



Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34
Årsregnskab for
01.01.2021 - 31.12.2021

This document has esignatur Agreement-ID: 977e9dXjsxk247708207

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





Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 22



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

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

Bestyrelse

Renato Ezban, formand
Linda Rotovnik
Bo Nielsen
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



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021-31.12.2021 for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stiling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021-31.12.2021.

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 andelsboliglovens § 6 c, stk. 3 og 4.

København, den 24.03.2022

Bestyrelsen

Renato Ezban, formand

Linda Rotovnik

Bo Nielsen

Trine Oliveri

Stuart Skovby de Abrew

Administratorerklæring

Årsregnskabet er opstillet efter hovedprincipperne i "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger", Erhvervsstyrelsen, december 2021, Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

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 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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, andelsboligloven 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 regnskabsbrugere 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 24.03.2022

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 34213798

Jahn Thorup
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 10047



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C samt andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostningerne.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), samt negative renter af bankindeståender.



Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi (Valuarvurdering) på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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 opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat" m.v. indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld. Efterfølgende indregnes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtigelser

Øvrige gældsforpligtigelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.



Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § 14 at selvom der kan vedtages en højere andelsværdi er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 5 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.



Resultatopgørelse for perioden 01.01.2021 - 31.12.2021

Note	Realiseret		Budget	Realiseret
	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	01.01.2020
			(ej revideret)	31.12.2020
1	Opkrævet foreningen	1.096.919	1.096.919	1.096.919
2	Andre indtægter	0	0	2.798
	Indtægter i alt	1.096.919	1.096.919	1.099.717
3	Ejendommens omkostninger	402.555	351.735	347.128
4	Vedligeholdelse, løbende	94.674	119.500	56.106
5	Foreningsomkostninger	14.733	17.500	16.702
6	Administrationsomkostninger m.v.	100.810	98.730	98.688
7	Øvrige omkostninger	5.845	5.900	5.428
	Omkostninger i alt	618.617	593.365	524.052
	Resultat før finansielle poster	478.301	503.554	575.665
8	Finansielle omkostninger	107.227	105.000	107.309
	Årets resultat	371.075	398.554	468.356



Balance pr. 31.12.2021

Note	Aktiver	31.12.2021	31.12.2020
9	Ejendommen	66.000.000	63.500.000
	Materielle anlægsaktiver	66.000.000	63.500.000
	Anlægsaktiver	66.000.000	63.500.000
	Fraflytter (samlekonto)	0	44
	Udlæg Beboere	0	800
10	Andre tilgodehavender	59.263	42.632
	Tilgodehavender	59.263	43.476
11	Likvide beholdninger	1.179.305	959.896
	Likvide beholdninger	1.179.305	959.896
	Omsætningsaktiver	1.238.567	1.003.372
	Aktiver	67.238.567	64.503.372



Balance pr. 31.12.2021

Note	Passiver	31.12.2021	31.12.2020
	Andelsindskud	156.525	156.525
	Reserver for opskrivning af foreningens ejendom	61.925.856	59.425.856
	Overført resultat m.v.	-4.984.492	-5.548.239
	Egenkapital før andre reserver	57.097.889	54.034.142
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	5.255.639	5.255.639
	Andre reserver	5.255.639	5.255.639
	Egenkapital	62.353.528	59.289.781
12	Prioritetsgæld	4.617.537	4.976.875
	Langfristede gældsforpligtigelser	4.617.537	4.976.875
12	Kortfristet del af prioritetsgæld	166.666	163.960
	Kreditorer (samlekonto)	15.060	0
	Fraflytter (samlekonto)	2.010	0
13	Varmeregnskab, igangværende	44.955	50.512
14	Anden gæld	38.811	22.244
	Kortfristede gældsforpligtigelser	267.502	236.716
	Gældsforpligtigelser	4.885.039	5.213.591
	Passiver	67.238.567	64.503.372
15	Eventualforpligtigelser		
16	Andelsværdiberegning og fordeling af andelsværdien		
17	Nøgleoplysninger		



Egenkapitaloppgørelse

	Realiseret 01.01.2021 31.12.2021	Realiseret 01.01.2020 31.12.2020
Egenkapital		
Andelsindskud primo	156.525	156.525
Andelsindskud i alt	156.525	156.525
Reserver for opskrivning af ejendommen primo	59.425.856	58.925.856
Årets opskrivning af ejendommen	2.500.000	500.000
Reserve for opskrivning af ejendommen i alt	61.925.856	59.425.856
Overført resultat primo	-5.548.239	-5.777.798
Årets ændring i kursværdi, prioritetsgæld	192.672	-238.796
Årets Resultat	371.075	468.356
Overført resultat m.v. i alt	-4.984.492	-5.548.239
Egenkapital før andre reserver i alt (Fordelbar Egenkapital)	57.097.889	54.034.142
Andre Reserver		
Reserve primo (værdiforringelse)	5.255.639	5.255.639
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom i alt	5.255.639	5.255.639
Andre reserver i alt	5.255.639	5.255.639
Egenkapital i alt	62.353.528	59.289.781



