

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 24 21 37 14
Weidekampsgade 6
2300 København S
Telefon: 36 10 20 30
Telefax: 36 10 20 40
www.deloitte.dk

A/B Istedgade 66-84
CVR-nr. 10 14 81 97

Årsregnskab 2010

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2010	6
Balance pr. 31.12.2010	7
Noter	9
Note, værdiansættelse af andele	17
Likviditetsoversigt for året 2011	20

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Istedgade 66-84
Istedgade 66-84
1650 København V

Bestyrelse

Thea Gade-Rasmussen, formand
Jesper Jørgensen
Karl Melchior
Stella Dyrberg
Sune Christiansen

Administrator

Advokat Carsten Kirstein
Nikolaj Plads 26, 3.
1067 København K
Telefon: 33 12 22 33
Telefax: 33 32 22 13
E-mail: ck@advokatkirstein.dk

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for 2010 for A/B Istedgade 66-84.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2011

Administrator

Advokat Carsten Kirstein

Bestyrelse

Thea Gade-Rasmussen
formand

Jesper Jørgensen

Karl Melchior

Stella Dyrberg

Sune Christiansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Istedgade 66-84

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Istedgade 66-84 for regnskabsåret 01.01.2010 - 31.12.2010 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter, note værdiansættelse andele samt likviditetsoversigt. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. De i resultatopgørelsen anførte budgettal samt likviditetsoversigten er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2010 - 31.12.2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

København, den 21. februar 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Eigil Hansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, for så vidt angår årets regulering af renteswap til markedsværdi. Tidligere år har denne regulering været medtaget under finansielle poster i resultatopgørelsen. Fremadrettet vil reguleringen føres direkte på egenkapitalen. Endvidere er konto under egenkapital benævnt "Reservefond" overført til "Overført resultat mv." Korrektioner er foretaget i henhold til vejledning udsendt fra Erhvervs- og selskabsstyrelsen.

Øvrigt anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen af klassificeret efter foreningens art og aktiviteterernes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentationen.

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er de udgifter, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

Skatteforhold

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst. Der afsættes ikke udskudt skat.

Balancen

Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der foretages afskrivning på ejendommens særlige installationer, hvorimod bygningsværdien ikke afskrives.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer

Beholdning af obligationer optages i årsregnskabet til dagsværdien på balancedagen.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgælden optages til nominel restgæld, svarende til det beløb, der skal betales gennem de normale afdrag.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til 0 kr. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen på foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2010

Realiseret 2009 kr.		Note	Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 t.kr.	Ikke revideret budget 2011 t.kr.
3.067.143	Boligafgift, medlemmer		3.067.143	3.067	3.067
538.921	Lejeindtægter	1	648.878	585	721
1.359	Øvrige indtægter		4.714	0	0
3.607.423	Indtægter		3.720.735	3.652	3.788
-465.634	Skatter og afgifter	2	-486.927	-487	-575
-92.950	Forsikringer		-95.384	-97	-100
-231.879	Renholdelse og belysning mv.	3	-272.892	-250	-265
-50.527	Gårdlavsbidrag		-54.339	-53	-59
-357.371	Vedligeholdelse	4	-352.411	-485	-173
-294.620	Administration mv.	5	-241.876	-292	-323
-15.288	Afskrivninger, porttelefonanlæg		-15.288	-15	-15
-1.508.269	Omkostninger		-1.519.117	-1.679	-1.510
2.099.154	Resultat før finansielle poster		2.201.618	1.973	2.278
3.882.032	Finansielle indtægter	6	1.805.735	1.440	1.145
-2.706.919	Finansielle omkostninger	7	-2.707.872	-2.633	-2.600
3.274.267	Resultat før skat		1.299.481	780	823
0	Skat af årets resultat		0	-100	-100
3.274.267	Årets resultat		1.299.481	680	723
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv.":					
644.676	Betalte prioritetsafdrag		680.228	680	718
2.629.591	Overført restandel til årets resultat		619.253	0	5
3.274.267			1.299.481	680	723

