

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

Årsregnskab 2022

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Noter	11
Note, nøgleoplysninger	16
Note, værdiansættelse af andele	22
Likviditetsoversigt for året 2023	25

Foreningsoplysninger

Forening

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

Bestyrelse

Amalie Wex
Per Martin Erlandsson
Joakim Thaning
Ditte Richter Jernskæg
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 19. april 2023

Dirigent

Bente Skovgaard Alsig

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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. 31.12.2022, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2022.

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 19.04.2023

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater

Bestyrelse

Amalie Wex
formand

Per Martin Erlandsson

Joakim Thaning

Ditte Richter Jernskæg

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. - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisorers 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 2023. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, samt likviditetsoversigt for 2022, 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 19.04.2023

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 nominal 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 2022

Realiseret 2021 kr.		Note	Realiseret 2022 kr.	Ikke revideret budget 2022 t.kr.	Ikke revideret budget 2023 t.kr.
2.628.486	Boligafgift, medlemmer		2.494.605	2.628	2.495
987.483	Lejeindtægter	1	1.023.492	1.005	1.005
0	Leje af bestyrelseslokaler		0	6	7
2.260	Øvrige indtægter		0	2	2
3.618.229	Indtægter		3.518.097	3.641	3.509
(805.019)	Skatter og afgifter	2	(820.467)	(820)	(830)
(101.570)	Forsikringer		(122.777)	(121)	(125)
(291.415)	Renholdelse og belysning mv.	3	(324.889)	(275)	(325)
(90.232)	Gårdlavsbidrag		(47.736)	(90)	(90)
(469.613)	Vedligeholdelse	4	(479.056)	(350)	(350)
(265.357)	Administration mv.	5	(212.009)	(243)	(215)
(2.023.206)	Omkostninger		(2.006.934)	(1.899)	(1.935)
1.595.023	Resultat før finansielle poster		1.511.163	1.742	1.574
0	Finansielle indtægter	6	0	0	0
(1.617.829)	Finansielle omkostninger	7	(1.582.353)	(1.542)	(1.564)
(22.806)	Resultat før skat		(71.190)	200	10
0	Skat af årets resultat		(420.200)	0	(70)
(22.806)	Årets resultat		(491.390)	200	(60)
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv.":					
0	Betalte prioritetsafdrag		0	0	0
(22.806)	Overført restandel til årets resultat		(491.390)	200	(60)
(22.806)			(491.390)	200	(60)

Balance pr. 31.12.2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter	8	<u>41.834.214</u>	<u>41.834.214</u>
Anlægsaktiver		<u>41.834.214</u>	<u>41.834.214</u>
Tilgodehavende restancer		11.573	0
Andre tilgodehavender		3.443	10.142
Forudbetalte omkostninger		<u>138.614</u>	<u>132.446</u>
Tilgodehavender		<u>153.630</u>	<u>142.588</u>
Likvide beholdninger	11	<u>9.983.746</u>	<u>12.525.209</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.137.376</u>	<u>12.667.797</u>
Aktiver		<u>51.971.590</u>	<u>54.502.011</u>

Balance pr. 31.12.2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
Andelskapital		250.086	250.086
Overført resultat mv.		17.332.811	8.197.829
Egenkapital	12	17.582.897	8.447.915
Prioritetsgæld og renteswap	13	33.359.163	42.985.535
Mellemregning, handler		0	2.225.186
Internet regnskab		225	1.824
Vandregnskab	9	26.080	24.747
Varmeregnskab	10	51.792	31.887
Skyldige omkostninger	14	141.976	416.739
Skyldig skat		420.200	0
Deposita og forudbetalt husleje		384.593	368.178
Forudbetalt boligafgift		4.664	0
Gældsforpligtelser		34.388.693	46.054.096
Passiver		51.971.590	54.502.011
Eventualforpligtelser	15		
Nøgletal	16		
Beregning af andelsværdi (max.)	17		

