

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

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 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2012	7
Balance pr. 31.12.2012	8
Noter	10
Note, værdiansættelse af andele	17
Likviditetsoversigt for året 2013	20

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Istedgade 66-84

Istedgade 66-84

1650 København V

Bestyrelse

Thea Gade-Rasmussen, formand

Jesper Jørgensen

Karl Amiri Melchior

Rose Chahlotte Stevnhoved

Sune Jens 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 Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 20. marts 2013

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for A/B Istedgade 66-84.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2012, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2013

Administrator

Advokat Carsten Kirstein

Bestyrelse

Thea Gade-Rasmussen
formand

Jesper Jørgensen

Karl Amiri Melchior

Rose Chahlotte Stevhoved

Sune Jens 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. - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31.12.2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

København, den 5. marts 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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 samt foreningens vedtægter.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Vedligeholdelse er de omkostninger, 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.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og øvrig gæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Driftsmateriel, inventar mv. 5-10 år

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012

Realiseret 2011 kr.		Note	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 t.kr.	Ikke revideret budget 2013 t.kr.
3.113.150	Boligafgift, medlemmer		3.128.485	3.128	3.128
742.165	Lejeindtægter	1	801.631	780	829
19.945	Øvrige indtægter		0	0	0
3.875.260	Indtægter		3.930.116	3.908	3.957
(575.317)	Skatter og afgifter	2	(592.800)	(593)	(637)
(94.819)	Forsikringer		(96.378)	(96)	(99)
(253.472)	Renholdelse og belysning mv.	3	(247.793)	(254)	(251)
(56.246)	Gårdlavsbidrag		(74.232)	(59)	(74)
(2.060.369)	Vedligeholdelse	4	(152.674)	(997)	(195)
(324.258)	Administration mv.	5	(269.981)	(329)	(279)
(15.288)	Afskrivninger, porttelefonanlæg		(15.288)	(15)	(15)
(3.379.769)	Omkostninger		(1.449.146)	(2.343)	(1.550)
495.491	Resultat før finansielle poster		2.480.970	1.565	2.407
3.125.879	Finansielle indtægter	6	1.322.176	1.780	1.280
(3.592.361)	Finansielle omkostninger	7	(2.578.024)	(2.497)	(2.574)
29.009	Resultat før skat		1.225.122	848	1.113
0	Skat af årets resultat		0	0	0
29.009	Årets resultat		1.225.122	848	1.113
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv.":					
765.552	Betalte prioritetsafdrag		820.052	848	1.113
(736.543)	Overført restandel til årets resultat		405.070	0	0
29.009			1.225.122	848	1.113

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter	8	<u>41.891.539</u>	<u>41.906.827</u>
Værdipapirer	9	<u>0</u>	<u>29.593.354</u>
Anlægsaktiver		<u>41.891.539</u>	<u>71.500.181</u>
Garantiprovision		0	6.700
Vandregnskab	10	0	94.184
Varmeregnskab	11	24.116	0
Periodiserede renter, obligationer		0	297.995
Andre tilgodehavender		4.847	0
Forudbetalte omkostninger		<u>112.354</u>	<u>105.157</u>
Tilgodehavender		<u>141.316</u>	<u>504.036</u>
Likvide beholdninger	12	<u>31.719.214</u>	<u>1.305.243</u>
Omsætningsaktiver		<u>31.860.530</u>	<u>1.809.279</u>
Aktiver		<u><u>73.752.069</u></u>	<u><u>73.309.460</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Andelskapital		250.086	250.086
Overført resultat mv.		3.728.563	4.107.397
Egenkapital	13	3.978.649	4.357.483
Prioritetsgæld og renteswap	14	69.388.732	68.604.828
Varmeregnskab	11	0	15.127
Vandregnskab	10	48.244	0
Mellemregning med Advokat Carsten Kirstein ApS		3.700	0
Skyldige omkostninger	15	56.794	70.511
Deposita og forudbetalt husleje		275.947	261.511
Gældsforpligtelser		69.773.417	68.951.977
Passiver		73.752.066	73.309.460
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	16		

