

# Deloitte.

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnersels  
CVRnr. 33 96 35 56  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

Telefon 36 10 20 30  
Telefax 36 10 20 40

[www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

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

**Årsregnskab 2020**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Noter	11
Note, nøgleoplysninger	16
Note, værdiansættelse af andele	22
Likviditetsoversigt for året 2021	25

## Foreningsoplysninger

### Forening

A/B Istedgade 66-84

Istedgade 66-84

1650 København V

### Bestyrelse

Peter Andersen

Sune Jens Christiansen

Karl Melchior

Gustav Kragh-Jacobsen

Per Martin Erlandsson

### Administrator

Skovgaard Alsig Advokater

Overgaden Neden Vandet 9A 3th.

1414 København K

Telefon: 33 13 11 30

E-mail: bsa@skovgaardalsig.dk

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 2021

9/6

Dirigent

Bente Skovgaard Alsig

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for A/B Istedgade 66-84.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2020, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2020.

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 09.04.2021

### Administrator

Skovgaard Alsig Advokater

### Bestyrelse

Peter Andersen  
formand

Sune Jens Christiansen

Karl Melchior

Gustav Kragh-Jacobsen

Per Martin Erlandsson

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til andelshaverne i A/B Istedgade 66-84

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Istedgade 66-84 for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 i resultatopgørelse og noter, samt likviditetsoversigt for 2020. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, samt likviditetsoversigt for 2020, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er andelsboligforeningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udførte revision

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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors påtegning

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 kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkludere, 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 foreningen 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 den øverste ledelse om bl.a. 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 09.04.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Eigil Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9384

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender, obligationsrenter samt urealiserede og realiserede kursavancer på værdipapirer.

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, udskudt skat af negativ værdi af renteswap, ligesom der ikke indregnes udskudtskat 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

Foreningens ejendom (grund og bygning) 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

#### Værdipapirer

Andre værdipapirer omfatter obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgælden er værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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.

### Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattepligtige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige noter

#### Nøgletal

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens opgørelse af maksimal andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 15, stk. 2.

Vedtægterne bestemmer desuden i paragraf 15, stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for 2020

Realiseret 2019 kr.		Note	Realiseret 2020 kr.	Ikke revideret budget 2020 t.kr.	Ikke revideret budget 2021 t.kr.
3.128.486	Boligafgift, medlemmer		2.628.486	2.628	2.628
950.678	Lejeindtægter	1	967.648	962	978
(120)	Lejetab		0	0	0
6.000	Leje af bestyrelseslokaler		0	6	6
0	Indtægter, snerydning mm.		0	2	2
<b>4.085.044</b>	<b>Indtægter</b>		<b>3.596.134</b>	<b>3.598</b>	<b>3.614</b>
(717.221)	Skatter og afgifter	2	(790.304)	(791)	(792)
(84.495)	Forsikringer		(90.086)	(85)	(91)
(267.571)	Renholdelse og belysning mv.	3	(254.338)	(260)	(263)
(63.794)	Gårdlavsbidrag		(39.497)	(40)	(40)
0	Gårdlavsbidrag, vedr. 2019		(63.418)	0	0
(250.588)	Vedligeholdelse	4	(604.634)	(400)	(400)
(269.641)	Administration mv.	5	(298.256)	(279)	(278)
<b>(1.653.310)</b>	<b>Omkostninger</b>		<b>(2.140.533)</b>	<b>(1.855)</b>	<b>(1.864)</b>
<b>2.431.734</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.455.601</b>	<b>1.743</b>	<b>1.750</b>
0	Finansielle indtægter	6	0	0	0
(1.572.451)	Finansielle omkostninger	7	(1.594.708)	(1.573)	(1.606)
<b>859.283</b>	<b>Resultat før skat</b>		<b>(139.107)</b>	<b>170</b>	<b>144</b>
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<b>859.283</b>	<b>Årets resultat</b>		<b>(139.107)</b>	<b>170</b>	<b>144</b>
Forslag til resultatdisponering:					
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>					
0	Betalte prioritetsafdrag		0	0	0
859.283	Overført restandel til årets resultat		(139.107)	170	144
<b>859.283</b>			<b>(139.107)</b>	<b>170</b>	<b>144</b>

