



Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34
Årsrapport for
01.01.2022 - 31.12.2022
CVR.nr.: 34908486

This document has esignatur Agreement-ID: 0e9006HHWWW249922615

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
Administratørerklæring	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
Andelsboliger: 24

Bestyrelse

Bent Johan Poulsen, formand
Linda Rotovnik
Søren Beck
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



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022-31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022-31.12.2022.

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 30.03.2023

Bestyrelsen

Bent Johan Poulsen, formand

Linda Rotovnik

Søren Beck

Trine Oliveri

Stuart Skovby de Abrew

Administratoreklæring

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisors 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 aflægges 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 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 30.03.2023

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 34213798

Jahn Thorup
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 10047



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 for 2022 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 årsrapporten 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 omkostninger.

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



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, ejendommens dagsværdi 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 16, 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 15. 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 årsregnskabets 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 01.01.2022 - 31.12.2022

Note	Realiseret		Budget	Realiseret	
	01.01.2022	31.12.2022	01.01.2022	01.01.2021	31.12.2021
1	Opkrævet foreningen		1.096.919	1.096.919	1.096.919
	Indtægter i alt		1.096.919	1.096.919	1.096.919
2	Ejendommens omkostninger		364.856	380.132	402.555
3	Vedligeholdelse, løbende		166.274	119.500	94.674
4	Foreningsomkostninger		23.513	18.000	14.733
5	Administrationsomkostninger m.v.		98.939	102.173	100.810
6	Øvrige omkostninger		22.665	6.500	5.845
	Omkostninger i alt		676.247	626.305	618.617
	Resultat før finansielle poster		420.672	470.614	478.301
7	Finansielle omkostninger		88.774	86.486	107.227
	Årets resultat		331.898	384.128	371.075
	Likviditetsresultat				
	Årets resultat		331.898	384.128	371.075
11	Betalte prioritetsafdrag		-140.453	-139.592	-163.960
11	Ekstra afdrag prioritetsgæld		-745.222	-750.000	
	Likviditetsresultat i alt		-553.777	-505.464	207.115


Balance pr. 31.12.2022

Note	Aktiver	31.12.2022	31.12.2021
8	Ejendommen	67.200.000	66.000.000
	Materielle anlægsaktiver	67.200.000	66.000.000
	Anlægsaktiver	67.200.000	66.000.000
	Fraflytter (samlekonto)	1.731	0
	Udlæg Beboere	104	0
	Periodeafgrænsningsposter	42.335	59.263
9	Andre tilgodehavender	938	0
	Tilgodehavender	45.109	59.263
10	Likvide beholdninger	635.254	1.179.305
	Likvide beholdninger	635.254	1.179.305
	Omsætningsaktiver	680.363	1.238.567
	Aktiver	67.880.363	67.238.567



Balance pr. 31.12.2022

Note	Passiver	31.12.2022	31.12.2021
	Andelsindskud	156.525	156.525
	Reserver for opskrivning af foreningens ejendom	63.125.856	61.925.856
	Overført resultat m.v.	-3.817.258	-4.984.492
	Egenkapital før andre reserver	59.465.123	57.097.889
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	5.255.639	5.255.639
	Andre reserver	5.255.639	5.255.639
	Egenkapital	64.720.762	62.353.528
11	Prioritetsgæld	2.918.534	4.617.537
	Langfristede gældsforpligtigelser	2.918.534	4.617.537
11	Kortfristet del af prioritetsgæld	142.771	166.666
	Kreditorer (samlekonto)	3.050	15.060
	Fraflytter (samlekonto)	0	2.010
	Mellemregning Vest Administrationen	1.659	16.234
12	Varmeregnskab, igangværende	67.584	44.955
13	Anden gæld	26.003	22.577
	Kortfristede gældsforpligtigelser	241.068	267.502
	Gældsforpligtigelser	3.159.601	4.885.039
	Passiver	67.880.363	67.238.567

- 14 Eventualforpligtigelser
- 15 Andelsværdiberegning og fordeling af andelsværdien
- 16 Nøgleoplysninger



Egenkapitalopgørelse

	Realiseret	Realiseret
	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital		
Andelsindskud primo	156.525	156.525
Andelsindskud i alt	156.525	156.525
Reserver for opskrivning af ejendommen primo	61.925.856	59.425.856
Årets opskrivning af ejendommen	1.200.000	2.500.000
Reserve for opskrivning af ejendommen i alt	63.125.856	61.925.856
Overført resultat primo	-4.984.492	-5.548.239
Årets ændring i kursværdi, prioritetsgæld	837.223	192.672
Øvrige reguleringer vedr overført overskud	-1.888	0
Årets Resultat	331.898	371.075
Overført resultat m.v. i alt	-3.817.258	-4.984.492
Egenkapital før andre reserver i alt (Fordelbar Egenkapital)	59.465.123	57.097.889
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	64.720.762	62.353.528



