

**Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 32-34**

Årsrapport for 2019
(35. regnskabsår)

Likviditetsoversigt pr. 31/12 2019

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 15
Nøgleoplysninger	16 - 18
Bilag 4	19
Likviditetsoversigt pr. 31/12 2019	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

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

Bestyrelse

Renato Ezban (formand)
Stuart Skovby De Abrew
Trine Oliveri
Linda Rotovnik
Torben Thorhauge

Administrator

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

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bankforbindelser

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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 6. marts 2020

Vest Administrationen A/S

Bestyrelsen:

København, den 6. marts 2020

Stuart Skovby De Abrew

Renato Ezban
(formand)

Trine Oliveri

Linda Rotovnik

Torben Thorhauge

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 6. marts 2020

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. 300 af 26. marts 2019, 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 målinger 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 reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

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

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel 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. 300 af 26. marts 2019 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	2019 Budget (ej revideret)		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.097.000	Boligafgift	1.096.919	1.096.919
	0	Påkravsgebyr	0	281
	<u>1.097.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.096.919</u>	<u>1.097.200</u>
		OMKOSTNINGER:		
	165.000	Prioritetsrenter	132.577	167.548
	0	Bankrenter	5.593	6.545
	101.300	Grundskyld	101.269	101.269
	47.000	Dagrenovation	46.582	45.008
	25.000	Forsikringer	25.001	23.668
	8.000	Elforbrug	8.960	7.780
	72.000	Vandforbrug	73.262	70.805
1	48.000	Renholdelse	46.433	47.954
	35.000	Gårdlaug	49.548	33.032
2	75.000	Reparation og vedligeholdelse	45.703	46.110
	0	Udskiftning af døre	430.625	327.500
	50.000	Administrationshonorar	49.500	49.209
	17.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.300	17.000
3	36.000	Andre honorarer	53.182	38.278
	11.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.895	7.309
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	7.226	3.987
	0	Telefongodtgørelse	0	-2.900
	11.000	Beboerfest	12.828	10.744
	<u>706.800</u>	Omkostninger i alt	<u>1.111.484</u>	<u>1.000.846</u>
	<u>390.200</u>	Driftsresultat	<u>-14.565</u>	<u>96.354</u>
		Resultatdisponering:		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	144.886	127.799
	<u>390.200</u>	Overført resultat	<u>-159.451</u>	<u>-31.445</u>
	<u>390.200</u>	Disponeret i alt	<u>-14.565</u>	<u>96.354</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	63.000.000	61.300.000
	Opskrivning til valuarvurdering	<u>0</u>	<u>1.700.000</u>
	Ejendommens værdi	<u>63.000.000</u>	<u>63.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2019, kr. 39.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>63.000.000</u>	<u>63.000.000</u>
	Forudbetalte omkostninger	41.626	23.559
	Tilgodehavende gårdlaugsbidrag	0	8.258
	Tilgodehavende udlæg	0	180
	Tilgodehavende ved anden forening	0	1.939
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	61.061	
	A conto indbetalinger	<u>-47.238</u>	<u>13.804</u>
	Tilgodehavender	<u>55.449</u>	<u>47.740</u>
	Danske Bank, driftskonto	<u>642.483</u>	<u>930.310</u>
	Likvide beholdninger	<u>642.483</u>	<u>930.310</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>697.932</u>	<u>978.050</u>
	Aktiver i alt	<u><u>63.697.932</u></u>	<u><u>63.978.050</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2019 kr.	2018 kr.
5	Egenkapital før reserver	53.218.585	53.218.585
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	5.255.639	5.372.757
	Reserver i alt	5.255.639	5.372.757
	Egenkapital inkl. reserver	58.474.224	58.591.342
6	Prioritetsgæld, kursværdi	5.149.334	5.189.685
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	11.703
	Skyldig afregning fraflyttere	3.423	15.326
	Varmeregnskab, afsluttet	42.910	30.250
	Mellemregning med administrator	6.025	134
	Skyldige omkostninger	22.016	139.610
	Gældsforpligtelser i alt	5.223.708	5.386.708
	Passiver i alt	63.697.932	63.978.050
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Nøgleoplysninger		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Viceværtsservice	45.540	46.454
Snerydning	893	0
Graffiti	0	1.500
	46.433	47.954
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
El, lysstofrør	560	3.977
Låseservice, udskiftet defekt slutblik m.v.	0	1.759
Materialer og småanskaffelser, gasgrill med tilbehør	10.235	429
Tag, reparationer på tagplader	7.500	0
Udenoms arealer, køb af blomster m.v.	627	610
Varmeanlæg, udsyring varmtvandsbeholder og inspektion	8.042	5.902
VVS, Techem service, udskiftning toilet	18.739	33.433
	45.703	46.110
Note 3 - Andre honorarer:		
PROAD, valuarvurdering	20.000	9.994
Techem, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	14.780	12.659
Vest Administration, digital postkasse	813	0
Vest Administration, låneomlægningshonorar	11.214	0
Vest Administration, nøgletalskema	3.000	0
Vest Administration, varmeregnskab	3.375	3.125
Wantzin ejendomsadvokater, forslag opsætning af altaner	0	12.500
	53.182	38.278
Note 4 - Note til ejendommen:		
Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 19. februar 2020 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. 54.000.000 eller 74.500.000.		
		kr.
Note 5 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2019		156.525