Noter

Realiseret 2021 kr.		Realiseret 2022 kr.	Ikke revideret budget 2022 t.kr.	Ikke revideret budget 2023 t.kr.
1. Lejeindtægter				
987.483	Lejeindtægt	1.023.492	1.005	1.005
987.483		1.023.492	1.005	1.005
2. Skatter og afgifter				
612.918	Ejendomsskatter	612.918	613	622
21.325	Renholdelse af fortove mv.	21.365	21	22
4.994	Rottebekæmpelse	2.845	3	3
165.782	Renovation mv.	183.339	183	183
805.019		820.467	820	830
3. Renholdelse og belysning mv.				
125.550	Vicevært, løn	125.550	126	126
1.791	Sociale ydelser	1.865	2	2
94.644	Trappevask og vinduespolering	86.954	84	84
4.281	Hovedrengøring mv	2.531	0	0
5.250	Snerydning	10.953	2	6
54.490	Elforbrug	92.305	56	102
5.409	Ejendommens vand- og varmemeforbrug	4.731	5	5
291.415		324.889	275	325
4. Vedligeholdelse				
17.155	Graffiti, abonnement	21.883		
6.063	Teknisk rådgivning	13.445		
221.384	Snedker og tømrerarbejde	79.831		
7.853	Selvrisiko forsikring	0		
43.994	VVS	43.319		
0	Murer	18.445		
0	Kloakarbejde	5.114		
168.667	Varmecentral, abonnement og reparation	44.214		
6.813	HH Ventilation serviceaftale	7.013		
0	Gennemgang og maling, vinduesfacader	162.635		
0	Elinstallatør	4.073		
(3.922)	Låseservice	9.574		
0	Udskiftning af dørtelefoner	2.160		
0	Undersøgelse skimmelsvamp mv.	43.275		
1.606	Diverse materialer, køb af lyskilder mv	24.075		
469.613		479.056	350	350

Noter

Realiseret 2021 kr.		Realiseret 2022 kr.	Ikke revideret budget 2022 t.kr.	Ikke revideret budget 2023 t.kr.
5. Administration mv.				
113.588	Administration	116.558	115	118
0	Advokat	0	5	5
44.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	45.000	45	45
7.982	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	9.377	9	5
5.050	Gaver	0	0	0
68.408	Varme- og vandregnskab	11.175	32	11
403	Møder og generalforsamling	3.172	5	5
5.622	Kontorhold inkl. porto	5.125	6	6
7.200	Telefon og internet	7.880	10	7
13.104	ABF, kontingent	13.722	13	13
0	Diverse	0	3	0
265.357		212.009	243	215
6. Finansielle indtægter				
0	Renteindtægter, bank	-	-	-
0		0	0	0
7. Finansielle omkostninger				
52.894	Prioritetsrenter	168.263	31	822
54.241	Bankrenter af indestående	45.238	0	0
1.510.694	Renteswap, rente	1.368.852	1.511	742
1.617.829		1.582.353	1.542	1.564
0	Afdrag	0	0	0
1.617.829		1.582.353	1.542	1.564

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
8. Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter		
Anskaffelsessum primo	41.834.214	41.834.214
	41.834.214	41.834.214
Ejendommen, bogført værdi i alt	41.834.214	41.834.214
Ejendomsværdi pr. 01.10.2022	127.000.000	127.000.000
Heraf grundværdi	18.027.000	18.027.000
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	147.000.000	147.000.000
9. Vandregnskab		
Vandforbrug	176.165	173.303
Indbetalt a conto fra beboere	(202.245)	(198.050)
	(26.080)	(24.747)
	2022	2021
	kr.	kr.
10. Varmeregnskab		
Varmeforbrug	470.737	478.756
EMO-ordning	0	2.800
Indbetalt a conto fra beboere	(522.529)	(513.443)
	(51.792)	(31.887)

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
11. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, driftkonto	7.378.959	9.908.065
Nykredit, andelsboligkredit	2.604.787	2.617.144
	9.983.746	12.525.209

	Andels- indskud	Overført resultat mv.	I alt
	kr.	kr.	kr.
12. Egenkapital			
Egenkapital før andre reserver			
Saldo 01.01.2022	250.086	8.197.829	8.447.915
Årets regulering til markedsværdi 31.12.2022, renteswap		9.626.372	9.626.372
Betalte prioritetsafdrag		0	0
Overført af årets resultat		(491.390)	(491.390)
	250.086	17.332.811	17.582.897

13. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld og renteswap

		Ud- løb	Hovedstol	Renter	Restgæld	Kursværdi
		kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Nykredit, obl.lån, var. rt.	a	2048	29.237.000	168.263	29.237.000	29.237.000
Rentesikring (renteswap), markedsværdi	b	2032	29.237.000	1.368.852	4.122.163	4.122.163
				1.537.115	33.359.163	33.359.163

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 2022 22.913.822 kr. (Lånet er 100% støttet af det offentlige).

Noter

13. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld og renteswap

	2022 kr.	2021 kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	33.359.163	42.985.535
Kortfristet del (næste års afdrag)	0	0
	33.359.163	42.985.535

14. Skyldige omkostninger

Skyldig A-skat og AM-bidrag	4.376	8.942
Skyldig ATP	374	374
Skyldige feriepenge	677	667
Grothe Byg, renovering af køkken	0	178.814
Revision og regnskabsmæssig assistance	45.000	44.000
Revision, rest 2020	0	6.500
Skyldig el	23.268	15.735
Skyldige udlæg	0	16.275
Skyldigt gårdlaug	0	50.734
Grothe Byg, fugtskader	62.368	0
Skyldigt Hofor, årsregning returneret fejlagtigt	0	93.292
Øvrige kreditorer	5.913	1.406
	141.976	416.739