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
		(ej revideret)	
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	0	0	2.798
I alt	0	0	2.798
3 Ejendommens omkostninger			
Viceværtsservice	48.300	47.000	46.905
Snerydning og saltning	5.336	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	27.000	0	0
Gårdlaug	33.032	33.100	33.032
Ejendomsskat	102.802	101.269	102.370
Renovation	53.032	54.566	50.293
Vand	80.150	72.500	71.899
El	11.095	9.000	8.561
Bredbånd	7.539	0	0
Forsikring, ejendom (bygningsbrand)	34.268	34.300	34.068
I alt	402.555	351.735	347.128
4 Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer/ snedker	29.125	0	0
Murer	0	0	6.250
VVS/Blikkenslager	7.012	0	2.312
Ventilation	43.480	0	0
El installatør	9.775	0	392
Maler	0	0	437
Låseservice	110	0	11.204
Gartner/fællesareal vedl.	1.052	0	797
Varmeanlæg	4.120	0	4.061
Diverse materialer	0	0	1.187
Øvrige Vedligeholdelsesomkostninger	0	119.500	29.466
I alt	94.674	119.500	56.106



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2021 31.12.2021 (ej revideret)	01.01.2020 31.12.2020
5 Foreningsomkostninger			
Bestyrelsemøder m.v	4.955	7.500	7.187
Generalforsamling, beboermøder m.v	9.778	7.000	6.772
Arbejdsweekend	0	3.000	2.743
I alt	14.733	17.500	16.702
6 Administrationsomkostninger m.v.			
Ejendomsadministration	49.694	49.694	49.694
Varme-/Vandregnskab	15.032	13.200	13.159
Regnskabsopstilling	8.110	8.110	8.110
Nøgletalsoplysninger	3.313	3.313	3.313
Digital postkasse	813	813	813
Revisor	8.850	8.600	8.600
Valuar vurdering	15.000	15.000	15.000
I alt	100.810	98.730	98.688
7 Øvrige omkostninger			
WEB hjemmeside	945	400	351
Porto/kopiering	804	1.000	971
Gebyrer m.v	4.096	4.500	4.107
I alt	5.845	5.900	5.428
8 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, bank	8.236	5.000	5.207
Renteomk., incl. bidrag, Nykredit Realkredit 5.143.000	98.790	100.000	102.102
Prioritetslånomkostninger	200	0	0
i alt	107.227	105.000	107.309



Noter Balance

Note	31.12.2021	31.12.2020
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	59.425.856	58.925.856
Årets opskrivning af ejendommen	2.500.000	500.000
Akk. opskrivninger	61.925.856	59.425.856
Ejendommen	66.000.000	63.500.000
<p>Oplysninger om vurdering af ejendom</p> <p>Foreningens ejendom er valuarvurderet til kr. 66.000.000</p> <p>Den offentlige vurdering pr. 01.10.2020 udgør kr. 39.000.000</p> <p>Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31.12.2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Torben Lund, ved PROAD den 31.12.2021. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar rapporten kr. 66.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,7 pct. inkl. inflation.</p> <p>Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.</p> <p>Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.</p>		
10 Andre tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	59.263	42.632
Andre tilgodehavender	59.263	42.632
11 Likvide Beholdninger		
Danske Bank 4180-4180788034	1.179.305	959.896
Likvide Beholdninger	1.179.305	959.896



12 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Kursværdi
Nykredit Realkredit 5.143.000. Lånet er et kontantlån. Den effektive rente er på 1,6408%. Lånet er konvertibelt.	23 år 6 md.	98.790	163.960	4.738.079	4.784.203	4.784.203
Prioritetsgæld pr. 31.12.2021		98.790	163.960	4.738.079	4.784.203	4.784.203
Kortfristet del af langfristet gæld					166.666	



Noter

Note	31.12.2021	31.12.2020
13 Varmeregnskab		
A/C varme indb.	47.951	45.051
Afholdte A/C varmeomk. til Fj.varme/Olie	-55.738	-55.983
Afregning varmeregskab	52.742	61.444
Varmeregnskab	44.955	50.512
14 Anden gæld		
Mellemregning Vest Administrationen	16.234	536
Skyldig revision	8.850	8.600
Skyldig Nøgletalsskema	3.313	3.313
Skyldig regnskabsopstilling	8.110	8.110
Skyldig omkostninger øvrige	2.304	1.686
Skyldige omkostninger	38.811	22.244
Anden gæld	38.811	22.244



15 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, 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 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Verserende retssager

Der er ikke verserende retssager i andelsboligforeningen

16 Andelsværdiberegning

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

Fordelbar Egenkapital	57.097.889
Andelsværdien på statusdagen kan herefter opgøres således:	
Reguleret Egenkapital	57.097.889
Andelsværdien fordeles efter indskud	156.525
<hr/>	<hr/>
Andelens værdi pr. indskudt andelskrone	364,78

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31.12.2021 gældende indtil næste årlige generalforsamling fastsættes til:	364,78
--	--------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19.08.2021)	345,21
---	--------

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 398,36.