**Balance pr. 31.12.2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter	8	<u>41.834.214</u>	<u>41.834.214</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>41.834.214</u>	<u>41.834.214</u>
Varmeregnskab	10	0	5.816
Andre tilgodehavender		8.337	4.151
Forudbetalte omkostninger		<u>115.625</u>	<u>105.290</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>123.962</u>	<u>115.257</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<u>13.859.699</u>	<u>11.343.804</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>13.983.661</u>	<u>11.459.061</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>55.817.875</u></u>	<u><u>53.293.275</u></u>

**Balance pr. 31.12.2020**

	<b>Note</b>	<b>2020 kr.</b>	<b>2019 kr.</b>
Andelskapital		250.086	250.086
Overført resultat mv.		4.819.978	5.060.876
<b>Egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>5.070.064</b>	<b>5.310.962</b>
Prioritetsgæld og renteswap	13	46.386.189	46.284.398
Mellemregning, handler		3.863.205	1.209.889
Internet regnskab		2.260	260
Vandregnskab	9	31.945	34.303
Varmeregnskab	10	20.594	0
Skyldige omkostninger	14	82.320	88.041
Deposita og forudbetalt husleje		361.298	355.422
Forudbetalt boligafgift		0	10.000
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>50.747.811</b>	<b>47.982.313</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.817.875</b>	<b>53.293.275</b>
Eventualforpligtelser	15		
Nøgletal	16		
Beregning af andelsværdi (max.)	17		

## Noter

Realiseret 2019 kr.		Realiseret 2020 kr.	Ikke revideret budget 2020 t.kr.	Ikke revideret budget 2021 t.kr.
<b>1. Lejeindtægter</b>				
950.678	Lejeindtægt	967.648	962	978
<b>950.678</b>		<b>967.648</b>	<b>962</b>	<b>978</b>
<b>2. Skatter og afgifter</b>				
596.768	Ejendomsskatter	616.502	613	617
40.375	Renholdelse af fortov mv.	21.119	25	22
(72.921)	Refunderet vedr. renhold fortov tidl. år		0	0
152.999	Renovation mv.	152.683	153	153
<b>717.221</b>		<b>790.304</b>	<b>791</b>	<b>792</b>
<b>3. Renholdelse og belysning mv.</b>				
120.865	Vicevært, løn	123.656	122	123
(4.340)	Feriepengeforpligtelse, regulering	(8.680)	0	0
1.438	Sociale ydelser	2.165	3	3
73.576	Trappevask og vinduespolering	75.686	74	76
1.500	Snerydning	1.388	0	0
13.200	Gård og blomster mv.	0	0	0
55.966	Elforbrug	54.622	56	56
5.366	Ejendommens vand- og varmekonsum	5.501	5	5
<b>267.571</b>		<b>254.338</b>	<b>260</b>	<b>263</b>
<b>4. Vedligeholdelse</b>				
16.417	Graffiti, abonnement	16.806		
13.054	Murer og maler arbejder	0		
16.048	Snedker og tømrearbejde	8.580		
2.633	Glarmester	0		
87.208	VVS	28.248		
17.425	Reparation af andre installationer	1.050		
40.791	Varmecentral, abonnement og reparation	29.763		
0	HH Ventilation serviceaftale	9.938		
0	Større vedligeholdelse	241.696		
35.433	Elinstallatør	6.827		
7.348	Låseservice	19.195		
13.158	Udskiftning af dørtelefoner	223.035		
1.073	Diverse materialer	19.496		
<b>250.588</b>		<b>604.634</b>	<b>400</b>	<b>400</b>

