



**Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34**  
**Årsrapport for**  
**01.01.2023 - 31.12.2023**  
**CVR.nr.: 34908486**

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



**Indholdsfortegnelse**

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20



---

## Foreningsoplysninger

---

### Foreningens navn

---

Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34  
Holsteinsgade 32-34  
2100 København Ø.  
CVR.nr.: 34908486  
Andelsboliger: 24

---

### Bestyrelse

---

Søren Beck, Formand  
Linda Rotovnik  
Mikael Rasmussen  
Torben Brodthagen  
Stuart Skovby de Abrew

---

### Administrator

---

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

---

### Revisor

---

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



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023-31.12.2023 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 stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023-31.12.2023.

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 07.02.2024

---

### Bestyrelsen

---

Søren Beck, Formand

---

Linda Rotovnik

---

Mikael Rasmussen

---

Torben Brodthagen

---

Stuart Skovby de Abrew

---

### Administratørerklæring

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.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

---

### 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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 07.02.2024

### Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 34213798

---

John Thorup  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr. 10047



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 for 2023 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 omkostningerne.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### 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 kassebeholdning og 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 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 01.01.2023 - 31.12.2023**

Note	Realiseret		Budget	Realiseret
	01.01.2023 31.12.2023		01.01.2023 31.12.2023 (ej revideret)	01.01.2022 31.12.2022
1	Opkrævet foreningen	1.096.919	1.096.919	1.096.919
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.096.919</b>	<b>1.096.919</b>	<b>1.096.919</b>
2	Ejendommens omkostninger	372.934	405.217	364.856
3	Vedligeholdelse, løbende	17.052	119.500	166.274
4	Foreningsomkostninger	26.530	29.000	23.513
5	Administrationsomkostninger m.v.	145.258	104.619	98.939
6	Øvrige omkostninger	22.660	21.730	22.665
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>584.434</b>	<b>680.066</b>	<b>676.247</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>512.485</b>	<b>416.853</b>	<b>420.672</b>
7	Finansielle indtægter	550	0	0
8	Finansielle omkostninger	77.531	77.530	88.774
	<b>Årets resultat</b>	<b>435.503</b>	<b>339.323</b>	<b>331.898</b>
	<b>Likviditetsresultat</b>			
	Årets resultat	435.503	339.323	331.898
12	Betalte prioritetsafdrag	-142.772	-142.771	-140.453
12	Ekstra afdrag prioritetsgæld	0	0	-745.222
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>292.731</b>	<b>196.552</b>	<b>-553.777</b>





## Balance pr. 31.12.2023

Note	Aktiver	31.12.2023	31.12.2022
9	Ejendommen	67.200.000	67.200.000
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>67.200.000</b>	<b>67.200.000</b>
	Fraflytter (samlekonto)	14.831	1.731
	Udlæg Beboere	144	104
	Periodeafgrænsningsposter	39.116	42.335
10	Andre tilgodehavender	0	938
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>54.092</b>	<b>45.109</b>
11	Likvide beholdninger	4.433.858	635.254
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.433.858</b>	<b>635.254</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>4.487.950</b>	<b>680.363</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>71.687.950</b>	<b>67.880.363</b>
	<b>Note Passiver</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	Andelsindskud	156.525	156.525
	Reserver for opskrivning af foreningens ejendom	63.125.856	63.125.856
	Overført resultat m.v.	-3.586.491	-3.817.258
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>59.695.889</b>	<b>59.465.123</b>
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	5.255.639	5.255.639
	<b>Andre reserver</b>	<b>5.255.639</b>	<b>5.255.639</b>
	<b>Egenkapital</b>	<b>64.951.528</b>	<b>64.720.762</b>
12	Prioritetsgæld	2.978.141	2.918.534
	<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>2.978.141</b>	<b>2.918.534</b>
12	Kortfristet del af prioritetsgæld	145.128	142.771
	Beboersaldi (samlekonto)	3.498.711	0
	Kreditorer (samlekonto)	27.844	3.050
	Mellemregning Vest Administrationen	3.618	1.659
13	Varmeregnskab, igangværende	53.037	67.584
14	Anden gæld	29.941	26.003
	<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>3.758.280</b>	<b>241.068</b>
	<b>Gældsforpligtigelser</b>	<b>6.736.421</b>	<b>3.159.601</b>
	<b>Passiver</b>	<b>71.687.950</b>	<b>67.880.363</b>

