



Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34
Årsregnskab for
01.01.2020 - 31.12.2020

Administrator:
Vest Administrationen A/S
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup
Tlf: 3324 6126
Web: www.vestadministrationen.dk



**Indholdsfortegnelse**

	Side
Foreningsoplysninger	3
Bestyrelses- og Administratorpåtegning	4
Revisors påtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34
Holsteinsgade 32-34
2100 København Ø.
CVR.nr.: 34908486

Bestyrelse

Renato Ezban, formand
Linda Rotovik
Torben Thorhauge
Trine Oliveri
Stuart Skovby de Abrew

Administrator

Vest Administrationen A/S
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup
Tlf: 3324 6126
Web: www.vestadministrationen.dk

Revisor

Advisor-Revision
Århusgade 88, 5.
2100 København Ø
CVR: 34213798



Bestyrelses- og Administratorpåtegning

Bestyrelsespåtegning

Andelsboligforeningens bestyrelse har aflagt årsregnskab for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 for regnskabsåret 01.01.2020-31.12.2020.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020-31.12.2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6 c, stk. 3 og 4.

København, den 02.08.2021

Bestyrelsen

Renato Ezban, formand

Linda Rotovik

Torben Thorhauge

Trine Oliveri

Stuart Skovby de Abrew

Administratorpåtegning

Årsregnskabet er opstillet efter hovedprincipperne i "Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven: Sådan laver du et gennemskueligt regnskab for din andelsboligforening", Erhvervsstyrelsen, december 2010, samt revision af vejledningen af februar 2015 og indeholder alle de oplysninger, som vi er bekendt med.

Administrator

Vest Administrationen A/S

Godkendelse generalforsamling

Vedtaget på generalforsamlingen, den

Som dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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. Fejlinformationer 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.



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 udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 ledelsen 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 02.08.2021

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 34213798

Jahn Thorup
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 10047



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi samt at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Men årsregnskabet er opstillet i ny udformning og sammenligningstal er tilrettet, hvorfor nogle regnskabsposter for 2019 ikke umiddelbart kan genfindes i det godkendte årsregnskab for 2019.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter: Vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (eventuelle regnskabsmæssige afskrivninger, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).



Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi (Valuarvurdering) på balancedagen.

Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningsshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi (Reserve for opskrivning af foreningens ejendom).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat primo, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt årets resultat.

Under "Andre 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. Efterfølgende indregnes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtigelser

Øvrige gældsforpligtigelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. 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.


Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2020 31.12.2020 (ej revideret)	01.01.2019 31.12.2019
1 Opkrævet foreningen	1.096.919	1.096.919	1.096.919
2 Andre indtægter	2.798	0	0
Indtægter i alt	1.099.717	1.096.919	1.096.919
3 Ejendommens omkostninger	347.128	358.230	351.054
4a Vedligeholdelse, løbende	56.106	119.500	35.467
4b Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	430.625
5 Foreningsomkostninger	16.702	22.000	20.056
6 Administrationsomkostninger m.v.	98.688	106.290	119.981
7 Øvrige omkostninger	5.428	18.049	17.384
Omkostninger i alt	524.052	624.069	974.567
Resultat før finansielle poster	575.665	472.850	122.352
8 Finansielle udgifter	107.309	108.333	136.916
Årets resultat	468.356	364.517	-14.565
Forslag til resultatdisponering:			
12 Afdrag på prioritetsgæld	161.297	160.308	144.886
Overført restandel af årets resultat	307.058	204.209	-159.451
Disponeret i alt	468.356	364.517	-14.565



Balance pr. 31.12.2020

Note	Aktiver	31.12.2020	31.12.2019
9	Ejendommen	63.500.000	63.000.000
	Materielle anlægsaktiver	63.500.000	63.000.000
	Anlægsaktiver	63.500.000	63.000.000
	Fraflytter (samlekonto)	44	0
	Udlæg Beboere	800	0
	Kreditorer (samlekonto)	0	7.550
	Udlæg beboere	0	708
13	Varmeregnskab, igangværende	0	13.823
10	Andre tilgodehavender	42.632	41.626
	Tilgodehavender	43.476	63.707
11	Likvide beholdninger	959.896	642.483
	Likvide beholdninger	959.896	642.483
	Omsætningsaktiver	1.003.372	706.190
	Aktiver	64.503.372	63.706.190