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
		(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 Ejendommens omkostninger			
Viceværtservice	49.740	50.000	48.300
Snerydning og saltning	3.150	5.500	5.336
Skadedyrsbekæmpelse	1.623	0	27.000
Gårdlaug	33.032	33.032	33.032
Ejendomsskat	102.143	101.269	102.802
Renovation	58.845	59.719	53.032
Vand	60.971	80.000	80.150
El	19.740	15.000	11.095
Bredbånd	0	0	7.539
Forsikring, ejendom (bygningsbrand)	35.612	35.612	34.268
I alt	364.856	380.132	402.555
3 Vedligeholdelse, løbende			
Tømrer/ snedker	0	0	29.125
Tag	135.375	0	0
VVS/Blikkenslager	6.996	0	7.012
Ventilation	0	0	43.480
El installatør	9.285	0	9.775
Maler	8.750	0	0
Låseservice	1.055	0	110
Gartner/fællesareal vedl.	0	0	1.052
Varmeanlæg	4.497	0	4.120
Diverse materialer	315	0	0
Øvrige Vedligeholdelsesomkostninger	0	119.500	0
I alt	166.274	119.500	94.674



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
		(ej revideret)	
4 Foreningsomkostninger			
Bestyrelsemøder m.v	95	5.000	4.955
Generalforsamling, beboermøder m.v	14.577	10.000	9.778
Arbejdsweekend	0	3.000	0
Sociale arrangementer	4.620	0	0
Øvrige foreningsomkostninger	4.222	0	0
I alt	23.513	18.000	14.733
5 Administrationsomkostninger m.v.			
Ejendomsadministration	50.797	50.797	49.694
Varme-/Vandregnskab	11.708	15.500	15.032
Regnskabsopstilling	8.110	8.150	8.110
Nøgletalsoplysninger	3.313	3.313	3.313
Digital postkasse	813	813	813
Revisor	9.200	8.600	8.850
Valuar vurdering	15.000	15.000	15.000
I alt	98.939	102.173	100.810
6 Øvrige omkostninger			
ABF og andre kontingenter/abb.	7.460	0	0
WEB hjemmeside	60	1.000	945
Porto/kopiering	1.467	1.000	804
Småanskaffelser	8.151	0	0
Gebyrer m.v	5.527	4.500	4.096
I alt	22.665	6.500	5.845
7 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, bank	5.468	5.000	8.236
Renteomk., incl. bidrag, Nyk. Realkredit 4.334.091 (NY hovedst)	80.415	81.486	98.790
Prioritetslånomkostninger	2.891	0	200
i alt	88.774	86.486	107.227



Noter Balance

Note	31.12.2022	31.12.2021
8 Ejendommen		
Matr. Nr.: 2121		
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	61.925.856	59.425.856
Årets opskrivning af ejendommen	1.200.000	2.500.000
Akk. opskrivninger	63.125.856	61.925.856
Ejendommen	67.200.000	66.000.000

Oplysninger om vurdering af ejendom

Foreningens ejendom er valuarvurderet til kr. 67.200.000
Den offentlige vurdering pr. 01.10.2021 udgør kr. 39.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31.12.2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Torben Lund, ved PROAD den 01.02.2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 67.200.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,2 pct. inkl. inflation.

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.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 4.074.144.

9 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	938	0
Andre tilgodehavender	938	0
10 Likvide Beholdninger		
Danske Bank 4180-4180788034	635.254	1.179.305
Likvide Beholdninger	635.254	1.179.305



Årsrapport

11 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Kursværdi
Nykredit Realkredit 5.143.000 (ny hovedstol 4.334.091 - delindfrielse på kr. 745.222). Lånet er et kontantlån. Den effektive rente er på 1,6408%. Lånet er konvertibelt.	22 år 6 md.	80.415	140.453	3.852.405	3.061.305	3.061.305
Prioritetsgæld pr. 31.12.2022		80.415	140.453	3.852.405	3.061.305	3.061.305
Kortfristet del af langfristet gæld					142.771	



Noter

Note	31.12.2022	31.12.2021
12 Varmeregnskab		
A/C varme indb.	48.545	47.951
Afholdte A/C varmeomk. til Fj.varme/Olie	-53.344	-55.738
Afregning varmeregskab	72.383	52.742
Varmeregnskab	67.584	44.955
13 Anden gæld		
Skyldig revision	9.200	8.850
Skyldig Nøgletalsskema	3.313	3.313
Skyldig regnskabsopstilling	8.110	8.110
Skyldig omkostninger øvrige	5.381	2.304
Skyldige omkostninger	26.003	22.577
Anden gæld	26.003	22.577



14 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 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Verserende retssager

Der er ikke verserende retssager i andelsboligforeningen

15 Andelsværdiberegning

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

Fordelbar Egenkapital	59.465.123
Andelsværdien på statusdagen kan herefter opgøres således:	
Reguleret Egenkapital	59.465.123
Andelsværdien fordeles efter indskud	156.525
Andelens værdi pr. indskudt andelskrone	379,91
Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31.12.2022 gældende indtil næste årlige generalforsamling fastsættes til:	
	379,91
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26.04.2022)	364,78