15 Eventualforpligtigelser

16 Andelsværdiberegning og fordeling af andelsværdien

17 Nøgleoplysninger



## Egenkapitalopgørelse

	Realiseret 01.01.2023 31.12.2023	Realiseret 01.01.2022 31.12.2022
<b>Egenkapital</b>		
Andelsindskud primo	156.525	156.525
<b>Andelsindskud i alt</b>	<b>156.525</b>	<b>156.525</b>
Reserver for opskrivning af ejendommen primo	63.125.856	61.925.856
Årets opskrivning af ejendommen	0	1.200.000
<b>Reserve for opskrivning af ejendommen i alt</b>	<b>63.125.856</b>	<b>63.125.856</b>
Overført resultat primo	-3.817.258	-4.984.492
Årets ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-204.737	837.223
Øvrige reguleringer vedr overført overskud	0	-1.888
Årets Resultat	435.503	331.898
<b>Overført resultat m.v. i alt</b>	<b>-3.586.491</b>	<b>-3.817.258</b>
<b>Egenkapital før andre reserver i alt (Fordelbar Egenkapital)</b>	<b>59.695.889</b>	<b>59.465.123</b>
<b>Andre Reserver</b>		
Reserve primo (værdiforringelse)	5.255.639	5.255.639
Overført til eller fra "overført resultat"	0	0
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom i alt</b>	<b>5.255.639</b>	<b>5.255.639</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>64.951.528</b>	<b>64.720.762</b>



## Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2023 (ej revideret)	31.12.2022
<b>1 Opkrævet foreningen</b>			
Boligafgift andele - bolig	1.096.919	1.096.919	1.096.919
<b>I alt</b>	<b>1.096.919</b>	<b>1.096.919</b>	<b>1.096.919</b>
<b>2 Ejendommens omkostninger</b>			
Viceværtsservice	51.225	52.000	49.740
Snerydning og saltning	3.208	5.000	3.150
Skadedyrsbekæmpelse	1.623	0	1.623
Gårdlaug	36.250	36.250	33.032
Grundskyld	101.269	101.269	102.143
Renovation	68.473	71.527	58.845
Vand	60.298	70.000	60.971
El	11.602	30.000	19.740
Forsikring, ejendom ( bygningsbrand)	37.447	39.171	35.612
Forsikring, bestyrelsesansvar	1.539	0	0
<b>I alt</b>	<b>372.934</b>	<b>405.217</b>	<b>364.856</b>
<b>3 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Tag	0	0	135.375
VVS/Blikkenslager	4.776	0	6.996
El installatør	0	0	9.285
Maler	0	0	8.750
Låseservice	0	0	1.055
Varmeanlæg	0	0	4.497
Elektrolyse	5.475	0	0
Diverse materialer	6.801	0	315
Øvrige Vedligeholdelsesomkostninger	0	119.500	0
<b>I alt</b>	<b>17.052</b>	<b>119.500</b>	<b>166.274</b>
<b>4 Foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelsemøder m.v	4.654	1.000	95
Generalforsamling, beboermøder m.v	14.162	15.000	14.577
Arbejdsweekend	4.328	3.000	0
Sociale arrangementer	1.767	5.000	4.620
Øvrige foreningsomkostninger	1.620	5.000	4.222
<b>I alt</b>	<b>26.530</b>	<b>29.000</b>	<b>23.513</b>





## Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2023 31.12.2023 (ej revideret)	01.01.2022 31.12.2022
<b>5 Administrationsomkostninger m.v.</b>			
Ejendomsadministration	60.376	53.531	50.797
Varme-/Vandregnskab	14.854	13.000	11.708
Regnskabsopstilling	8.110	8.150	8.110
Nøgletalsoplysninger	3.313	3.313	3.313
Digital postkasse	994	1.000	813
Kontrol m.v. af valuar vurdering	4.938	0	0
Revisor	9.550	10.000	9.200
Tekniker/Rådgivende ingeniør	18.750	0	0
Energikonsulent	8.750	0	0
Valuar vurdering	15.625	15.625	15.000
<b>I alt</b>	<b>145.258</b>	<b>104.619</b>	<b>98.939</b>
<b>6 Øvrige omkostninger</b>			
ABF og andre kontingenter/abb.	5.968	5.500	7.460
Probo og andre hjemmesider	2.798	2.630	60
Porto/kopiering	504	1.500	1.467
Småanskaffelser	6.963	5.000	8.151
Gebyrer m.v	6.427	7.000	5.527
Øvrige administrationsomkostninger	0	100	0
<b>I alt</b>	<b>22.660</b>	<b>21.730</b>	<b>22.665</b>
<b>7 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	550	0	0
<b>i alt</b>	<b>550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger, bank	0	0	5.468
Renteomk., incl. bidrag, Nykredit Realkredit 4.334.091	77.531	77.530	80.415
Prioritetslånomkostninger	0	0	2.891
<b>i alt</b>	<b>77.531</b>	<b>77.530</b>	<b>88.774</b>