Balance pr. 31.12.2020

Note	Passiver	31.12.2020	31.12.2019
	Andelsindskud	156.525	156.525
	Reserver for opskrivning af foreningens ejendom	59.425.856	58.925.856
	Reserver vedr kursværdiregulering af prioritetsgæld	-238.796	-85.998
	Overført resultat m.v.	-5.309.443	-5.777.798
	Egenkapital før Andre reserver	54.034.142	53.218.585
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse på ejendom	5.255.639	5.255.639
	Andre reserver	5.255.639	5.255.639
	Egenkapital	59.289.781	58.474.224
12	Prioritetsgæld	5.140.835	5.149.334
	Langfristede gældsforpligtigelser	5.140.835	5.149.334
	Fraflytter (samlekonto)	0	3.423
	Varmeregnskab, afsluttet	0	42.910
13	Varmeregnskab, igangværende	50.512	0
14	Anden gæld	22.244	36.299
	Kortfristede gældsforpligtigelser	72.756	82.632
15	Gældsforpligtigelser	5.213.591	5.231.967
	Passiver	64.503.372	63.706.190
16	Eventualforpligtigelser		
17	Andelsværdiberegning og fordeling af andelsværdien		
18	Nøgleoplysninger		



Årsrapport

Egenkapital

	Andels- indskud	Reserver for opskrivning af ejendom	Reserver vedr. Kursværdi- regulering af prioritets- gæld	Overført resultat m.v.	Egenkapital før Andre reserver i alt (Fordelbar Egenkapital)	Reserveret til imøde- gøelse af værdifor- ringelse af ejendom, kursregule- ring m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af foreningens ejendom	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.01.2020	156.525	58.925.856	-85.998	-5.777.798	53.218.585	5.255.639	0	58.474.224
Årets opskrivning af ejendommen		500.000			500.000			500.000
Årets ændr. i Reserver vedr Kursværdiregulering af prio.gæld			-152.798		-152.798			-152.798
Årets resultat				468.356	468.356			468.356
Saldo pr. 31.12.2020	156.525	59.425.856	-238.796	-5.309.443	54.034.142	5.255.639	0	59.289.781



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2020 (ej revideret)	31.12.2019
1 Opkrævet foreningen			
Boligafgift andele - bolig	1.096.919	1.096.919	1.096.919
I alt	1.096.919	1.096.919	1.096.919
2 Andre indtægter			
Øvrige indtægter	2.798	0	0
I alt	2.798	0	0
3 Ejendommens omkostninger			
Viceværtsservice	46.905	47.000	45.540
Snerydning og saltning	0	1.000	893
Gårdlaug	33.032	33.500	49.548
Ejendomsskat	102.370	101.269	102.297
Renovation	50.293	51.393	45.555
Vand	71.899	80.000	73.262
El	8.561	10.000	8.960
Forsikring, ejendom (bygningsbrand)	34.068	34.068	25.001
I alt	347.128	358.230	351.054
4a Vedligeholdelse, løbende			
Tag	0	0	7.500
Murer	6.250	0	0
VVS/Blikkenslager	2.312	0	18.739
El installatør	392	0	0
Maler	437	0	0
Låseservice	11.204	0	0
Gartner/fællesareal vedl.	797	0	627
Varmeanlæg	4.061	0	8.042
Diverse materialer	1.187	0	560
Øvrige Vedligeholdelsesomkostninger	29.466	119.500	0
I alt	56.106	119.500	35.467



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2020 (ej revideret)	31.12.2019
4b Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af døre	0	0	430.625
I alt	0	0	430.625
5 Foreningsomkostninger			
Bestyrelsemøder m.v	7.187	8.000	7.145
Generalforsamling, beboermøder m.v	6.772	7.000	6.628
Arbejdsweekend	2.743	0	0
Sociale arrangementer	0	6.000	5.683
Øvrige foreningsomkostninger	0	1.000	600
I alt	16.702	22.000	20.056
6 Administrationsomkostninger m.v.			
Ejendomsadministration	49.694	49.964	49.500
Ekstra administration	0	0	14.589
Varme-/Vandregnskab	13.159	14.800	14.780
Regnskabsopstilling	8.110	0	0
Nøgletalsoplysninger	3.313	3.313	3.000
Digital postkasse	813	813	813
Revisor	8.600	17.400	17.300
Valuar vurdering	15.000	20.000	20.000
I alt	98.688	106.290	119.981
7 Øvrige omkostninger			
WEB hjemmeside	351	50	50
Fragt/transport	0	500	111
Porto/kopiering	971	2.500	2.003
Småanskaffelser	0	10.000	10.235
Gebyrer m.v	4.107	5.000	4.985
Øredifference	0	-1	0
I alt	5.428	18.049	17.384



Noter Resultatoppgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2020 31.12.2020 (ej revideret)	01.01.2019 31.12.2019
8 Finansielle udgifter			
Renteomkostninger, bank	5.207	5.000	4.339
Renteomk., incl. bidrag, Nykredit Realkredit 5.475.000	0	0	80.301
Renteomk., incl. bidrag, Nykredit Realkredit 5.143.000	102.102	103.333	52.276
i alt	107.309	108.333	136.916