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		3.407.657
Nr. 2, Holsteinsgade 32, st.th.	A	76		5.211		1.979.812
Nr. 3, Holsteinsgade 32, 1.tv.	A	147		8.970		3.407.657
Nr. 4, Holsteinsgade 32, 1.th.	A	104		6.399		2.430.971
Nr. 5, Holsteinsgade 32, 2.tv.	A	147		8.970		3.407.657
Nr. 6, Holsteinsgade 32, 2.th.	A	104		6.399		2.430.971
Nr. 7, Holsteinsgade 32, 3.tv.	A	147		8.970		3.407.657
Nr. 8, Holsteinsgade 32, 3.th.	A	104		6.399		2.430.971
Nr. 9, Holsteinsgade 32, 4.tv.	A	147		8.970		3.407.657
Nr. 10, Holsteinsgade 32, 4.th.	A	104		6.399		2.430.971
Nr. 11, Holsteinsgade 32, 5.tv.	A	124		7.778		2.954.845
Nr. 12, Holsteinsgade 32, 5.th.	A	96		6.025		2.288.848
Nr. 13, Holsteinsgade 34, st.tv.	A	93		5.525		2.098.799
Nr. 14, Holsteinsgade 34, st.th.	A	97		5.768		2.191.345
Nr. 15, Holsteinsgade 34, 1.tv.	A	93		5.525		2.098.799
Nr. 16, Holsteinsgade 34, 1.th.	A	97		5.768		2.191.345
Nr. 17, Holsteinsgade 34, 2.tv.	A	93		5.525		2.098.799
Nr. 18, Holsteinsgade 34, 2.th.	A	97		5.768		2.191.345
Nr. 19, Holsteinsgade 34, 3.tv.	A	93		5.525		2.098.799
Nr. 20, Holsteinsgade 34, 3.th.	A	97		5.768		2.191.345
Nr. 21, Holsteinsgade 34, 4.tv.	A	93		5.525		2.098.799
Nr. 22, Holsteinsgade 34, 4.th.	A	96		5.768		2.191.345
Nr. 23, Holsteinsgade 34, 5.tv.	A	71		5.080		1.929.930
Nr. 24, Holsteinsgade 34, 5.th.	A	70		5.525		2.098.799
I alt		2.537	0	156.525	0	59.465.123
Antal enheder		24	24	0		



16 Nøgleoplysninger

Ref Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31.12.2022

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
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				
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			67.200.000	26.488
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
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse				
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:

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

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



	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Årets resultat	468.356	371.075	331.898
J Årets resultat, gns. kr. pr. nuværende andels-m ²	185	146	131
Forklaring på udregning af K1: <u>Andelsværdi pr. balancedagen (note 15)</u> m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)			
Forklaring på udregning af K2: <u>(Gældsforpligtelser - Omsætningsaktiver) pr. balancedagen (Balancen)</u> m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)			
	kr./kvm		
K1 Andelsværdi	23.439		
K2 Gældsforpligtelser fratrukket Omsætningsaktiver	977		
K3 Teknisk Andelsværdi	24.416		
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Vedligeholdelse, løbende (totalt)	56.106	94.674	166.274
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	22	37	66
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (totalt)	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	0	0	0
Vedligehold i alt (totalt)	56.106	94.674	166.274
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	22	37	66
Gældsforpligtelser			3.159.601
Ejendommens regnskabsmæssige værdi			67.200.000
Priværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			95%
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Årets afdrag på gæld	161.297	163.960	140.453
R Årets afdrag pr. nuværende andels-m ²	64	65	55

Maja Hjersted

Navnet returneret af dansk NemID var:
Maja Arge Hjersted
Administrator
ID: 98089202
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2023 kl.: 13:16:53
Underskrevet med NemID

NEM ID

Maja Hjersted

Navnet returneret af dansk NemID var:
Maja Arge Hjersted
Dirigent
ID: 98089202
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2023 kl.: 13:16:53
Underskrevet med NemID

NEM ID

Bent Johan Poulsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Johan Poulsen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)
ID: 1fda6f3f-416d-4e55-981d-ab56f78d59ae
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2023 kl.: 08:44:28
Underskrevet med MitID



Stuart Lee Skovby De Abrew

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stuart Lee Skovby De Abrew
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)
ID: 2225203a-6d02-4e91-8fdd-15e726a6514f
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 20:10:33
Underskrevet med MitID



Trine Axelsen Oliveri

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 44673196-4cb7-418b-8fde-482250f66a6e
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 13:28:04
Underskrevet med MitID



Linda Rotovnik

Navnet returneret af dansk MitID var:
Linda Rotovnik
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)
ID: ddcd2529-c856-4996-984f-d330039b29e4
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2023 kl.: 09:44:22
Underskrevet med MitID



Søren Beck

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Beck
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)
ID: 0bd94d9e-b610-45a1-99a5-9c3306184d96
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2023 kl.: 09:38:39
Underskrevet med MitID



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.