

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

Årsregnskab 2021

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Noter	11
Note, nøgleoplysninger	16
Note, værdiansættelse af andele	22
Likviditetsoversigt for året 2022	25

Foreningsoplysninger

Forening

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

Bestyrelse

Peter Andersen
Per Martin Erlandsson
Joakim Thaning
Amalie Wex
Ida Kirstine Willer Dahl

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 2022

Dirigent

Bente Skovgaard Alsig

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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. 1392 af 14. juni 2021, 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. 31.12.2021, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2021.

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. april 2022

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater

Bestyrelse

Peter Andersen
formand

Per Martin Erlandsson

Joakim Thaning

Amalie Wex

Ida Kirstine Willer Dahl

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. - 31.12.2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, 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 selskabet 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter, samt likviditetsoversigt for 2021. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, samt likviditetsoversigt for 2021, 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. 1392 af 14. juni 2021, 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 5. april 2022

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. 1392 af 14. juni 2021, 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. 1392 af 14. juni 2021, 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 fremførelse, udskudt skat af negativ værdi af renteswap, 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

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 basisværdien på balancedagen. Årets regulering af basisværdien føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien 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. 1392 af 14. juni 2021 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 2021

Realiseret 2020 kr.		Note	Realiseret 2021 kr.	Ikke revideret budget 2021 t.kr.	Ikke revideret budget 2022 t.kr.
2.628.486	Boligafgift, medlemmer		2.628.486	2.628	2.628
967.648	Lejeindtægter	1	987.483	978	1.005
0	Lejetab		0	0	0
0	Leje af bestyrelseslokaler		0	6	6
0	Øvrige indtægter		2.260	2	2
3.596.134	Indtægter		3.618.229	3.614	3.641
(790.304)	Skatter og afgifter	2	(805.019)	(792)	(820)
(90.086)	Forsikringer		(101.570)	(91)	(121)
(254.338)	Renholdelse og belysning mv.	3	(291.415)	(263)	(275)
(39.497)	Gårdlavsbidrag		(90.232)	(40)	(90)
(63.418)	Gårdlavsbidrag, vedr. 2019		0	0	0
(604.634)	Vedligeholdelse	4	(469.613)	(400)	(350)
(298.256)	Administration mv.	5	(265.357)	(278)	(243)
(2.140.533)	Omkostninger		(2.023.206)	(1.864)	(1.899)
1.455.601	Resultat før finansielle poster		1.595.023	1.750	1.742
0	Finansielle indtægter	6	0	0	0
(1.594.708)	Finansielle omkostninger	7	(1.617.829)	(1.606)	(1.542)
(139.107)	Resultat før skat		(22.806)	144	200
0	Skat af årets resultat		0	0	0
(139.107)	Årets resultat		(22.806)	144	200
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv.":					
0	Betalte prioritetsafdrag		0	0	0
(139.107)	Overført restandel til årets resultat		(22.806)	144	200
(139.107)			(22.806)	144	200

Balance pr. 31.12.2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter	8	41.834.214	41.834.214
Anlægsaktiver		41.834.214	41.834.214
Varmeregnskab	10	0	0
Andre tilgodehavender		10.143	8.342
Forudbetalte omkostninger		132.446	115.625
Tilgodehavender		142.589	123.967
Likvide beholdninger	11	12.525.209	13.859.699
Omsætningsaktiver		12.667.798	13.983.666
Aktiver		54.502.012	55.817.880

Balance pr. 31.12.2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital		250.086	250.086
Overført resultat mv.		<u>8.197.830</u>	<u>4.819.982</u>
Egenkapital	12	<u>8.447.916</u>	<u>5.070.068</u>
Prioritetsgæld og renteswap	13	42.985.535	46.386.189
Mellemregning, handler		2.225.186	3.863.206
Internet regnskab		1.824	2.260
Vandregnskab	9	24.747	31.945
Varmeregnskab	10	31.887	20.594
Skyldige omkostninger	14	416.739	82.320
Deposita og forudbetalt husleje		368.178	361.298
Forudbetalt boligafgift		<u>0</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		<u>46.054.096</u>	<u>50.747.812</u>
Passiver		<u>54.502.012</u>	<u>55.817.880</u>
Eventualforpligtelser	15		
Nøgletal	16		
Beregning af andelsværdi (max.)	17		

