

**Andelsboligforeningen  
Holsteinsgade 32-34**

**Årsrapport for 2018  
(34. regnskabsår)**

**Likviditetsoversigt pr. 31/12 2018**

**Administrator:**  
Vest Administrationen A/S  
Gammel Vartov Vej 1  
2900 Hellerup  
Telefon 33 24 61 26

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14
Nøgleoplysninger	15 - 17
Bilag 4	18
Likviditetsoversigt pr. 31/12 2018	19

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforening</b>	Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 Holsteinsgade 32 - 34 2100 København Ø
	CVR nr. 34 90 84 86 Matr. nr.: 2121, Udenbys Klædebo Kvarter Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelshavere: 24 beboelsesandele
<b>Bestyrelse</b>	Torben Thorhauge (formand) Stuart Skovby De Abrew Trine Oliveri Linda Rotovnik Renato Ezban
<b>Administrator</b>	Vest Administrationen A/S Gammel Vartov Vej 1 2900 Hellerup Telefon 33 24 61 26
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
<b>Bankforbindelser</b>	Danske Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

### Administrator:

København, den 12. april 2019

---

Vest Administrationen A/S

### Bestyrelsen:

København, den 12. april 2019

---

Stuart Skovby De Abrew

---

Torben Thorhauge  
(formand)

---

Trine Oliveri

---

Linda Rotovnik

---

Renato Ezban

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 12. april 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### RESULTATOPGØRELSEN:

#### Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### BALANCEN:

#### Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

#### Tilgodehavender:

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

### Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominal værdi.

### ØVRIGE NOTER:

#### Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 5.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

#### Nøgleoplysninger:

De i note 10 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.



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

Note	2018 Budget (ej revideret)		2018 Regnskab	2017 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.097.000	Boligafgift	1.096.919	1.096.919
	0	Påkravsgebyr	281	279
	0	Indtægtsført ukendt indbetaling	0	1.275
	0	Indtægtsført varmeafregning tidligere år	0	1.809
	<u>1.097.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.097.200</u>	<u>1.100.282</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	171.500	Prioritetsrenter	167.548	175.569
	0	Bankrenter	6.545	1.940
	101.300	Grundskyld	101.269	101.269
	45.000	Dagrenovation	45.008	48.507
	41.000	Forsikringer	23.668	40.270
	12.000	Elforbrug	7.780	10.518
	73.000	Vandforbrug	70.805	71.227
1	48.000	Renholdelse	47.954	46.460
	35.000	Gårdlaug	33.032	33.032
2	100.000	Reparation og vedligeholdelse	46.110	30.114
	450.000	Udskiftning af døre	327.500	0
	0	Bredbånd	3.684	0
	48.500	Administrationshonorar	49.209	48.393
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.000	17.000
3	35.000	Andre honorarer	38.278	72.911
	11.000	Kontorhold, porto og gebyrer	3.625	2.091
	12.500	Møde- og foreningsomkostninger	3.987	12.193
	0	Telefongodtgørelse	-2.900	2.900
	7.000	Beboerfest	10.744	9.624
	<u>1.207.800</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>1.000.846</u>	<u>724.018</u>
	<u>-110.800</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>96.354</u>	<u>376.264</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	127.500	Afdrag på prioritetsgæld	127.799	124.350
	<u>-238.300</u>	Overført resultat	<u>-31.445</u>	<u>251.914</u>
	<u>-110.800</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>96.354</u>	<u>376.264</u>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2018	2017
<u>Note</u>		kr.	kr.
4	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	61.300.000	73.600.000
	Op-/nedskrivning til valuarvurdering	1.700.000	-12.300.000
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>63.000.000</u>	<u>61.300.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2018, kr. 39.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>63.000.000</u>	<u>61.300.000</u>
	Forudbetalte omkostninger	23.559	35.242
	Tilgodehavende gårdlaugsbidrag	8.258	0
	Tilgodehavende udlæg	180	0
	Tilgodehavende ved anden forening	1.939	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	57.802	
	A conto indbetalinger	-43.998	
		<u>13.804</u>	<u>35.349</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>47.740</u>	<u>70.591</u>
	Danske Bank	930.310	836.069
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>930.310</u>	<u>836.069</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>978.050</u>	<u>906.660</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>63.978.050</u></u>	<u><u>62.206.660</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
Note		2018 kr.	2017 kr.
5	<b>Egenkapital før reserver</b>	51.653.333	51.653.333
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til værdiregulering	6.938.009	5.132.908
	<b>Reserver i alt</b>	6.938.009	5.132.908
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	58.591.342	56.786.241
6	Prioritetsgæld, kursværdi	5.189.685	5.326.231
	Forudbetalt boligafgift m.v.	11.703	17.576
	Skyldig afregning fraflyttere	15.326	0
	Varmeregnskab, afsluttet	30.250	51.502
	Mellemregning med administrator	134	0
	Skyldige omkostninger	139.610	25.110
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	5.386.708	5.420.419
	<b>Passiver i alt</b>	63.978.050	62.206.660
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 1 - Renholdelse:</b>		
Viceværtsservice	46.454	44.194
Snerydning	0	2.266
Graffiti	1.500	0
	<u>47.954</u>	<u>46.460</u>
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
El, installeret stikkontakter m.v.	3.977	344
Bygning indvendig, div., 3 gange badgreb	0	1.110
Låseservice, udskiftet defekt slublik m.v.	1.759	1.625
Materialer og småanskaffelser	429	897
Vinduer og yderdøre, udskiftning af termoruder	0	10.625
Udenomsarealer, køb af blomster m.v.	610	10.031
Varmeanlæg, inspektionsaftale m.v.	5.902	3.875
VVS, reparation af toilet	0	1.607
VVS, udskiftning af tæret faldstamme m.v.	33.433	0
	<u>46.110</u>	<u>30.114</u>
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Alectia, Energimærke	0	25.802
BAK, varmeregnskab	3.125	0
ISTA, kontrolmanual	0	1.249
ISTA, vandregnskabshonorar	0	3.375
ISTA, varmeregnskabshonorar	0	15.436
Techem, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	12.659	11.424
Valuarvurdering	9.994	15.625
Wantzin ejendomsadvokater, forslag opsætning af altaner	12.500	0
	<u>38.278</u>	<u>72.911</u>
<b>Note 4 - Note til ejendommen:</b>		
Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 26. februar 2019 af ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE Torben Lund, Property Advisers, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg.		
Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 20 år, med et exitafkast på 3,35%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.		
Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,4% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 53.900.000 eller 74.500.000.		
kr.		
<b>Note 5 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2018		<u>156.525</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 5 - Egenkapital: (fortsat)</b>	
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2018	57.225.856
Nedskrivning til valuarvurdering	1.700.000
	58.925.856
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2018	-155.842
Årets kursregulering	8.747
	-147.095
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2018	2.800.163
Årets afdrag	127.799
	2.927.962
Overført resultat m.v.	
Saldo 1. januar 2018	-8.373.369
Overført resultat	-31.445
Regulering af reserve til værdiregulering	-1.805.101
	-10.209.915
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>51.653.333</b>

### Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2018	Afdrag	Restgæld 31/12 2018	Kursværdi 31/12 2018
a)	5.170.389	127.799	5.042.590	5.189.685
	5.170.389	127.799	5.042.590	5.189.685

a) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,7452%, udløber i 2045

### Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank tinglyst ejerpandebrev på nominelt kr. 575.000 med pant i foreningens ejendom. Desuden er der tinglyst ejerpandebrev på kr. 121.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 63.000.000.

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 8 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Købstædernes Forsikring. Der henvises til forsikrings-oversigt hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

## Noter

	kr.
<b>Note 9 - Beregning af andelsværdi:</b>	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger og vedtægternes § 5.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	51.653.333
Andelsindskud	156.525,25
Andelskronens værdi	330,00
<u>51.653.333</u>	=
156.525,25	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 330,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 330,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 374,33.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 330,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Holsteinsgade 32, st. tv.	147	8.969,70	2.960.001	2.960.001
02 - Holsteinsgade 32, st. th.	76	5.211,30	1.719.729	1.719.729
03 - Holsteinsgade 32, 1. tv.	147	8.969,70	2.960.001	2.960.001
04 - Holsteinsgade 32, 1. th.	104	6.398,85	2.111.621	2.111.621
05 - Holsteinsgade 32, 2. tv.	147	8.969,70	2.960.001	2.960.001
06 - Holsteinsgade 32, 2. th.	104	6.398,85	2.111.621	2.111.621
07 - Holsteinsgade 32, 3. tv.	147	8.969,70	2.960.001	2.960.001
08 - Holsteinsgade 32, 3. th.	104	6.398,85	2.111.621	2.111.621
09 - Holsteinsgade 32, 4. tv.	147	8.969,70	2.960.001	2.960.001
10 - Holsteinsgade 32, 4. th.	104	6.398,85	2.111.621	2.111.621
11 - Holsteinsgade 32, 5. tv.	124	7.777,80	2.566.674	2.566.674
12 - Holsteinsgade 32, 5. th.	96	6.024,75	1.988.168	1.988.168
13 - Holsteinsgade 34, st. tv.	93	5.524,50	1.823.085	1.823.085
14 - Holsteinsgade 34, st. th.	97	5.768,10	1.903.473	1.903.473
15 - Holsteinsgade 34, 1. tv.	93	5.524,50	1.823.085	1.823.085
16 - Holsteinsgade 34, 1. th.	97	5.768,10	1.903.473	1.903.473
17 - Holsteinsgade 34, 2. tv.	93	5.524,50	1.823.085	1.823.085
18 - Holsteinsgade 34, 2. th.	97	5.768,10	1.903.473	1.903.473
19 - Holsteinsgade 34, 3. tv.	93	5.524,50	1.823.085	1.823.085
20 - Holsteinsgade 34, 3. th.	97	5.768,10	1.903.473	1.903.473
21 - Holsteinsgade 34, 4. tv.	93	5.524,50	1.823.085	1.823.085
22 - Holsteinsgade 34, 4. th.	96	5.768,10	1.903.473	1.903.473
23 - Holsteinsgade 34, 5. tv.	71	5.080,00	1.676.400	1.676.400
24 - Holsteinsgade 34, 5. th.	70	5.524,50	1.823.085	1.823.085
	2.537	156.525,25	51.653.333	51.653.333