## Noter Balance

Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>9 Ejendommen</b>		
<b>Matr. Nr.: 2121</b>		
Ejendommens anskaffelsessum	2.250.000	2.250.000
Forbedringer af ejendommen primo	1.824.144	1.824.144
<b>Akk. kostpris</b>	<b>4.074.144</b>	<b>4.074.144</b>
Opskrivning af ejendommen primo	63.125.856	61.925.856
Årets opskrivning af ejendommen	0	1.200.000
<b>Akk. opskrivninger</b>	<b>63.125.856</b>	<b>63.125.856</b>
<b>Ejendommen</b>	<b>67.200.000</b>	<b>67.200.000</b>

### 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. 31.12.2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Torben Lund, ved PROAD den 23.12.2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 67.200.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,1 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.

<b>10 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	0	938
<b>Andre tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>938</b>
<b>11 Likvide Beholdninger</b>		
Danske Bank 4180-4180788034	4.433.858	635.254
<b>Likvide Beholdninger</b>	<b>4.433.858</b>	<b>635.254</b>





## Årsrapport

### 12 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Kursværdi
Nykredit Realkredit 4.334.091. Lånet er et Kontantlån. Den effektive rente er på 1,6408%. Lånet er konvertibelt.	21 år 6 md	77.531	142.772	3.709.633	3.123.269	3.123.269
<b>Prioritetsgæld pr. 31.12.2023</b>		<b>77.531</b>	<b>142.772</b>	<b>3.709.633</b>	<b>3.123.269</b>	<b>3.123.269</b>
Kortfristet del af langfristet gæld					145.128	



**Noter**

Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>13 Varmeregnskab</b>		
A/C varme indb.	50.292	48.545
Afholdte A/C varmeomk. til Fj.varme/Olie	-61.430	-53.344
Afregning varmeregskab	64.174	72.383
<b>Varmeregnskab</b>	<b>53.037</b>	<b>67.584</b>
<b>14 Anden gæld</b>		
Skyldig revision	9.550	9.200
Skyldig Nøgletalsskema	3.313	3.313
Skyldig regnskabsopstilling	8.110	8.110
Skyldig omkostninger øvrige	8.969	5.381
<b>Anden gæld</b>	<b>29.941</b>	<b>26.003</b>



## 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, 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:

<b>Fordelbar Egenkapital</b>	<b>59.695.889</b>
Andelsværdien på statusdagen kan herefter opgøres således:	
Reguleret Egenkapital	59.695.889
Andelsværdien fordeles efter indskud	156.525
<b>Andelens værdi pr. indskudt andelskrone</b>	<b>381,38</b>
<hr/>	
<b>Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31.12.2023 gældende indtil næste årlige generalforsamling fastsættes til:</b>	<b>381,38</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18.04.2023)	379,91

### 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 32-34**

Bolig nr.	Type	Areal (BBR)		Indskud		Andelsværdi
		A	AE	A	AE	
Nr. 1, Holsteinsgade 32, st.tv.	A	147		8.970		<b>3.420.881</b>
Nr. 2, Holsteinsgade 32, st.th.	A	76		5.211		<b>1.987.495</b>
Nr. 3, Holsteinsgade 32, 1.tv.	A	147		8.970		<b>3.420.881</b>
Nr. 4, Holsteinsgade 32, 1.th.	A	104		6.399		<b>2.440.405</b>
Nr. 5, Holsteinsgade 32, 2.tv.	A	147		8.970		<b>3.420.881</b>
Nr. 6, Holsteinsgade 32, 2.th.	A	104		6.399		<b>2.440.405</b>
Nr. 7, Holsteinsgade 32, 3.tv.	A	147		8.970		<b>3.420.881</b>
Nr. 8, Holsteinsgade 32, 3.th.	A	104		6.399		<b>2.440.405</b>
Nr. 9, Holsteinsgade 32, 4.tv.	A	147		8.970		<b>3.420.881</b>
Nr. 10, Holsteinsgade 32, 4.th.	A	104		6.399		<b>2.440.405</b>
Nr. 11, Holsteinsgade 32, 5.tv.	A	124		7.778		<b>2.966.312</b>
Nr. 12, Holsteinsgade 32, 5.th.	A	96		6.025		<b>2.297.730</b>
Nr. 13, Holsteinsgade 34, st.tv.	A	93		5.525		<b>2.106.944</b>
Nr. 14, Holsteinsgade 34, st.th.	A	97		5.768		<b>2.199.849</b>
Nr. 15, Holsteinsgade 34, 1.tv.	A	93		5.525		<b>2.106.944</b>
Nr. 16, Holsteinsgade 34, 1.th.	A	97		5.768		<b>2.199.849</b>
Nr. 17, Holsteinsgade 34, 2.tv.	A	93		5.525		<b>2.106.944</b>
Nr. 18, Holsteinsgade 34, 2.th.	A	97		5.768		<b>2.199.849</b>
Nr. 19, Holsteinsgade 34, 3.tv.	A	93		5.525		<b>2.106.944</b>
Nr. 20, Holsteinsgade 34, 3.th.	A	97		5.768		<b>2.199.849</b>
Nr. 21, Holsteinsgade 34, 4.tv.	A	93		5.525		<b>2.106.944</b>
Nr. 22, Holsteinsgade 34, 4.th.	A	96		5.768		<b>2.199.849</b>
Nr. 23, Holsteinsgade 34, 5.tv.	A	71		5.080		<b>1.937.420</b>
Nr. 24, Holsteinsgade 34, 5.th.	A	70		5.525		<b>2.106.944</b>
<b>I alt</b>		<b>2.537</b>	<b>0</b>	<b>156.525</b>	<b>0</b>	<b>59.695.889</b>
<b>Antal enheder</b>		<b>24</b>	<b>24</b>	<b>0</b>		