Noter

Realiseret 2020 kr.		Realiseret 2021 kr.	Ikke revideret budget 2021 t.kr.	Ikke revideret budget 2022 t.kr.
1. Lejeindtægter				
967.648	Lejeindtægt	987.483	978	1.005
967.648		987.483	978	1.005
2. Skatter og afgifter				
616.502	Ejendomsskatter	612.918	617	613
21.119	Renholdelse af fortov mv.	21.325	22	21
0	Rottebekæmpelse	4.994	0	3
152.683	Renovation mv.	165.782	153	183
790.304		805.019	792	820
3. Renholdelse og belysning mv.				
123.656	Vicevært, løn	125.550	123	126
(8.680)	Feriepengeforpligtelse, regulering	0	0	0
2.165	Sociale ydelser	1.791	3	2
75.686	Trappevask og vinduespolering	94.644	76	84
0	Hovedrengøring mv	4.281	0	0
1.388	Snerydning	5.250	0	2
0	Gård og blomster mv.	0	0	0
54.622	Elforbrug	54.490	56	56
5.501	Ejendommens vand- og varmemeforbrug	5.409	5	5
254.338		291.415	263	275
4. Vedligeholdelse				
16.806	Graffiti, abonnement	17.155		
0	Teknisk rådgivning	6.063		
8.580	Snedker og tømrerarbejde	221.384		
0	Selvrisiko forsikring	7.853		
28.248	VVS	43.994		
1.050	Reparation af andre installationer	0		
29.763	Varmecentral, abonnement og reparation	168.667		
9.938	HH Ventilation serviceaftale	6.813		
241.696	Større vedligeholdelse	0		
6.827	Elinstallatør	0		
19.195	Låseservice	(3.922)		
223.035	Udskiftning af dørtelefoner	0		
19.496	Diverse materialer	1.606		
604.634		469.613	400	350

Noter

Realiseret 2020 kr.		Realiseret 2021 kr.	Ikke revideret budget 2021 t.kr.	Ikke revideret budget 2022 t.kr.
5. Administration mv.				
113.588	Administration	113.588	115	115
0	Advokat	0	5	5
44.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	44.000	44	45
5.625	Resthonorar revisor vedr. 2019	0	0	0
16.500	Valuar vurdering, honorar	0	0	0
11.280	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	7.982	11	9
0	Gaver	5.050	0	0
66.642	Varme- og vandregnskab	68.408	66	32
7.848	Møder og generalforsamling	403	5	5
6.819	Kontorhold inkl. porto	5.622	6	6
9.600	Telefon og internet	7.200	10	10
12.787	ABF, kontingent	13.104	13	13
3.567	Diverse	0	3	3
298.256		265.357	278	243
6. Finansielle indtægter				
0	Renteindtægter, bank	-	-	-
0		0	0	0
7. Finansielle omkostninger				
43.750	Prioritetsrenter	52.894	46	31
30.810	Bankrenter	54.241	0	0
1.520.148	Renteswap, rente	1.510.694	1.560	1.511
1.594.708		1.617.829	1.606	1.542
0	Afdrag	0	0	0
1.594.708		1.617.829	1.606	1.542

Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
8. Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter		
Anskaffelsessum primo	41.834.214	41.834.214
	<u>41.834.214</u>	<u>41.834.214</u>
Ejendommen, bogført værdi i alt	<u>41.834.214</u>	<u>41.834.214</u>
Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	<u>127.000.000</u>	<u>127.000.000</u>
Heraf grundværdi	<u>18.027.000</u>	<u>18.027.000</u>
Fastfrysning af valuarvurderingen		
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>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
9. Vandregnskab		
Vandforbrug	173.303	157.464
Indbetalt a conto fra beboere	(198.050)	(189.409)
	<u>(24.747)</u>	<u>(31.945)</u>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
10. Varmeregnskab		
Varmeforbrug	481.556	525.093
EMO-ordning	0	2.800
Indbetalt a conto fra beboere	(513.443)	(548.487)
	<u>(31.887)</u>	<u>(20.594)</u>

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
11. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, driftkonto	9.908.065	11.230.347
Nykredit, andelsboligkredit	2.617.144	2.629.352
	12.525.209	13.859.699

	Andels- indskud	Overført resultat mv.	I alt
	kr.	kr.	kr.
12. Egenkapital			
Egenkapital før andre reserver			
Saldo 01.01.2021	250.086	4.819.982	5.070.068
Årets regulering til markedsværdi 31.12.2021, renteswap		3.400.654	3.400.654
Betalte prioritetsafdrag		0	0
Overført af årets resultat		(22.806)	(22.806)
	250.086	8.197.830	8.447.916

13. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld og renteswap

		Ud- løb	Hovedstol	Renter	Restgæld	Kursværdi
			kr.	kr.	kr.	kr.
Nykredit, obl.lån, var. rt.	a	2048	29.237.000	52.894	29.237.000	29.310.093
Rentesikring (renteswap), markedsværdi	b	2032	29.237.000	1.510.694	13.748.535	13.748.535
				1.563.588	42.985.535	43.058.628

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 2021 25.084.228 kr.

(Lånet er 100% støttet af det offentlige).

Noter

13. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld og renteswap

	2021 kr.	2020 kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	42.985.535	46.386.189
Kortfristet del (næste års afdrag)	0	0
	42.985.535	46.386.189

14. Skyldige omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Skyldig A-skat og AM-bidrag	8.942	17.504
Skyldig ATP	374	374
Skyldige feriepenge	667	677
Grothe Byg, renovering af køkken	178.814	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.000	44.000
Revision, rest 2020	6.500	0
Skyldig el	15.735	8.714
Skyldige udlæg	16.275	0
Skyldigt gårdlaug	50.734	0
Skyldigt Hofor, årsregning returneret fejlagtigt	93.292	0
Øvrige kreditorer	1.406	11.051
	416.739	82.320

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. 1392 af 14. juni 2021 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, m²
B1	Andelsboliger	59	5.140
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		5.140
B3	Boliglejemål	1	96
B4	Erhvervslejemål	4	574
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	64	5.810

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal 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. 31.12.2021 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	147.000.000	25.301

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2021 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.502.426	431

	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 balancen dagen (B1+B2)			Kr. pr. andels- m ² 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 balancen dagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	167	(27)	(4)

Note, nøgleoplysninger

16. Nøgletal, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.603	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.495	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	28.098	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	43	104	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	43	104	81

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)	(10)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	0	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 ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	24.708	21.859
Valuarvurdering	28.599	25.301
Anskaffelsessum (kostpris)	8.139	7.200
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.495	5.746
Foreslået andelsværdi	21.603	19.112
Reserver uden for andelsværdi	-	-

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	511
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	636
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	1.544

Note, nøgleoplysninger

16. Nøgletal, fortsat

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	13
Øvrige omkostninger	43
Finansielle poster, netto	44
Afdrag	0
	100

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

	2021	2020
	kr.	kr.
Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	8.447.916	5.070.068
Korrektioner 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	42.985.535	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(43.058.628)</u>	<u>(73.093)</u>
Maksimal reguleret egenkapital	<u>113.540.610</u>	<u>110.092.593</u>