Balance pr. 31.12.2010

	<u>Note</u>	<u>2010</u> <u>kr.</u>	<u>2009</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter	8	<u>41.922.115</u>	<u>41.937.403</u>
Værdipapirer	9	<u>23.671.357</u>	<u>28.548.147</u>
Anlægsaktiver		<u>65.593.472</u>	<u>70.485.550</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		2.854	5.522
Mellemregning, andelshavere og fraflyttere		7.300	6.254
Vandregnskab	10	5.097	15.330
Varmeregnskab	11	98.878	0
Mellemregning beboere, kabling netværk		0	8.280
Andre tilgodehavender		337.604	386.489
Forudbetalte omkostninger		<u>103.539</u>	<u>101.065</u>
Tilgodehavender		<u>555.272</u>	<u>522.940</u>
Likvide beholdninger	12	<u>7.517.912</u>	<u>1.406.844</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.073.184</u>	<u>1.929.784</u>
Aktiver		<u>73.666.656</u>	<u>72.415.334</u>

Balance pr. 31.12.2010

	Note	2010 kr.	2009 kr.
Andelskapital		250.086	250.086
Reservefond		0	13.676.447
Renteswap		0	-3.654.480
Overført resultat		<u>10.781.701</u>	<u>965.085</u>
Egenkapital	13	<u>11.031.787</u>	<u>11.237.138</u>
Prioritetsgæld	14	61.676.728	60.852.125
Bankgæld	15	413.795	72.357
Varmeregnskab	11	0	21.151
Skyldige omkostninger	16	260.779	95.075
Deposita og forudbetalt husleje		246.994	137.488
Forudbetalt boligafgift		<u>36.573</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		<u>62.634.869</u>	<u>61.178.196</u>
Passiver		<u>73.666.656</u>	<u>72.415.334</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	17		

Noter

Realiseret 2009 kr.		Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 t.kr.	Ikke revideret budget 2011 t.kr.
1. Lejeindtægter				
538.921	Teoretisk lejeindtægt	665.125	585	721
0	Tomgang	-16.247	0	0
538.921		648.878	585	721
2. Skatter og afgifter				
344.774	Ejendomsskatter	368.910	369	395
0	Renholdelse af fortov	8.056	8	70
121.138	Renovation mv.	110.185	110	110
-278	Refusion af vandafgift, gårdlaug	-224	0	0
465.634		486.927	487	575
3. Renholdelse og belysning mv.				
93.930	Vicevært, løn	115.305	100	120
-2.236	Feriepenge inkl. regulering hensættelse	116	3	1
3.371	Sociale ydelser	3.370	4	4
66.460	Trappevask og vinduespolering	67.607	69	70
0	Hovedrengøring, trapper	27.375	0	0
326	Rengøringsartikler	561	0	0
67.498	Elforbrug	55.247	70	70
2.530	Ejendommens vand- og varmemforbrug	3.311	4	0
231.879		272.892	250	265
4. Vedligeholdelse				
13.035	Graffiti, abonnement	13.500		
0	Maler	1.225		
42.125	Snedker og tømrer	18.870		
69.625	Murer	0		
1.155	VVS	20.126		
0	Kloakarbejder	11.781		
63.741	Varmecentral	15.994		
20.138	Varmemålere	221.122		
17.523	Elinstallatør	9.953		
6.845	Låseservice	24.418		
113.809	Postkasser inkl. låse	0		
9.375	Diverse materialer	15.422		
357.371		352.411	485	173

Noter

Realiseret 2009 kr.		Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 t.kr.	Ikke revideret budget 2011 t.kr.
5. Administration mv.				
83.100	Administration	85.000	84	107
61.000	Advokat	8.125	44	60
37.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	39.000	39	41
4.688	Regnskabsmæssig assistance	3.125	0	0
0	Rådgivningshonorar, vandmålere	3.350	0	0
6.571	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	7.490	8	8
1.175	Påkravsgebyrer	1.582	0	0
4.973	Opkrævningsgebyrer, boligafgift mv.	5.080	6	6
47.299	Varme- og vandregnskab	48.151	50	45
5.359	Lønsumsafgift	6.145	6	0
4.405	Møder og generalforsamling	1.430	5	5
6.203	Kontorhold inkl. porto	2.177	10	10
13.920	Telefon og internet	19.525	16	20
10.301	ABF, kontingent	10.807	11	11
6.695	Gaver	0	7	7
0	Arbejdsmiddage	0	3	0
1.858	Småanskaffelser	0	2	2
73	Diverse	889	1	1
294.620		241.876	292	323
6. Finansielle indtægter				
21.514	Renteindtægter, bank	29.140	20	20
1.434.971	Renteindtægter, obligationer	1.270.459	1.400	1.000
6.938	Renteswap, rente	0	0	0
29.614	Kursavance, obligationer	125.153	20	125
763.256	Kursregulering, obligationer	380.983	0	0
1.625.739	Renteswap, regulering til markedsværdi	0	0	0
3.882.032		1.805.735	1.440	1.145