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. 31.12.2022 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. 31.12.2022 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.710.500	2.016

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	8%

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 ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	202.273	x 12	/5.140	472
H2	Erhvervslejeindtægt	78.584	x 12	/5.140	183
H3	Boliglejeindtægt	5.570	x 12	/5.140	13

	Forklaring på udregning	Årets resultat 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
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	(27)	(4)	(96)

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	4.718	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	26.321	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. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	104	81	82
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	104	81	82

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)	18

	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	4.718	4.174
Foreslået andelsværdi	21.603	19.112
Reserver uden for andelsværdi	-	-

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	485
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	686
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	1.596

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	71
---	----

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

	2022	2021
	kr.	kr.
Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	17.582.897	8.447.915
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	33.359.163	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(33.359.163)</u>	0
Maksimal reguleret egenkapital	<u>122.748.683</u>	<u>113.540.609</u>

Note, værdiansættelse af andele

	2022	2021
	kr.	kr.
17. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	122.748.683	113.540.609
Andelskapital	250.086	250.086
Værdi pr. andelskrone, maksimalt	490,83	454,01
Værdi pr. kvadratmeter, maksimeret	23.854,15	22.064,71
Bestyrelsens forslag til andelsværdien:		
Reguleret egenkapital	122.748.683	113.540.609
Reserve til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer, kurssvingninger, renteswap mv.	(11.710.500)	(2.502.426)
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	111.038.183	111.038.183
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	111.038.183	111.038.183
Andelskapital	250.086	250.086
Værdi pr. andelskrone iht. generalforsamlingsbeslutning	444,00	444,00

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 05.04.2022 blev værdien pr. andelskrone fastsat til kr.444,00

<u>Adresse</u>	<u>Antal boliger</u>	<u>Størrelse m2</u>	<u>Nominel andel kr.</u>	<u>Værdi pr. andel 31.12.2022 i henhold til generalforsamlingsbeslutning kr.</u>	<u>Vedtaget værdi pr. andel pr. 31.12.2021 kr.</u>
Istedgade:					
76	4	58	2.819	1.251.636	1.251.636
78	2	61	2.965	1.316.460	1.316.460
76	1	67	3.256	1.445.664	1.445.664
70	4	68	3.305	1.467.420	1.467.420
66	4	79	3.839	1.704.516	1.704.516
78	2	80	3.888	1.726.272	1.726.272
80	4	82	3.985	1.769.340	1.769.340
70, 84	5	86	4.180	1.855.920	1.855.920
66	4	87	4.228	1.877.232	1.877.232
84	3	88	4.277	1.898.988	1.898.988
72	4	90	4.374	1.942.056	1.942.056
68	5	94	4.568	2.028.192	2.028.192
68	4	95	4.617	2.049.948	2.049.948
80	4	96	4.666	2.071.704	2.071.704
78	1	100	4.860	2.157.840	2.157.840
80	1	111	5.385	2.390.940	2.390.940
74	5	104	5.054	2.243.976	2.243.976
78	2	141	6.853	3.042.732	3.042.732
Samlet for 59 andele	59	5.146	250.086	111.038.183	111.038.183

Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2022

Andelshavere	59
Boliglejemål	1
Erhvervslejemål	4
	64

Likviditetsoversigt for året 2023

	Ikke revideret budget 2023 t.kr.
Budgetteret resultat for 2023	(60)
Prioritetsafdrag	0
	(60)
Indbetalinger	
Forskydning, primo til ultimo	0
Udbetalinger	
Afregning af skyldige omkostninger	0
Betalt skat	(420)
	(480)
Årets likviditetsforskydning	(480)
Likvide midler pr. 31.12.2022, jf. årsregnskabets note 11	9.984
Forventede likvide midler pr. 31.12.2023	9.504

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.”

Ida Kirstine Willer Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: c85a1a51-83f1-4e79-beac-6f3ad2c8c4d6

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-16 12:26:45 UTC



Signe Kathrine Kiilerich

Advokatfuldmægtig

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:65893613

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-05-17 09:32:34 UTC



MARTIN ERLANDSSON

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: 19860119xxxx

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-17 13:07:43 UTC



Amalie Victoria Wex

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: 13b1c5e5-688c-4038-84ca-78d4434defd0

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-18 13:10:06 UTC



Ditte Richter Jernskæg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: 3030a995-5643-439c-a9a5-72496ddb1b0f

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-05-18 17:52:07 UTC



Joakim Jesper Thaning

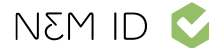
Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Istedgade 66-84

Serienummer: PID:9208-2002-2-541667418181

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-24 17:05:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: HENQ2-E0K73-636US-3UOOW-ZPF3B-8MUY2

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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

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."

Eigil Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: CVR:33963556-RID:88726341

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-05-25 07:28:43 UTC

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 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>