Note, værdiansættelse af andele

	2021	2020
	kr.	kr.
17. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	113.540.610	110.092.593
Andelskapital	250.086	250.086
Værdi pr. andelskrone, maksimalt	454,01	440,22
Værdi pr. kvadratmeter, maksimeret	22.064,71	21.394,65
Bestyrelsens forslag til andelsværdien:		
Reguleret egenkapital	113.540.610	110.092.593
Reserve til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer, kurssvingninger, renteswap mv.	(2.502.426)	(2.630.459)
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	111.038.184	107.462.134
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	111.038.184	107.462.134
Andelskapital	250.086	250.086
Værdi pr. andelskrone iht. generalforsamlingsbeslutning	444,00	429,70

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 444,00 kr.

På den ordinære generalforsamling den 09.06.2021 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 31.12.2021 i henhold til generalforsamlingsbeslutning kr.</u>	<u>Vedttaget værdi pr. andel pr. 31.12.2020 kr.</u>
Istedgade:					
76	4	58	2.819	1.251.636	1.211.326
78	2	61	2.965	1.316.460	1.274.063
76	1	67	3.256	1.445.664	1.399.106
70	4	68	3.305	1.467.420	1.420.161
66	4	79	3.839	1.704.516	1.649.621
78	2	80	3.888	1.726.272	1.670.676
80	4	82	3.985	1.769.340	1.712.357
70, 84	5	86	4.180	1.855.920	1.796.149
66	4	87	4.228	1.877.232	1.816.775
84	3	88	4.277	1.898.988	1.837.830
72	4	90	4.374	1.942.056	1.879.511
68	5	94	4.568	2.028.192	1.962.873
68	4	95	4.617	2.049.948	1.983.928
80	4	96	4.666	2.071.704	2.004.984
78	1	100	4.860	2.157.840	2.088.345
80	1	111	5.385	2.390.940	2.313.938
74	5	104	5.054	2.243.976	2.171.707
78	2	141	6.853	3.042.732	2.944.739
Samlet for 59 andele	59	5.146	250.086	111.038.184	107.462.134

Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2021

Andelshavere	59
Boliglejemål	1
Erhvervslejemål	4
	<u>64</u>

Likviditetsoversigt for året 2022

	Ikke revideret budget 2022 t.kr.
Budgetteret resultat for 2022	200
Prioritetsafdrag	0
	200
Indbetalinger	
Forskydning, primo til ultimo	0
Udbetalinger	
Afregning af skyldige omkostninger	(350)
Afregning af handel	(2.225)
	(2.375)
Årets likviditetsforskydning	(2.375)
Likvide midler pr. 31.12.2021, jf. årsregnskabs note 11	12.525
Forventede likvide midler pr. 31.12.2022	10.150

PENNEO

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

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

Amalie Victoria Wex

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-350420655840

IP: 185.10.xxx.xxx

2022-04-07 05:42:52 UTC

NEM ID 

Eigil Hansen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:88726341

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-04-07 06:04:08 UTC

NEM ID 

Joakim Jesper Thaning

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-541667418181

IP: 185.10.xxx.xxx

2022-04-07 08:05:00 UTC

NEM ID 

Bente Skovgaard Alsig

Dirigent

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 85.235.xxx.xxx

2022-04-07 08:17:31 UTC

NEM ID 

Bente Skovgaard Alsig

Økonomiansvarlig

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 85.235.xxx.xxx

2022-04-07 08:17:31 UTC

NEM ID 

Peter Høy Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-377960354281

IP: 213.198.xxx.xxx

2022-04-08 17:11:29 UTC

NEM ID 

MARTIN ERLANDSSON

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19860119xxxx

IP: 83.137.xxx.xxx

2022-04-09 09:57:19 UTC


Ida Kirstine Willer Dahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-606760054447

IP: 185.10.xxx.xxx

2022-04-11 07:45:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 751XU-KW1KT-3GQUM-CF040-U7E2U-1Q3JH

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 tidsstemplet 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>. 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>