Noter

Realiseret 2011 kr.		Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 t.kr.	Ikke revideret budget 2013 t.kr.
1. Lejeindtægter				
746.835	Teoretisk lejeindtægt	801.631	780	829
(4.670)	Tomgang	0	0	0
742.165		801.631	780	829
2. Skatter og afgifter				
394.733	Ejendomsskatter	411.706	412	441
68.109	Renholdelse af fortov	70.812	71	72
112.475	Renovation mv.	110.283	110	124
575.317		592.800	593	637
3. Renholdelse og belysning mv.				
104.127	Vicevært, løn	110.793	120	111
(116)	Feriepenge inkl. regulering hensættelse	0	0	0
3.656	Sociale ydelser	3.143	4	3
68.496	Trappevask og vinduespolering	70.893	70	72
12.995	Småanskaffelser	0	0	0
183	Rengøringsartikler	0	0	0
59.892	Elforbrug	57.763	60	60
4.239	Ejendommens vand- og varmekonsum	5.201	0	5
253.472		247.793	254	251
4. Vedligeholdelse				
15.750	Graffiti, abonnement	14.469		
1.950	Snedker og tømrer	24.959		
1.944.050	Vinduesvedligeholdelse	0		
23.835	VVS	21.645		
4.844	Kloakarbejder	9.436		
12.900	Varmecentral	15.823		
4.063	Varmemålere	1.713		
38.078	Elinstallatør	45.127		
11.679	Låseservice	12.956		
3.220	Diverse materialer	6.547		
2.060.369		152.674	997	195

Noter

Realiseret 2011 kr.		Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 t.kr.	Ikke revideret budget 2013 t.kr.
5. Administration mv.				
108.750	Administration	111.375	110	112
45.250	Advokat	6.500	56	20
41.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	41.000	41	42
0	Tab vedrørende Nordea	8.950	0	0
7.688	Konsulentassistance reg. vedr. 2010	0	0	0
10.000	Rådgivningshonorar, termografi	0	0	0
10.929	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	7.020	11	7
0	Påkravsgebyrer	532	0	0
5.197	Opkrævningsgebyrer, boligafgift mv.	5.324	4	6
49.932	Varme- og vandregnskab	46.900	45	47
1.452	Møder og generalforsamling	6.726	6	7
4.505	Kontorhold inkl. porto	7.781	9	8
19.881	Telefon og internet	14.565	20	15
11.251	ABF, kontingent	11.374	12	12
160	Gaver	378	4	1
7.178	Arbejdsmiddage	0	7	0
0	Småanskaffelser	0	2	0
1.085	Diverse	1.557	2	2
324.258		269.981	329	279
6. Finansielle indtægter				
70.297	Renteindtægter, bank	17.836	50	18
971.350	Renteindtægter, obligationer	940.795	1.180	845
554.204	Kursavance, obligationer	363.545	550	417
1.526.039	Kursregulering, obligationer	0	0	0
3.989	Renteindtægter, øvrige	0	0	0
3.125.879		1.322.176	1.780	1.280

Noter

Realiseret 2011 kr.		Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 t.kr.	Ikke revideret budget 2013 t.kr.
	7. Finansielle omkostninger			
917.212	Prioritetsrenter	896.592	897	974
715.120	Renteudgift, Cibor6 lån, Nykredit Bank	536.558	1.600	1.600
969.220	Renteswap, rente	1.141.637	0	0
990.738	Kurstab, låneomlægning	0	0	0
0	Renter, SKAT	102	0	0
71	Renteudgifter, bank/øvrige	3.135	0	0
3.592.361		2.578.024	2.497	2.574
765.552	Afdrag	820.052	848	1.113
4.357.913		3.398.076	3.345	3.687

Noter

	2012	2011
	kr.	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
	41.834.214	41.834.214
Porttelefonlæg, anskaffet oktober 2006		
Saldo 01.01	72.613	87.901
Afskrivning, 10% p.a. af 152.875 kr.	(15.288)	(15.288)
	57.325	72.613
Ejendommen, bogført værdi i alt	41.891.539	41.906.827
Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	127.000.000	127.000.000
Heraf grundværdi	18.489.200	18.489.200
	Nominel	Kursværdi
	beholdning	31.12.2012
	kr.	kr.
9. Værdipapirer		Kursværdi
4,0% Nykredit 01E 2041	0	31.12.2011
	0	kr.
	0	29.593.354
	0	29.593.354

Obligationerne var indlagt i værdipapirdepot (sikkerhedsdepot) nr. 8117-877427 i Nykredit Bank.
Obligationerne er solgt i november 2012.