## Noter

<b>Realiseret 2019 kr.</b>		<b>Realiseret 2020 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2020 t.kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2021 t.kr.</b>
<b>5. Administration mv.</b>				
113.588	Administration	113.588	114	115
0	Advokat	0	5	5
48.750	Revision og regnskabsmæssig assistance	44.000	49	44
0	Resthonorar revisor vedr. 2019	5.625	0	0
0	Valuar vurdering, honorar	16.500	0	0
10.007	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	11.280	10	11
2.100	Gaver	0	0	0
64.295	Varme- og vandregnskab	66.642	64	66
1.425	Møder og generalforsamling	7.848	5	5
5.800	Kontorhold inkl. porto	6.819	9	6
9.600	Telefon og internet	9.600	7	10
13.345	ABF, kontingent	12.787	13	13
731	Diverse	3.567	3	3
<b>269.641</b>		<b>298.256</b>	<b>279</b>	<b>278</b>
<b>6. Finansielle indtægter</b>				
0	Renteindtægter, bank	-	-	-
<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>				
12.552	Prioritetsrenter	43.750	0	46
0	Bankrenter	30.810	13	0
1.559.899	Renteswap, rente	1.520.148	1.560	1.560
<b>1.572.451</b>		<b>1.594.708</b>	<b>1.573</b>	<b>1.606</b>
0	Afdrag	0	0	0
<b>1.572.451</b>		<b>1.594.708</b>	<b>1.573</b>	<b>1.606</b>

## Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>8. Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter</b>		
Anskaffelsessum primo	41.834.214	41.834.214
	<u>41.834.214</u>	<u>41.834.214</u>
<b>Ejendommen, bogført værdi i alt</b>	<u>41.834.214</u>	<u>41.834.214</u>
<b>Ejendomsværdi pr. 01.10.2019</b>	<u>127.000.000</u>	<u>127.000.000</u>
<b>Heraf grundværdi</b>	<u>18.027.000</u>	<u>18.027.000</u>
<b>Fastfrysning af valuarvurderingen</b>		
Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering inden den 30.06.2020 til brug for fastfrysning af valuarvurderingen. Valuarvurderingen er således gældende pr. den 30.06.2020 og frem til en ny valuarvurdering indhentes.		
Valuarvurderingen er af Valuar Stad erhverv opgjort til	<u>147.000.000</u>	<u>147.000.000</u>
	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>9. Vandregnskab</b>		
Vandforbrug	157.464	154.392
Indbetalt a conto fra beboere	(189.409)	(188.695)
	<u>(31.945)</u>	<u>(34.303)</u>
	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>10. Varmeregnskab</b>		
Varmeforbrug	525.093	546.191
EMO-ordning	2.800	2.800
Indbetalt a conto fra beboere	(548.487)	(543.175)
	<u>(20.594)</u>	<u>5.816</u>

## Noter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>			
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>			
<b>11. Likvide beholdninger</b>					
Nordea, pengemarkedskonto	0	3.173.998			
Nykredit Bank, driftkonto	11.230.347	5.534.654			
Nykredit, andelsboligkredit	2.629.352	2.635.152			
	<b>13.859.699</b>	<b>11.343.804</b>			
	<b>Andels-</b>	<b>Overført</b>			
	<b>indskud</b>	<b>resultat mv.</b>			
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>			
<b>12. Egenkapital</b>		<b>I alt</b>			
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<b>kr.</b>			
Saldo 01.01.2020	250.086	5.310.962			
Årets regulering til markedsværdi 31.12.2020, renteswap	(101.791)	(101.791)			
Betalte prioritetsafdrag	0	0			
Overført af årets resultat	(139.107)	(139.107)			
	<b>250.086</b>	<b>4.819.978</b>			
		<b>5.070.064</b>			
<b>13. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld og renteswap</b>					
	<b>Ud-</b>	<b>Hovedstol</b>	<b>Renter</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
	<b>løb</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Nykredit, obl.lån, var. rt.	a 2048	29.237.000	43.750	29.237.000	29.380.261
Rentesikring (renteswap), markedsværdi	b 2032	29.237.000	1.520.148	17.149.189	17.149.189
			<b>1.563.898</b>	<b>46.386.189</b>	<b>46.529.450</b>

a) Erhvervslån. Variabel rente. opr. 29.237.000 kr. Rente fastsættes hver kvartal

b) 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 4,95% p.a.