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital: (fortsat)	
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2019	58.925.856
Opskrivning til valuarvurdering	0
	58.925.856
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2019	-147.095
Årets kursregulering	61.097
	-85.998
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2019	2.927.962
Årets afdrag	144.886
	3.072.848
Overført resultat m.v.	
Saldo 1. januar 2019	-8.644.663
Overført resultat	-159.451
Låneomlægning, kurstab ved indfrielse og omkostninger	-163.650
Regulering af reserve til værdiregulering	117.118
	-8.850.646
Egenkapital i alt	53.218.585

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2019	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2019	Kursværdi 31/12 2019
a)	5.042.590	-4.977.368	65.222	0	0
b)	0	5.143.000	79.664	5.063.336	5.149.334
	5.042.590	165.632	144.886	5.063.336	5.149.334

- a) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,7452%
 b) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6408%, udløber i 2045

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank tinglyst ejerpantebrev på nominelt kr. 575.000 med pant i foreningens ejendom. Desuden er der tinglyst 2 ejerpantebreve på i alt kr. 453.000.

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.

Noter

Note 8 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 9 - Beregning af andelsværdi:

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

		kr.
Egenkapital før reserver ifølge balancen		53.218.585
Andelsindskud		156.525,25
Andelskronens værdi	$\frac{53.218.585}{156.525,25} =$	340,00

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 340,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 340,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 373,58.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 340,00:

Noter

Note 9 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Holsteinsgade 32, st. tv.	147	8.969,70	3.049.698	3.049.698
02 - Holsteinsgade 32, st. th.	76	5.211,30	1.771.842	1.771.842
03 - Holsteinsgade 32, 1. tv.	147	8.969,70	3.049.698	3.049.698
04 - Holsteinsgade 32, 1. th.	104	6.398,85	2.175.609	2.175.609
05 - Holsteinsgade 32, 2. tv.	147	8.969,70	3.049.698	3.049.698
06 - Holsteinsgade 32, 2. th.	104	6.398,85	2.175.609	2.175.609
07 - Holsteinsgade 32, 3. tv.	147	8.969,70	3.049.698	3.049.698
08 - Holsteinsgade 32, 3. th.	104	6.398,85	2.175.609	2.175.609
09 - Holsteinsgade 32, 4. tv.	147	8.969,70	3.049.698	3.049.698
10 - Holsteinsgade 32, 4. th.	104	6.398,85	2.175.609	2.175.609
11 - Holsteinsgade 32, 5. tv.	124	7.777,80	2.644.452	2.644.452
12 - Holsteinsgade 32, 5. th.	96	6.024,75	2.048.415	2.048.415
13 - Holsteinsgade 34, st. tv.	93	5.524,50	1.878.330	1.878.330
14 - Holsteinsgade 34, st. th.	97	5.768,10	1.961.154	1.961.154
15 - Holsteinsgade 34, 1. tv.	93	5.524,50	1.878.330	1.878.330
16 - Holsteinsgade 34, 1. th.	97	5.768,10	1.961.154	1.961.154
17 - Holsteinsgade 34, 2. tv.	93	5.524,50	1.878.330	1.878.330
18 - Holsteinsgade 34, 2. th.	97	5.768,10	1.961.154	1.961.154
19 - Holsteinsgade 34, 3. tv.	93	5.524,50	1.878.330	1.878.330
20 - Holsteinsgade 34, 3. th.	97	5.768,10	1.961.154	1.961.154
21 - Holsteinsgade 34, 4. tv.	93	5.524,50	1.878.330	1.878.330
22 - Holsteinsgade 34, 4. th.	96	5.768,10	1.961.154	1.961.154
23 - Holsteinsgade 34, 5. tv.	71	5.080,00	1.727.200	1.727.200
24 - Holsteinsgade 34, 5. th.	70	5.524,50	1.878.330	1.878.330
	<u>2.537</u>	<u>156.525,25</u>	<u>53.218.585</u>	<u>53.218.585</u>