	2012	2011
	kr.	kr.
10. Vandregnskab		
Vandforbrug	160.559	135.008
Regulering, vandforbrug sidste år	0	32.773
Indbetalt a conto fra beboere	(201.480)	(197.330)
Årsopgørelse 2012	(7.323)	123.733
	(48.244)	94.184

Noter

	2012	2011
	kr.	kr.
11. Varmeregnskab		
Varmeforbrug	473.416	444.789
Regulering, varmekonsum sidste år	(1)	6.111
EMO-ordning	17.901	22.047
Indbetalt a conto fra beboere	(503.680)	(494.880)
Årsopgørelse 2012	36.480	6.806
	24.116	(15.127)
12. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, kasserer	5.000	5.000
Nordea, pengemarkedskonto, kontonr. 8010 123 608	1.592.520	705.961
Nykredit, aftaleindskud, kontonr. 8117 2591930, rentesats 0,5%	3.002.466	0
Nykredit, andelsboligkredit, konto 8117 1584035	27.119.229	594.282
	31.719.214	1.305.243

Med virkning pr. 02.01.2013 er anskaffet 3%, 2034 obligationer nominelt 28.173 t.kr. til kurs 99,36.

	Andels-	Overført	I alt
	indskud	resultat mv.	kr.
	kr.	kr.	kr.
13. Egenkapital			
Egenkapital før andre reserver			
Saldo 01.01.2012	250.086	4.107.397	4.357.483
Årets regulering til markedsværdi 31.12.2012, renteswap		(1.603.956)	(1.603.956)
Betalte prioritetsafdrag		820.052	820.052
Overført af årets resultat		405.070	405.070
	250.086	3.728.563	3.978.649

Noter

14. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld og renteswap

		<u>Ud- løb</u>	<u>Hovedstol kr.</u>	<u>Renter kr.</u>	<u>Restgæld kr.</u>	<u>Kursværdi kr.</u>
Nykredit, 5%	a	2034	800.000	39.323	674.318	682.505
Nykredit, 4%	b	2032	21.318.000	667.010	20.243.837	21.678.131
Nykredit, 4%	c	2032	6.073.000	190.260	5.766.996	6.175.593
Nykredit, anlægslån, var. rt. d	d	2032	29.237.000	536.558	29.237.000	29.237.000
Rentesikring (renteswap), markedsværdi	f	2032	29.237.000		13.466.581	13.466.581
				<u>1.433.149</u>	<u>69.388.732</u>	<u>71.239.810</u>

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

b og c) Kontante byfornyelselån. Konvertible. Effektiv rentesats 4,8232 pct. p.a.

Lån b og c er konverteret d. 2. januar 2013 til 3% konvertibelt kontantlån.

d) Anlægslån. Variabel rente. CIBOR 6, opr. 29.237.000 kr. Inkonvertibelt. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår 2011 = 1,80 pct. p.a.

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

Der er i forbindelse med byfornyelsessagen yderligere tinglyst lån i Nykredit med en hovedstol på i alt 42.899.000 kr. Restgælden udgør pr. 31. december 2012 40.833.159 kr.

(Lånene er 100% støttet af det offentlige).

	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Opdeling af lån		
Langfristet del	68.275.732	67.784.828
Kortfristet del (næste års afdrag)	1.113.000	820.000
	<u>69.388.732</u>	<u>68.604.828</u>

Noter

	2012	2011
	kr.	kr.
15. Skyldige omkostninger		
Skyldig el, årsafregning	0	4.730
Renovationsafgift, regulering	0	492
Skyldig A-skat og AM-bidrag	3.359	3.359
Skyldig ATP, barsel.dk mv.	810	810
Feriepengeforpligtelse	11.625	11.625
Revision og regnskabsmæssig assistance	41.000	41.000
Ista, varmemålere	0	0
Håndværkere	0	8.495
	56.794	70.511

16. 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.