Der er i forbindelse med byfornyelsessag yderligere tinglyst lån i Nykredit med en hovedstol på i alt 42.899.000 kr. Restgælden udgør pr. 31. december 2020 27.160.407 kr. (Lånet er 100% støttet af det offentlige).



## Noter

### 13. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld og renteswap

	2020 kr.	2019 kr.
<b>Opdeling af lån</b>		
Langfristet del	46.386.189	46.284.398
Kortfristet del (næste års afdrag)	0	0
	<b>46.386.189</b>	<b>46.284.398</b>

	2020 kr.	2019 kr.
<b>14. Skyldige omkostninger</b>		
Skyldig A-skat og AM-bidrag	17.504	4.083
Skyldig ATP	374	374
Skyldige feriepenge	677	1.893
Feriepengeforpligtelse	0	8.680
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.000	48.750
Skyldig el	8.714	14.151
Øvrige kreditorer	11.051	10.110
	<b>82.320</b>	<b>88.041</b>

### 15. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Nykredit er deponeret realkreditpantebrev, nom. 29.237.000 kr., med pant i ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter. Til sikkerhed for engagement med Nykredit for offentligt støttet lån, er deponeret et realkreditpantebrev på 42.899.000 kr.

#### Aftale om rentesikring (renteswap)

Leverandøren af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed.

#### I øvrigt

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

#### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning.

## Note, nøgleoplysninger

### 16. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Istedgade 66-84 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	60	5.140
B2	Erhvervsandele		
	<b>Andelskvadratmeter i alt</b>		<b>5.140</b>
B3	Boliglejemål	1	96
B4	Erhvervslejemål	4	574
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	<b>I alt</b>	<b>65</b>	<b>5.810</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår: 1985
D2	Ejendommens opførelsesår: 1885

## Note, nøgleoplysninger

### 16. Nøgletal, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	147.000.000	25.301

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2020 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.630.459	453

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	2%

## Note, nøgleoplysninger

### 16. Nøgletal, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	260.707	x 12	/5.140	609
H2	Erhvervslejeindtægt	73.177	x 12	/5.140	171
H3	Boliglejeindtægt	5.084	x 12	/5.140	12

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	I år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	79	167	(27)

## Note, nøgleoplysninger

### 16. Nøgletal, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	20.907	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.153	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	28.060	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. m <sup>2</sup>	I år kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	35	43	104
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	35	43	104

## Note, nøgleoplysninger

### 16. Nøgletal, fortsat

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
p	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	(21)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Sidste år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	I år kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	264	0	0

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. andels m <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	24.708	21.859
Valuarvurdering	28.599	25.301
Anskaffelsessum (kostpris)	8.139	7.200
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.153	6.328
Foreslået andelsværdi	20.907	18.496
Reserver uden for andelsværdi	-	-

	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	511
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	636
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	1.515

**Note, nøgleoplysninger****16. Nøgletal, fortsat**

<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	16
Øvrige omkostninger	41
Finansielle poster, netto	43
Afdrag	0
	<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	73

## 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.

#### Beregning efter litra a, anskaffelsessummen

Der er ikke foretaget beregning efter litra a, anskaffelsessum

#### Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering

Der er ikke foretaget beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom</b>		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	5.070.064	5.310.962
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(41.834.214)	
Valuarvurdering	<u>147.000.000</u>	105.165.786
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	46.386.189	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(46.529.450)</u>	<u>(14.619)</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital</b>	<b><u>110.092.589</u></b>	<b><u>110.462.130</u></b>