## Note 10 - Nøgleoplysninger

		31.12.18		31.12.17 *	31.12.16 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	24	2.537	2.537	2.537
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	24	2.537	2.537	2.537

\* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger er fastsat ud fra en oprindelige leje som blev betalt på stiftelsestidspunkt.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1893

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	63.000.000	24.832
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.938.009	2.735

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11

## Note 10 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	432
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-23	148	38

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	20.360
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.738
K3	Teknisk andelsværdi	22.098

		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	199	12	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	129
M3	Vedligeholdelse i alt	199	12	147

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

		2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	48	49	50

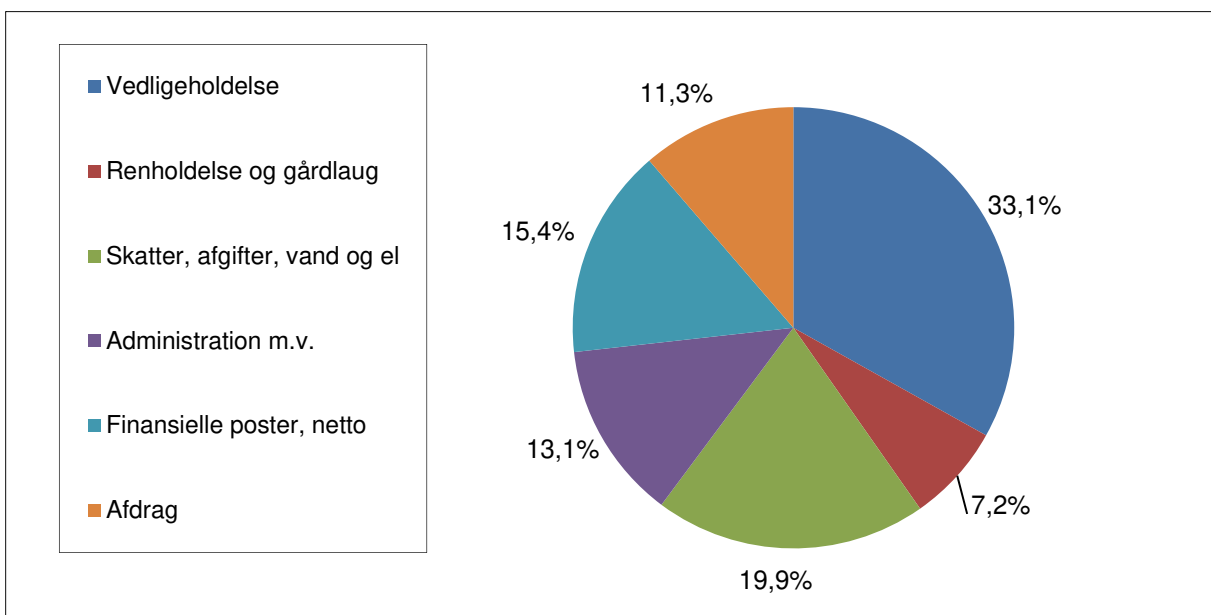


## Note 10 - Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	15.372	15.372
Valuarvurdering	24.832	24.832
Anskaffelsessum (kostpris)	1.606	1.606
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.738	1.738
Foreslået andelsværdi	20.360	20.360
Reserver uden for andelsværdi	2.735	2.735
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		432
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		33,1
Renholdelse og gårdlaug		7,2
Skatter, afgifter, vand og el		19,9
Administration m.v.		13,1
Finansielle poster, netto		15,4
Afdrag		11,3
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2018**

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN**

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	63.000.000	24.832
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.938.009	2.735

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	432

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	20.360
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.738
K3	Teknisk andelsværdi	22.098

**Vedligeholdelse**

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2018**

	kr.
<b>AKTIVER, likvider og kortfristede tilgodehavender:</b>	
Tilgodehavende gårdlaugsbidrag	8.000
Danske Bank	930.000
	<u>938.000</u>
<b>PASSIVER, kortfristede skyldige poster:</b>	
Forudbetalt boligafgift m.v.	12.000
Skyldig afregning fraflyttere	15.000
Varmeregnskab, afsluttet	30.000
Skyldige omkostninger	140.000
	<u>197.000</u>
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2018</b>	<u><u>741.000</u></u>

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Stuart Lee Skovby De Abrew

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)

Serienummer: PID:9208-2002-2-509943225887

IP: 194.28.xxx.xxx

2019-05-23 11:21:34Z

NEM ID 

## Renato Guiseppe Ezban

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)

Serienummer: PID:9208-2002-2-269707122397

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-05-23 17:50:28Z

NEM ID 

## Laila Christensen

### Administrator

Serienummer: CVR:25333969-RID:87787536

IP: 195.215.xxx.xxx

2019-05-24 11:30:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CWJCO-KF6PD-ISE7G-POMJH-30208-BUNEX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>