Note 10 - Nøgleoplysninger

		31.12.19		31.12.18 *	31.12.17 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
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	I alt	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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	63.000.000	24.832
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.255.639	2.072

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

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 ² pr. år
H1	Boligafgift	432
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	148	38	-6

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	20.977
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.784
K3	Teknisk andelsværdi	22.761

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	12	18	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	129	170
M3	Vedligeholdelse i alt	12	147	188

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92

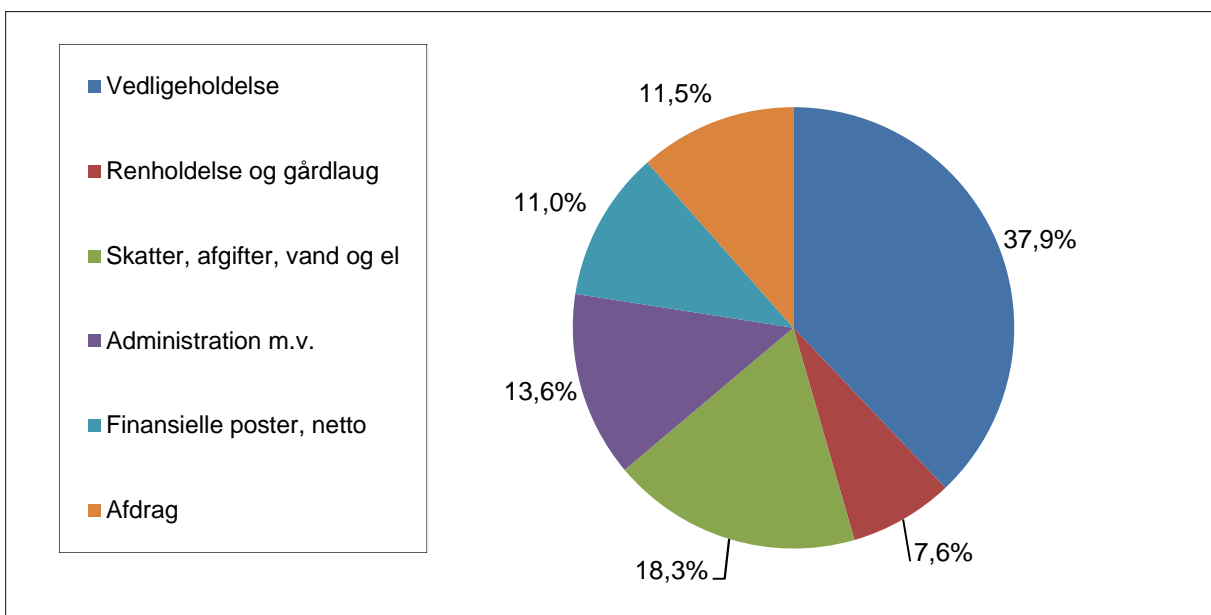
		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	49	50	57

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 ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	15.372	15.372
Valuarvurdering	24.832	24.832
Anskaffelsessum (kostpris)	1.606	1.606
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.784	1.784
Foreslået andelsværdi	20.977	20.977
Reserver uden for andelsværdi	2.072	2.072
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		432
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		37,9
Renholdelse og gårdlaug		7,6
Skatter, afgifter, vand og el		18,3
Administration m.v.		13,6
Finansielle poster, netto		11,0
Afdrag		11,5
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34
Bilag 4 til årsrapporten for 2019

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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	63.000.000	24.832
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.255.639	2.072

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	432

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	20.977
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.784
K3	Teknisk andelsværdi	22.761

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2019

	kr.
AKTIVER, likvider og kortfristede tilgodehavender:	
Tilgodehavende gårdlaugsbidrag	0
Danske Bank, driftskonto	642.000
	<u>642.000</u>
PASSIVER, kortfristede skyldige poster:	
Forudbetalt boligafgift m.v.	0
Skyldig afregning fraflyttere	3.000
Varmeregnskab, afsluttet	43.000
Skyldige omkostninger	22.000
	<u>68.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2019	<u><u>574.000</u></u>