I øvrigt

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

Selskabsskat

I henhold til nuværende domspraksis foretages der ingen successiv beskatning af andelsboligforeningens fortjeneste ved konvertering af bolig- eller erhvervslejemål til andelsboliger. I stedet udløses en avancebeskatning én gang i forbindelse med overgangen af det sidste bolig- eller erhvervslejemål til andelsbolig. Beskatningen 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

17. 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.

	2012	2011
	kr.	kr.
Beregning efter litra a, anskaffelsessummen		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	3.978.649	4.357.483
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Renteswap, kostpris	0	
Renteswap, dagsværdi	<u>13.466.581</u>	<u>11.862.625</u>
Reguleret egenkapital	<u>17.445.230</u>	<u>16.220.108</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>17.445.230</u>
	Andelskapital	<u>250.086</u>
	<u>250.086</u>	<u>16.220.108</u>
Værdi pr. andelskrone	<u>69,7569</u>	<u>64,8581</u>

Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

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

Note, værdiansættelse af andele

	2012	2011
	kr.	kr.
17. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	3.978.649	4.357.483
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(41.891.539)	
Ejendomsværdi, 01.10.2012	127.000.000	
- anskaffelsessum, individuelle altaner	<u>(1.964.791)</u>	83.128.382
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	69.388.732	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(71.239.810)</u>	<u>(1.992.645)</u>
Maksimal reguleret egenkapital	<u>85.271.241</u>	<u>85.493.220</u>
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>85.271.241</u>
	Andelskapital	250.086
		<u>85.493.220</u>
Værdi pr. andelskrone	<u>340,9677</u>	<u>341,86</u>
eller		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>85.271.241</u>
	Kvadratmeter	5.145,80
		<u>85.493.220</u>
Værdi af egenkapitalen pr. kvadratmeter	<u>16.571,04</u>	<u>16.614,17</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

17. Beregning af andelsværdi, fortsat

På den ordinære generalforsamling den 25.03.2012 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 341,86 kr.

Adresse	Antal boliger	Størrelse m2	Nominel andel kr.	Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2012 kr.	Vedtaget værdi pr. andel pr. 31.12.2011 kr.
Istedgade:					
76	4	58,00	2.819	961.188	963.690
78	4	61,00	2.965	1.010.969	1.013.601
76	1	67,00	3.256	1.110.191	1.113.081
70	4	68,00	3.305	1.126.898	1.129.832
66	4	79,00	3.839	1.308.975	1.312.382
78	4	80,00	3.888	1.325.682	1.329.133
80	4	82,00	3.985	1.358.756	1.362.293
70, 84	5	86,00	4.180	1.425.245	1.428.955
66	4	87,00	4.228	1.441.611	1.445.364
84	3	88,00	4.277	1.458.319	1.462.115
72	4	90,00	4.374	1.491.393	1.495.275
68	5	94,00	4.568	1.557.540	1.561.595
68	4	95,00	4.617	1.574.248	1.578.346
80	4	96,00	4.666	1.590.955	1.595.097
78	1	100,00	4.860	1.657.103	1.661.417
80	1	110,80	5.385	1.836.111	1.840.891
74	5	104,00	5.054	1.723.251	1.727.737
Samlet for 61 andele	61	5.145,80	250.086	85.271.241	85.493.220

Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2012

Andelshavere	61
Boliglejemål	1
Erhvervslejemål	4
	66

Likviditetsoversigt for året 2013

	Ikke revideret budget 2013 t.kr.
Budgetteret resultat for 2013	1.113
Prioritetsafdrag	(1.113)
	0
Afskrivninger, porttelefon	15
	15
Indbetalinger	
Varmeregnskab	24
Andre tilgodehavender	5
Udbetalinger	
Skyldige omkostninger, forskydning	14
Vandregnskab	(48)
Mellemregning med Advokat Carsten Kirstein ApS	(4)
	6
Årets likviditetsforskydning	6
Likvide midler pr. 31.12.2012, jf. årsregnskabets note 12	31.719
	31.725
Forventede likvide midler pr. 31.12.2013	31.725
Sikkerhedsstillelse overfor Nykredit	(27.119)
Disponible likvide midler, beregnet	4.606

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