Noter Balance

Note	31.12.2020	31.12.2019
9 Ejendommen		
Ejendommen:		
Ejendommens anskaffelsessum	2.250.000	2.250.000
Forbedringer af ejendommen primo	1.824.144	1.824.144
Akk. kostpris	4.074.144	4.074.144
Opskrivning af ejendommen primo	58.925.856	58.925.856
Årets opskrivning af ejendommen	500.000	0
Akk. opskrivninger	59.425.856	58.925.856
Ejendommen	63.500.000	63.000.000
Oplysninger om vurdering af ejendom		
Foreningens ejendom er valuarvurderet til kr. 63.500.000		
Den offentlige vurdering pr. 01.10.2019 udgør kr. 39.000.000		
Valuarvurderingen er udarbejdet efter DCF-metoden, der underbygges af m2 priser og DCF-parametre, som tilsvarende ejendomme er handlet til. Valuarvurderingen er foretaget af Torben Lund ved PROAD den 15.01.2021		
10 Andre tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	42.632	41.626
Andre tilgodehavender	42.632	41.626
11 Likvide Beholdninger		
Danske Bank 4180-4180788034	959.896	642.483
Likvide Beholdninger	959.896	642.483



12 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Kursværdi
Nykredit Realkredit 5.143.000. Lånet er et kontantlån. Den effektive rente er på 1,6408 %. Lånet er konvertibelt.	24 år 6 md.	102.102	161.297	4.902.039	5.140.835	5.140.835
Prioritetsgæld pr. 31.12.2020		102.102	161.297	4.902.039	5.140.835	5.140.835



Noter

Note	31.12.2020	31.12.2019
13 Varmeregnskab		
A/C varme indb.	45.051	47.238
Afholdte A/C varmeomk. til Fj.varme/Olie	-55.983	-61.061
Afregning varmeregskab	61.444	0
Varmeregnskab	50.512	-13.823
14 Anden gæld		
Mellemregning Vest Administrationen	536	6.025
Skyldig revision	8.600	17.300
Skyldig Nøgletalsskema	3.313	3.000
Skyldig regnskabsopstilling	8.110	0
Skyldig omkostninger øvrige	1.686	9.974
Skyldige omkostninger	22.244	36.299
Anden gæld	22.244	36.299



15 Gældsforpligtigelser

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Af den langfristede gæld udgør næste års afdrag kr. 163.960 og er dermed kortfristede gældsforpligtigelser. Der henvises i øvrigt til note 12

16 Eventualforpligtigelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for foreningens banklån er udstedt ejerpantebrev på kr. 575.000. Ejerpantebrev er tinglyst på ejendommen

Hæftelsesforhold

I henhold til vedtægternes § 4 stk. 1 og 2, så hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom.

Det kan oplyses, at realkreditinstitutterne ikke har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Verserende retssager

Der er ikke verserende retssager i andelsboligforeningen

17 Andelsværdiberegning

Opgjort værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (valuarvurdering) og vedtægternes §:

Fordelbar Egenkapital (jf. note)	54.034.142
Andelsværdien på statusdagen kan herefter opgøres således:	
Reguleret Egenkapital	54.034.142
Andelsværdien fordeles efter indskud	156.525
Andelens værdi pr. indskudt andelskrone	345,21
Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31.12.2020 gældende indtil næste årlige generalforsamling fastsættes til:	345,21
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16.06.2020)	340,00

Skuffevurdering

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering 15.01.2020, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 31.12.2019 var kr. 63.000.000. Valuarvurderingen blev udarbejdet af Torben Lund ved PROAD. Valuarvurderingen er indhentet før 01.07.2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk 3.



Fordeling af andelsværdien: Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-3