## Note, værdiansættelse af andele

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>17. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>110.092.589</u>	<u>110.462.130</u>
Andelskapital	250.086	250.086
<b>Værdi pr. andelskrone, maksimalt</b>	<u><b>440,22</b></u>	<u><b>441,70</b></u>
<b>Værdi pr. kvadratmeter, maksimeret</b>	<u><b>21.394,65</b></u>	<u><b>21.466,46</b></u>
<b>Bestyrelsens forslag til andelsværdien:</b>		
Reguleret egenkapital	<b>110.092.589</b>	<b>110.462.130</b>
Reserve til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer, kurssvingninger, renteswap mv.	<u>(2.630.459)</u>	<u>(3.000.000)</u>
<b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>	<b>107.462.130</b>	<b>107.462.130</b>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>107.462.130</u>	<u>107.462.130</u>
Andelskapital	250.086	250.086
<b>Værdi pr. andelskrone iht. generalforsamlingsbeslutning</b>	<u><b>429,70</b></u>	<u><b>429,70</b></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, dog under hensyntagen til, at den indefrosne valuarvurdering vil kunne benyttes, indtil ny valuarvurdering indhentes.

## Note, værdiansættelse af andele

### 17. Beregning af andelsværdi, fortsat

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 428,20 kr.

På den ordinære generalforsamling den 30.06.2020 blev værdien pr. andelskrone fastsat til kr.429,70

<u>Adresse</u>	<u>Antal boliger</u>	<u>Størrelse m2</u>	<u>Nominel andel kr.</u>	<u>Værdi pr. andel 31.12.2020 i henhold til generalforsamlingsbeslutning kr.</u>	<u>Vedtaget værdi pr. andel pr. 31.12.2019 kr.</u>
Istedgade:					
76	4	58	2.819	1.211.326	1.211.326
78	3	61	2.965	1.274.063	1.274.063
76	1	67	3.256	1.399.105	1.399.105
70	4	68	3.305	1.420.161	1.420.161
66	4	79	3.839	1.649.621	1.649.621
78	3	80	3.888	1.670.676	1.670.676
80	4	82	3.985	1.712.357	1.712.357
70, 84	5	86	4.180	1.796.149	1.796.149
66	4	87	4.228	1.816.775	1.816.775
84	3	88	4.277	1.837.830	1.837.830
72	4	90	4.374	1.879.511	1.879.511
68	5	94	4.568	1.962.873	1.962.873
68	4	95	4.617	1.983.928	1.983.928
80	4	96	4.666	2.004.983	2.004.983
78	1	100	4.860	2.088.345	2.088.345
80	1	111	5.385	2.313.938	2.313.938
74	5	104	5.054	2.171.707	2.171.707
78	1	141	6.852	2.944.309	2.944.309
<b>Samlet for 60 andele</b>	<b>60</b>	<b>5.146</b>	<b>250.085</b>	<b>107.462.130</b>	<b>107.462.130</b>

#### Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2020

Andelshavere	60
Boliglejemål	1
Erhvervslejemål	4
	<u>65</u>

**Likviditetsoversigt for året 2021**

	<b>Ikke revideret budget 2021 t.kr.</b>
Budgettet resultat for 2021	144
Prioritetsafdrag	<u>0</u>
	<b>144</b>
<b>Indbetalinger</b>	
Forskydning, primo til ultimo	0
<b>Udbetalinger</b>	
Afregning af handel	<u>(3.863)</u>
<b>Årets likviditetsforskydning</b>	<b>(3.719)</b>
Likvide midler pr. 31.12.2020, jf. årsregnskabet note 11	<u>13.860</u>
<b>Forventede likvide midler pr. 31.12.2021</b>	<b><u><u>10.141</u></u></b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bente Skovgaard Alsig

### Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 193.104.xxx.xxx

2021-06-17 12:23:37Z

NEM ID 

## MARTIN ERLANDSSON

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: 19860119xxxx

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-17 13:23:53Z



## Karl Amiri Melchior

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-981756851283

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-06-17 14:14:29Z

NEM ID 

## Peter Høy Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-377960354281

IP: 217.116.xxx.xxx

2021-06-19 09:45:26Z

NEM ID 

## Gustav Nordgreen Kragh-Jacobsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-516154316916

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-19 15:59:59Z

NEM ID 

## Sune Jens Bergishagen Christiansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-009776408731

IP: 185.10.xxx.xxx

2021-06-21 12:18:08Z

NEM ID 

## Eigil Hansen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: CVR:33963556-RID:88726341

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-06-21 13:15:12Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>