Skuffevurdering

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering 15.01.2021, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 31.12.2020 var kr. 63.500.000. 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		3.272.002
Nr. 2, Holsteinsgade 32, st.th.	A	76		5.211		1.900.998
Nr. 3, Holsteinsgade 32, 1.tv.	A	147		8.970		3.272.002
Nr. 4, Holsteinsgade 32, 1.th.	A	104		6.399		2.334.197
Nr. 5, Holsteinsgade 32, 2.tv.	A	147		8.970		3.272.002
Nr. 6, Holsteinsgade 32, 2.th.	A	104		6.399		2.334.197
Nr. 7, Holsteinsgade 32, 3.tv.	A	147		8.970		3.272.002
Nr. 8, Holsteinsgade 32, 3.th.	A	104		6.399		2.334.197
Nr. 9, Holsteinsgade 32, 4.tv.	A	147		8.970		3.272.002
Nr. 10, Holsteinsgade 32, 4.th.	A	104		6.399		2.334.197
Nr. 11, Holsteinsgade 32, 5.tv.	A	124		7.778		2.837.216
Nr. 12, Holsteinsgade 32, 5.th.	A	96		6.025		2.197.732
Nr. 13, Holsteinsgade 34, st.tv.	A	93		5.525		2.015.249
Nr. 14, Holsteinsgade 34, st.th.	A	97		5.768		2.104.110
Nr. 15, Holsteinsgade 34, 1.tv.	A	93		5.525		2.015.249
Nr. 16, Holsteinsgade 34, 1.th.	A	97		5.768		2.104.110
Nr. 17, Holsteinsgade 34, 2.tv.	A	93		5.525		2.015.249
Nr. 18, Holsteinsgade 34, 2.th.	A	97		5.768		2.104.110
Nr. 19, Holsteinsgade 34, 3.tv.	A	93		5.525		2.015.249
Nr. 20, Holsteinsgade 34, 3.th.	A	97		5.768		2.104.110
Nr. 21, Holsteinsgade 34, 4.tv.	A	93		5.525		2.015.249
Nr. 22, Holsteinsgade 34, 4.th.	A	96		5.768		2.104.110
Nr. 23, Holsteinsgade 34, 5.tv.	A	71		5.080		1.853.102
Nr. 24, Holsteinsgade 34, 5.th.	A	70		5.525		2.015.249
I alt		2.537	0	156.525	0	57.097.889

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



17 Nøgleoplysninger

Ref Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31.12.2021

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	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				x
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen 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
F1a Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020				Nej
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			66.000.000	Kr. Gns. kr pr m ² 26.015
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?				Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse 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:

$$\frac{(\text{Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.}) * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

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



	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Årets resultat	-14.565	468.356	371.075
J Årets resultat, gns. kr. pr. nuværende andels-m ²	-6	185	146

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 16)
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	22.506
K2 Gældsforpligtelser fratrukket Omsætningsaktiver	1.437
K3 Teknisk Andelsværdi	23.943

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Vedligeholdelse, løbende (totalt)	35.467	56.106	94.674
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	14	22	37
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (totalt)	430.625	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	170	0	0
Vedligehold i alt (totalt)	466.092	56.106	94.674
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	184	22	37

Gældsforpligtelser			4.885.039
Ejendommens regnskabsmæssige værdi			66.000.000
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			93%
P			

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Årets afdrag på gæld	144.886	161.297	163.960
R Årets afdrag pr. nuværende andels-m ²	57	64	65

Supplerende nøgletal i øvrigt:

	kr.	kr./ andels- kvm	kr./ total- kvm
Offentlig ejendomsvurdering	39.000.000	15.372	15.372
Valuarvurdering	66.000.000	26.015	26.015
Anskaffelsessum (kostpris)	4.074.144	1.606	1.606
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.646.472	1.437	1.437
Foreslået andelsværdi til fordeling	57.097.889	22.506	22.506
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	94.674	11%
Øvrige omkostninger	523.944	59%
Finansielle poster, netto	107.227	12%
Afdrag	163.960	18%
		100%

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Linda Rotovnik

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)
PID: 9208-2002-2-446523171390
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2022 kl.: 07:08:33
Underskrevet med NemID

Renato Guisepe Ezban

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-269707122397
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2022 kl.: 09:13:39
Underskrevet med NemID

Maja Arge Hjersted

Som Administrator NEM ID
RID: 98089202
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 10:01:24
Underskrevet med NemID

Maja Arge Hjersted

Som Dirigent NEM ID
RID: 98089202
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 10:01:24
Underskrevet med NemID

Bo Gert Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-983449545676
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2022 kl.: 07:31:24
Underskrevet med NemID

Stuart Lee Skovby De Abrew

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)
PID: 9208-2002-2-509943225887
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2022 kl.: 10:25:49
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 977e9cdXjsxk247708207