Noter

Realiseret 2009 kr.		Realiseret 2010 kr.	Ikke revideret budget 2010 t.kr.	Ikke revideret budget 2011 t.kr.
	7. Finansielle omkostninger			
1.042.429	Prioritetsrenter	1.023.715	1.023	1.000
1.276.817	Renteudgift, Cibor6 lån, Nykredit Bank	690.903	1.600	1.600
375.003	Renteswap, rente	992.996	0	0
12.670	Renteudgifter, bank/øvrige	258	10	0
2.706.919		2.707.872	2.633	2.600
644.676	Afdrag	680.228	680	718
3.351.595		3.388.100	3.313	3.318

Noter

	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
8. Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter		
Anskaffelsessum primo	41.834.214	41.777.416
Årets tilgang, 1 stk. altan i viceværtlejlighed	0	56.798
Individuelle forbedringer		
Årets tilgang, 31 stk. altaner samt 1 stk. terrassedør med tilhørende trappe	0	1.964.791
Heraf indbetalt af medlemmer	0	-1.964.791
	<u>41.834.214</u>	<u>41.834.214</u>
Porttelefonanlæg, anskaffet oktober 2006		
Saldo 01.01.2010	103.189	118.477
Afskrivning, 10% p.a. af 152.875 kr.	-15.288	-15.288
	<u>87.901</u>	<u>103.189</u>
Ejendommen, bogført værdi i alt	<u>41.922.115</u>	<u>41.937.403</u>
Ejendomsværdi pr. 01.10.2008	<u>127.000.000</u>	<u>129.000.000</u>
Heraf grundværdi	<u>18.489.200</u>	<u>24.652.300</u>
	Nominel	Kursværdi
	beholdning	31.12.2010
	kr.	kr.
9. Værdipapirer		Kursværdi
5,0% Nykredit 03D 2035	<u>22.990.159</u>	<u>31.12.2009</u>
	<u>22.990.159</u>	<u>kr.</u>
		<u>28.548.147</u>
		<u>23.671.357</u>
		<u>28.548.147</u>

Obligationerne er indlagt i værdipapirdepot (sikkerhedsdepot) nr. 8117-877427 i Nykredit Bank.

	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
10. Vandregnskab		
Vandforbrug	179.310	151.092
Regulering, vandforbrug sidste år	14.792	35.118
Indbetalt a conto fra beboere	-189.005	-170.880
	<u>5.097</u>	<u>15.330</u>

Noter

	2010	2009
	kr.	kr.
11. Varmeregnskab		
Varmeforbrug	495.592	371.780
Regulering, varmeforbrug sidste år	3.360	1.466
EMO-ordning	21.481	17.758
Indbetalt a conto fra beboere	-421.555	-412.155
	98.878	-21.151
12. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, kasserer	5.000	2.000
Nordea, pengemarkedskonto, kontonr. 8010 123 608	2.012.912	1.376.210
Nykredit, aftaleindskud, kontonr. 81172591930	5.500.000	0
Nykredit, andelsboligkredit, konto 8117 1584035	0	28.634
	7.517.912	1.406.844
13. Egenkapital		
Andelskapital, indskud		
Saldo 01.01.2010	250.086	250.086
	250.086	250.086
Reservefond		
Saldo 01.01.2010	13.676.447	13.031.771
Afdrag på prioritetsgæld	0	644.676
	13.676.447	13.676.447
Overført til "Overført resultat mv."	-13.676.447	0
	0	13.676.447
Renteswap		
Saldo 01.01.2010	-3.654.480	-5.280.219
Årets regulering til markedsværdi	0	1.625.739
	-3.654.480	-3.654.480
Overført til "Overført resultat mv."	3.654.480	0
	0	-3.654.480

Noter

	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
13. Egenkapital, fortsat		
Overført resultat mv.		
Saldo 01.01.2010	965.084	-38.767
Overført fra "Reservefond"	13.676.447	0
Overført fra "Renteswap"	-3.654.480	0
Årets regulering til markedsværdi 31.12.2010, renteswap	-1.504.831	0
Betalte prioritetsafdrag	680.228	0
Overført af årets resultat	619.253	1.003.852
	<u>10.781.701</u>	<u>965.085</u>
Egenkapital i alt	<u>11.031.787</u>	<u>11.237.138</u>

14. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld

		<u>Ud- løb</u>	<u>Hovedstol kr.</u>	<u>Renter kr.</u>	<u>Restgæld kr.</u>	<u>Kursværdi kr.</u>
Nykredit, 5%	a	2032	6.777.000	218.043	5.893.884	6.106.440
Nykredit, 5%	b	2032	23.777.000	764.481	20.678.601	21.424.351
Nykredit, 5%	c	2034	800.000	41.191	707.932	717.172
Nykredit, anlægslån, var. rt. d	d	2032	29.237.000	690.903	29.237.000	29.237.000
Rentesikring (renteswap), markedsværdi	e	2032	29.237.000		5.159.311	5.159.311
				<u>1.023.715</u>	<u>61.676.728</u>	<u>62.644.274</u>

a og b) Kontante byfornyelselån. Konvertible. Effektiv rentesats 5,4104 pct. p.a.

c) Kontantlån. Konvertibelt. Effektiv rentesats 5,1392 pct. p.a.

d) Anlægslån. Variabel rente. CIBOR 6, opr. 29.237.000 kr. Inkonvertibelt. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår 2010 = 2,26 pct. p.a.

e) Der er indgået aftale om renteswap med Nykredit Bank A/S. Aftalen, som udløber 30. juni 2032, vedrører foreningens anlægslån med variabel rente. Renteswapaftalen indebærer, at renten er fastlåst til 5% p.a. Markedsværdien er oplyst af Nykredit.

Der er i forbindelse med byfornyelsessagen yderligere tinglyst lån i Nykredit med en hovedstol på i alt 46.852.000 kr. Restgælden udgør pr. 31. december 2010 40.013.169 kr. (Lånene er 100% støttet af det offentlige).

	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	60.958.728	60.172.125
Kortfristet del (næste års afdrag)	718.000	680.000
	<u>61.676.728</u>	<u>60.852.125</u>

Noter

	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
15. Bankgæld		
Nykredit Bank, andelsboligkredit, kontonr. 8117 1584035	413.795	0
Nordea, byggekonto konto nr. 6449 607 013	0	72.357
	<u>413.795</u>	<u>72.357</u>
16. Skyldige omkostninger		
Skyldig el, årsafregning	5.862	22.563
Renovationsafgift, regulering	0	18.007
Lønsumsafgift	1.239	1.282
Skyldig A-skat og AM-bidrag	3.429	3.570
Skyldig ATP, barsel.dk mv.	810	1.028
Feriepengeforpligtelse	11.741	11.625
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.000	37.000
Ista, varmemålere	160.950	0
Håndværkere	37.748	0
	<u>260.779</u>	<u>95.075</u>

17. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for engagement med Nordea er deponeret ejerpantebrev, nom. 5.000.000 kr., med pant i ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter.

Aftale om rentesikring

Leverandøren af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Til sikkerhed for betaling af hovedstol, renter mv. til Nykredit er indestående i værdipapirdepot nr. 8117 877427 stillet til sikkerhed.

Bankgaranti

Foreningen har stillet bankgaranti på 180.000 kr. Garantien vedrører et krav fra Nordea Bank opstået i forbindelse med en eksklusionssag i 2007. Der verserer en retssag anlagt af Nordea Bank mod foreningen. Krav udgør 142.136 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente heraf fra stævningens modtagelse i retten til betaling sker.

I øvrigt

Der er salgs- og pantsætningsforbud i ejendommen matr. nr. 657 Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Istedgade 66-84, København.

Noter

17. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser, fortsat

Selskabsskat

I henhold til nuværende domspraksis foretages der ingen successiv beskatning af andelsboligforeningens for-tjeneste ved konvertering af bolig- eller erhvervslejemål til andelsboliger. I stedet udløses en avancebeskat-ning én gang i forbindelse med overgangen af det sidste bolig- eller erhvervslejemål til andelsbolig. Beskat-ningen omfatter samtlige lejemål, der har været udlejet som bolig- eller erhvervslejemål efter 18. maj 1994.

En eventuel udskudt skat vedrørende ovenstående er ikke opgjort og således ikke indarbejdet i nærværende årsregnskab.

