u></b>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2013 kr.	2012 kr.
5	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>33.026.828</u>	<u>33.026.828</u>
	(F3) Reserver til værdiregulering	<u>792.267</u>	<u>393.451</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>33.819.095</u>	<u>33.420.279</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	5.536.830	5.748.774
	Varmeregnskab, 2012/13	22.413	50.427
	Uafregnede handler	1.562	10.000
	Skyldige omkostninger	<u>23.268</u>	<u>20.975</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.584.073</u>	<u>5.830.176</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>39.403.168</u></u>	<u><u>39.250.455</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Nøgletal		



## Noter

	2013 kr.	2012 kr.
<b>Note 1 - Boligafgift:</b>		
<b>(C2) Jævnfør foreningens administrator er det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsat ud fra en oprindelige leje som blev betalt på stiftelsestidspunkt.</b>		
<b>Note 2 - Renholdelse:</b>		
Snerydning	7.125	4.390
Viceværtsservice	38.598	41.945
	45.723	46.335
<b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Eablering af fiberinstallation	0	12.000
Faldstammer, udskiftning	23.738	0
Låse og nøgler, udskiftning af cylindre i fællesdøre	0	11.138
Maler, maling af trappeopgang	11.000	0
Materialer og småanskaffelser, inkl. blomster, gipsplader m.v.	2.998	4.858
Murer, reparation af sokkel	25.500	16.000
Tagrender og gavl, reparation	7.172	0
Varmeanlæg, service af varmtvandsbeholder og Energytrim	0	19.750
Vinduer og døre, reparation og maling mod gaden	0	160.580
VVS, udskiftning og reparation af wc	0	5.454
	70.408	229.780
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
CEJ, assistance Nem-ID og digital postkasse	2.000	0
CEJ, onlineadgang	1.306	1.281
Danfoss, energytrim	10.000	0
Kontrolmanual	1.124	1.086
Revisor, nye lovkrav pr. 1/1 2014 for 2013 - regnskaber	1.250	0
Varmeregnskabshonorar	13.569	13.123
	29.249	15.490
kr.		
<b>Note 5 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2013		156.525
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar 2013		34.925.856
		34.925.856
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2013		-228.326
Årets kursregulering		107.408
		-120.918

## Noter

	kr.
<b>Note 5 - Egenkapital: (fortsat)</b>	
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2013	2.226.535
Årets afdrag	104.536
	2.331.071
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2013	-4.053.762
Overført resultat	186.872
Regulering af reserve til værdiregulering	-398.816
	-4.265.706
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.026.828</b>

### Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 31/12 2012	Afdrag	Restgæld 31/12 2013	Kursværdi 31/12 2013
a)	5.520.448	104.536	5.415.912	5.536.830
	5.520.448	104.536	5.415.912	5.536.830

a) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 3,8360%, 2042

### Note 7 - 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.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 39.000.000.

(P) Foreningens friværdi (ejendomsværdi fratrukket netto gældsforpligtelser) er 86,72% af ejendomsværdien.

(E1) 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 8 - Forsikringsforhold

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

## Noter

### Note 9 - Beregning af andelsværdi:

(F1) Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger og vedtægternes § 5.

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

Andelskronens værdi pr. 31. december 2012, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 211,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2013, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 211,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2013, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 216,06.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 211,00:

Bolignr. og adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra c
10 - Holsteinsgade 32, st. tv.	147	8.969,70	1.892.607	1.892.607
20 - Holsteinsgade 32, st. th.	76	5.211,30	1.099.584	1.099.584
30 - Holsteinsgade 32, 1. tv.	147	8.969,70	1.892.607	1.892.607
40 - Holsteinsgade 32, 1. th.	104	6.398,85	1.350.157	1.350.157
50 - Holsteinsgade 32, 2. tv.	147	8.969,70	1.892.607	1.892.607
60 - Holsteinsgade 32, 2. th.	104	6.398,85	1.350.157	1.350.157
70 - Holsteinsgade 32, 3. tv.	147	8.969,70	1.892.607	1.892.607
80 - Holsteinsgade 32, 3. th.	104	6.398,85	1.350.157	1.350.157
90 - Holsteinsgade 32, 4. tv.	147	8.969,70	1.892.607	1.892.607
100 - Holsteinsgade 32, 4. th.	104	6.398,85	1.350.157	1.350.157
110 - Holsteinsgade 32, 5. tv.	124	7.777,80	1.641.116	1.641.116
120 - Holsteinsgade 32, 5. th.	96	6.024,75	1.271.222	1.271.222
130 - Holsteinsgade 34, st. tv.	93	5.524,50	1.165.670	1.165.670
140 - Holsteinsgade 34, st. th.	97	5.768,10	1.217.069	1.217.069
150 - Holsteinsgade 34, 1. tv.	93	5.524,50	1.165.670	1.165.670
160 - Holsteinsgade 34, 1. th.	97	5.768,10	1.217.069	1.217.069
170 - Holsteinsgade 34, 2. tv.	93	5.524,50	1.165.670	1.165.670
180 - Holsteinsgade 34, 2. th.	97	5.768,10	1.217.069	1.217.069
190 - Holsteinsgade 34, 3. tv.	93	5.524,50	1.165.670	1.165.670
200 - Holsteinsgade 34, 3. th.	97	5.768,10	1.217.069	1.217.069
210 - Holsteinsgade 34, 4. tv.	93	5.524,50	1.165.670	1.165.670
220 - Holsteinsgade 34, 4. th.	96	5.768,10	1.217.069	1.217.069
230 - Holsteinsgade 34, 5. tv.	71	5.080,00	1.071.880	1.071.880
240 - Holsteinsgade 34, 5. th.	70	5.524,50	1.165.670	1.165.670
	2.537	156.525,25	33.026.828	33.026.828

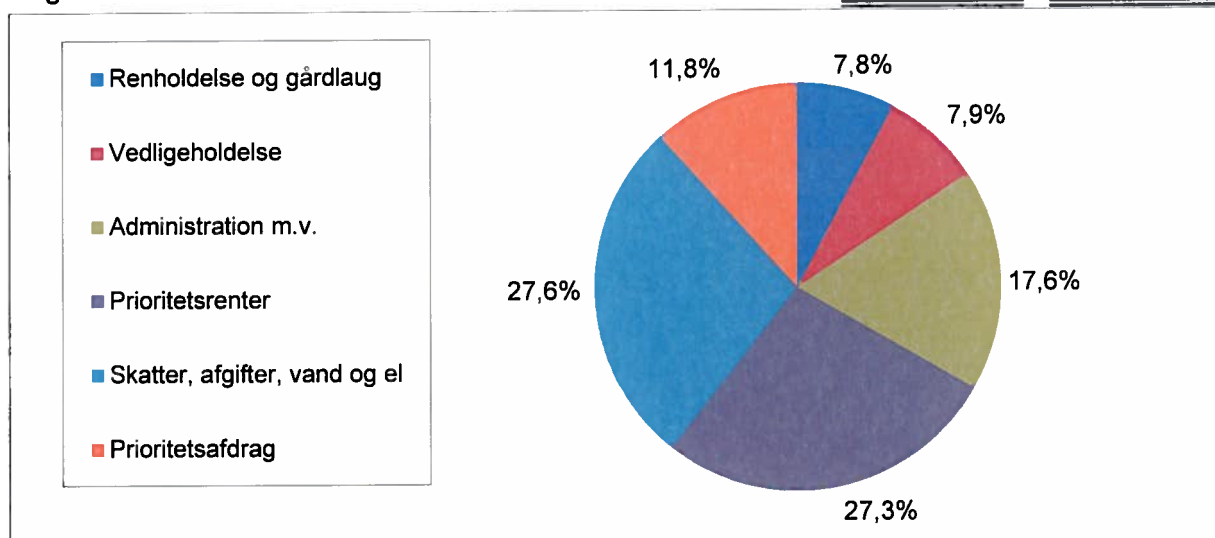
(C1) Andelsværdien er fordelt efter de enkelte andeles indskud.