## 17 Nøgleoplysninger

### Ref Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31.12.2023

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

Fordelingstal	BBR Areal	Andet Areal	Indskud X	Andet
<b>C1</b> Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
<b>C2</b> Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
<b>C3</b> Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Forholdet mellem boligafgifterne for de enkelte boliger er baseret på den oprindelige leje, der blev betalt ved stiftelsen.			
<b>D1</b> Foreningens stiftelsesår				1983
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår				1893
<b>E1</b> Hæfter den enkelte andelshaver for mere end det der er betalt for andelen ?				Nej
<b>E2</b> Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
<b>F1</b> Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			Valuarvurdering	
<b>F1a</b> Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020				Nej
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			Kr. 67.200.000	Gns. kr pr m <sup>2</sup> 26.488
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver			5.255.639	2.072
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi				8%
<b>G1</b> Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				Nej
<b>G2</b> Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				Nej
<b>G3</b> 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
<b>H1</b> Boligafgift i alt (ult)	91.410 x 12 /	2.537	432
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	0 x 12 /	2.537	0
<b>H3</b> Boliglejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	0 x 12 /	2.537	0





	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Årets resultat	371.075	331.898	435.503
<b>J</b> Årets resultat, gns. kr. pr. nuværende andels-m <sup>2</sup>	146	131	172

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 16)  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelser - Omsætningsaktiver) pr. balancedagen (Balancen)  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	kr./kvm
<b>K1</b> Andelsværdi	23.530
<b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket Omsætningsaktiver	886
<b>K3</b> Teknisk Andelsværdi	24.416

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Vedligeholdelse, løbende (totalt)	94.674	166.274	17.052
<b>M1</b> Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m <sup>2</sup> )	37	66	7
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (totalt)	0	0	0
<b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
Vedligehold i alt (totalt)	94.674	166.274	17.052
<b>M3</b> Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	37	66	7

Gældsforpligtelser

Ejendommens regnskabsmæssige værdi

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens

**P** regnskabsmæssige værdi)

6.736.421

67.200.000

90%

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Årets afdrag på gæld	163.960	140.453	142.772
<b>R</b> Årets afdrag pr. nuværende andels-m <sup>2</sup>	65	55	56

## Yunus Harmanci

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Yunus Harmanci  
Administrator  
ID: 1e4d7d47-2b2c-4e22-8167-66c14ff7056f  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 15:31:25  
Underskrevet med MitID



## Yunus Harmanci

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Yunus Harmanci  
Dirigent  
ID: 1e4d7d47-2b2c-4e22-8167-66c14ff7056f  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 15:31:25  
Underskrevet med MitID



## Søren Beck

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Beck  
Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)  
ID: 0bd94d9e-b610-45a1-99a5-9c3306184d96  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 07:51:19  
Underskrevet med MitID



## Torben Brodthagen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Torben Brodthagen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)  
ID: 41db503a-1976-41d7-8735-d1c925293aac  
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2024 kl.: 07:33:53  
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: ddc2529-c856-4996-984f-d330039b29e4  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2024 kl.: 10:01:27  
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: 28-04-2024 kl.: 08:40:05  
Underskrevet med MitID



## Mikael Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mikael Rasmussen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Holsteinsgade 32-34 (matrikel 2121)  
ID: ac86d8ca-5e4c-4447-87ee-5828031058ee  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 19:18:58  
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](http://www.esignatur.dk).