Note, værdiansættelse af andele

18. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Beregning efter litra a, anskaffelsessummen		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	11.031.787	11.237.138
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Renteswap, kostpris	0	
Renteswap, dagsværdi	<u>5.159.311</u>	<u>3.654.480</u>
Reguleret egenkapital	<u>16.191.098</u>	<u>14.891.618</u>
Andelskapital	<u>250.086</u>	<u>250.086</u>
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
Andelskronen er beregnet således:		
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>16.191.098</u>
	Andelskapital	<u>250.086</u>
	<u>250.086</u>	<u>14.891.618</u>
Værdi pr. andelskrone	<u>64,7421</u>	<u>59,5460</u>

Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Der er ikke foretaget beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom.

Note, værdiansættelse af andele

	2010	2009
	kr.	kr.
18. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	11.031.787	11.237.138
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	-41.922.115	
Ejendomsværdi, 01.10.2010	127.000.000	
- anskaffelsessum, individuelle altaner	<u>-1.964.791</u>	87.119.395
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	61.676.728	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>-62.644.274</u>	<u>-1.029.015</u>
Maksimal reguleret egenkapital	<u>93.177.335</u>	<u>97.327.518</u>
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>93.177.335</u>	<u>97.327.518</u>
Andelskapital	250.086	250.086
Værdi pr. andelskrone	<u>372,5812</u>	<u>389,18</u>
eller		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>93.177.335</u>	<u>97.327.518</u>
Kvadratmeter	5.145,80	5.145,80
Værdi pr. kvadratmeter	<u>18.107,45</u>	<u>18.913,97</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt ejendommen medregnes til den seneste offentlige vurdering og der fremkommer en ny offentlig vurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Note, værdiansættelse af andele

18. Beregning af andelsværdi, fortsat

På den ordinære generalforsamling den 23. marts 2010 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 378,51 kr.

<u>Adresse</u>	<u>Antal boliger</u>	<u>Størrelse m2</u>	<u>Nominel andel kr.</u>	<u>Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2010 kr.</u>	<u>Vedtaget værdi pr. andel pr. 31.12.2009 kr.</u>
Istedgade:					
76	4	58,00	2.819	1.050.306	1.067.018
78	4	61,00	2.965	1.104.703	1.122.280
76	1	67,00	3.256	1.213.124	1.232.427
70	4	68,00	3.305	1.231.381	1.250.974
66	4	79,00	3.839	1.430.339	1.453.098
78	4	80,00	3.888	1.448.596	1.471.645
80	4	82,00	3.985	1.484.736	1.508.360
70, 84	5	86,00	4.180	1.557.389	1.582.169
66	4	87,00	4.228	1.575.273	1.600.338
84	3	88,00	4.277	1.593.530	1.618.885
72	4	90,00	4.374	1.629.670	1.655.600
68	5	94,00	4.568	1.701.951	1.729.031
68	4	95,00	4.617	1.720.207	1.747.578
80	4	96,00	4.666	1.738.464	1.766.125
78	1	100,00	4.860	1.810.745	1.839.556
80	1	110,80	5.385	2.006.350	2.038.273
74	5	104,00	5.054	1.883.025	1.912.987
Samlet for 61 andele	61	5.145,80	250.086	93.177.335	94.659.915

Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2010

Andelshavere	61
Boliglejemål	1
Erhvervslejemål	4
	<u>66</u>

Likviditetsoversigt for året 2011

	Ikke revideret budget 2011 t.kr.
	<hr/>
Budgetteret resultat for 2011	723
Prioritetsafdrag	-718
	<hr/>
	5
Afskrivninger, porttelefon	15
	<hr/>
	25
Indbetalinger	
Tilgodehavende boligafgift mv.	3
Mellemregning, andelshavere og fraflyttere	7
Vandregnskab	5
Varmeregnskab	99
Andre tilgodehavender	338
Udtræk, obligationer	2.500
Udbetalinger	
Skyldige omkostninger, forskydning	-198
	<hr/>
Årets likviditetsforskydning	2.779
Likvide midler pr. 31.12.2010, jf. årsregnskabets note 12	7.518
Bankgæld pr. 31.12.2010, jf. årsregnskabets note 15	-414
	<hr/>
Forventede likvide midler pr. 31.12.2011	9.883
	<hr/> <hr/>

Foreningen råder over en trækingsret på foreningens konto i Nordea. Denne trækingsret udgør p.t. 1.000 t.kr.

Ud over de opgjorte likvide beholdninger, har foreningens en værdipapirbeholdning, hvor kursværdien pr. 31.12.2010 udgør 28.548 t.kr.

Konsekvenserne af den forestående omprioritering af foreningens kreditforeningslån, herunder salg og køb af obligationer er ikke indeholdt i nærværende likviditetsoversigt.