## Noter

Note 10 - Nøgletal: (enkelte nøgletal for 3 år p.g.a. lovkrav)	Antal:	Areal:
(B1) Andelsboliger	24	2.537
(B5) Fællesarealer, kælder	-	444
(B6) I alt	<u>24</u>	<u>2.981</u>

	2011	2013	2012
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		100	100
(H1) Boligafgift i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel		424	416
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m <sup>2</sup> total	16	24	77
(M2) Vedligeholdelse, genopretning, pr. m <sup>2</sup> total	0	0	0
(M3) Vedligeholdelse, i alt, kr. pr. m <sup>2</sup> total	16	24	77
(R) Årets afdrag, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	62	41	46
(J) Årets overskud før afdrag, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	95	115	46
(F2) 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
(K1) Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel		13.018	13.018
(F3) Reserver udenfor andelsværdiberegning, kr. pr. m <sup>2</sup> andel		312	155
(F4) Reserver i % af ejendomsværdi		2	1
(K2) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver pr. m <sup>2</sup> andel		2.042	2.199
(K3) Teknisk andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel		15.060	15.217
(G1, G2 og G3)		nej	nej
Fordeling af omkostninger m.v. i %:			
Renholdelse og gårdlaug		7,76	6,01
Vedligeholdelse		7,92	21,79
Administration m.v.		17,61	14,19
Prioritetsrenter		27,34	25,26
Skatter, afgifter, vand og el		27,62	21,71
Prioritetsafdrag		11,75	11,04
Udgifter i alt:		<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2013**

	kr.
	(ej revideret)
<b>AKTIVER, likvider og kortfristede tilgodehavender:</b>	
Danske Bank	285.000
Mellemregning administrator	16.000
	<u>301.000</u>
<b>PASSIVER, kortfristede skyldige poster:</b>	
Varmeregnskab, gammelt år	22.000
Uafregnede handler	2.000
Skyldige omkostninger	23.000
	<u>47.000</u>
Likviditetsoverskud	254.000
Danske Bank, trækingsret	<u>350.000</u>
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2013</b>	<u><u>604.000</u></u>

## Budget for 2014

	Regnskab 2013	Budget 2014 (ej revideret)
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift	1.075.410	1.097.000
Renteindtægter	891	1.000
<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.076.301</u>	<u>1.098.000</u>
<b>UDGIFTER:</b>		
Prioritetsrenter	243.162	238.000
Grundskyld	106.542	113.000
Dagrenovation	48.732	56.000
Vandafgift	75.932	77.000
Forsikringer	37.717	38.000
Elforbrug	14.448	15.000
Renholdelse	45.723	47.000
Gårdlaug	23.300	24.000
Reparation og vedligeholdelse	70.408	261.900
Administrationshonorar	63.375	64.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	13.500	14.200
Andre honorarer	29.249	17.000
Kontorhold, porto og gebyrer	5.328	7.000
Møde- og foreningsomkostninger	4.577	10.000
Telefongodtgørelse	2.900	2.900
Andre udgifter, beboerfest	0	4.000
<b>Udgifter i alt</b>	<u>784.893</u>	<u>989.000</u>
<b>Budgetteret driftsresultat</b>	<u>291.408</u>	<u>109.000</u>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Afdrag på prioritetsgæld	104.536	109.000
Overført resultat	186.872	0
<b>Budgetteret resultat</b>	<u>291.408</u>	<u>109.000</u>

### Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning i boligafgiften på 2% pr. 1/1 2014.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

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 2013.