Bolig nr.	Type	Areal (BBR)		Indskud		Andelsværdi
		A	AE	A	AE	
Nr. 1, Holsteinsgade 32, st.tv.	A	147		8.970		3.096.434
Nr. 2, Holsteinsgade 32, st.th.	A	76		5.211		1.798.995
Nr. 3, Holsteinsgade 32, 1.tv.	A	147		8.970		3.096.434
Nr. 4, Holsteinsgade 32, 1.th.	A	104		6.399		2.208.949
Nr. 5, Holsteinsgade 32, 2.tv.	A	147		8.970		3.096.434
Nr. 6, Holsteinsgade 32, 2.th.	A	104		6.399		2.208.949
Nr. 7, Holsteinsgade 32, 3.tv.	A	147		8.970		3.096.434
Nr. 8, Holsteinsgade 32, 3.th.	A	104		6.399		2.208.949
Nr. 9, Holsteinsgade 32, 4.tv.	A	147		8.970		3.096.434
Nr. 10, Holsteinsgade 32, 4.th.	A	104		6.399		2.208.949
Nr. 11, Holsteinsgade 32, 5.tv.	A	124		7.778		2.684.977
Nr. 12, Holsteinsgade 32, 5.th.	A	96		6.025		2.079.806
Nr. 13, Holsteinsgade 34, st.tv.	A	93		5.525		1.907.115
Nr. 14, Holsteinsgade 34, st.th.	A	97		5.768		1.991.208
Nr. 15, Holsteinsgade 34, 1.tv.	A	93		5.525		1.907.115
Nr. 16, Holsteinsgade 34, 1.th.	A	97		5.768		1.991.208
Nr. 17, Holsteinsgade 34, 2.tv.	A	93		5.525		1.907.115
Nr. 18, Holsteinsgade 34, 2.th.	A	97		5.768		1.991.208
Nr. 19, Holsteinsgade 34, 3.tv.	A	93		5.525		1.907.115
Nr. 20, Holsteinsgade 34, 3.th.	A	97		5.768		1.991.208
Nr. 21, Holsteinsgade 34, 4.tv.	A	93		5.525		1.907.115
Nr. 22, Holsteinsgade 34, 4.th.	A	96		5.768		1.991.208
Nr. 23, Holsteinsgade 34, 5.tv.	A	71		5.080		1.753.669
Nr. 24, Holsteinsgade 34, 5.th.	A	70		5.525		1.907.115
I alt		2.537	0	156.525	0	54.034.142

Antal enheder	24	24	0
----------------------	-----------	-----------	----------



18 Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 med henvisning til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi i henhold til bekendtgørelsen. Jf. bekendtgørelsens § 3 stk. 1

De anvendte referencer henviser til referencerne anvendt i Nøgleskemaet, bilag 1 fra Erhvervsstyrelsen
Øvrige nøgletal er hentet fra Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, Erhvervsstyrelsen, december 2010 samt revision af vejledningen af februar 2015.

Ref Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31.12.2020

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
B1 Andelsboliger	24	2.537
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
Friboliger, vicevært/andre	0	
Garager	0	
Klubværelser, andet	0	
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6 I alt	24	2.537

Fordelingstal	BBR Areal	Andet Areal	Indskud x	Andet x
Hvilket fordelingstal benyttes ved C1 opgørelse af andelsværdien?				
Hvilket fordelingstal benyttes ved C2 opgørelse af boligafgiften?				
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen C3 her:	Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger er fastsat ud fra en oprindelig leje som blev betalt på stiftelsestidspunktet.			
D1 Foreningens stiftelsesår				1983
D2 Ejendommens opførelsesår				1893
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end det der er betalt for andelen ?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			Valuarvurdering Kr. Gns. kr pr m ²	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			63.500.000	25.030
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			5.255.639	2.072
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi				8%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse				Nej
G2 tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				Nej



Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

	kr.	Areal	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (ult)	91.410 x 12 /	2.537	432
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel-kvm (ult)	0 x 12 /	0	0
H1 Boligafgift i alt (ult)	91.410 x 12 /	2.537	432
H2 Erhvervslejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	0 x 12 /	2.537	0
H3 Boliglejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	0 x 12 /	2.537	0
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Årets resultat	96.354	-14.565	468.356
J Årets resultat, gns. kr. pr. nuværende andels-m ²	38	-6	185

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelser - Omsætningsaktiver) pr. balancedagen (Balancen)
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	kr./kvm		
K1 Andelsværdi	21.298		
K2 Gældsforpligtelser fratrukket Omsætningsaktiver	1.660		
K3 Teknisk Andelsværdi	22.958		
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Vedligeholdelse, løbende (totalt)	46.109	35.467	56.106
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	18	14	22
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (totalt)	327.500	430.625	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	129	170	0
Vedligehold i alt (totalt)	373.609	466.092	56.106
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	147	184	22
Gældsforpligtelser			5.213.591
Ejendommens regnskabsmæssige værdi			63.500.000
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			92%
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Årets afdrag på gæld	127.799	144.886	161.297
R Årets afdrag pr. nuværende andels-m ²	50	57	64

Supplerende nøgletal i øvrigt:

	kr.	kr./andels-kvm	kr./total-kvm
Offentlig ejendomsvurdering	39.000.000	15.372	15.372
Valuarvurdering	63.500.000	25.030	25.030
Anskaffelsessum (kostpris)	4.074.144	1.606	1.606
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.210.219	1.660	1.660
Foreslået andelsværdi til fordeling	54.034.142	21.298	21.298
Reserver uden for andelsværdi	5.255.639	2.072	2.072
			kr./kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.			432
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.			0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervskvm.			0

**Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):**

	kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	56.106	7%
Øvrige omkostninger	467.946	59%
Finansielle poster, netto	107.309	14%
Afdrag	161.297	20%
		100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100%
--	--	-------------