

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

**Årsregnskab 2016**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Noter	11
Note, nøgleoplysninger	18
Note, værdiansættelse af andele	24
Likviditetsoversigt for året 2017	27

## Foreningsoplysninger

### Forening

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

### Bestyrelse

Jesper Jørgensen, formand  
Peter Andersen  
Sune Jens Christiansen  
Gustav Kragh-Jacobsen  
Lars Nepper-Christensen

### Administrator

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

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 25. april 2017

Dirigent

---

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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. 2 af 6. januar 2015, 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. 31.12.2016, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2016.

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 20. marts 2017

### **Administrator**

Advokat Carsten Kirstein

### **Bestyrelse**

Jesper Jørgensen  
formand

Peter Andersen

Sune Jens Christiansen

Gustav Kragh-Jacobsen

Lars Nepper-Christensen

## Den uafhængige revisors påtegning

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Istedgade 66-84 for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, 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. 2 af 6. januar 2015, 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 ikke 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, 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 regnskabsbrugere træffe på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors påtegning

Som led i revisionen, 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 betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, 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 20. marts 2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Eigil Hansen

statsautoriseret revisor

## 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. 2 af 6. januar 2015, 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. 2 af 6. januar 2015, 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, 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

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende indregnes prioritetsgælden til restgælden.

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 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 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 18. 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 2016

Realiseret 2015 kr.		Note	Realiseret 2016 kr.	Ikke revideret budget 2016 t.kr.	Ikke revideret budget 2017 t.kr.
3.128.486	Boligafgift, medlemmer		3.128.486	3.128	3.128
897.516	Lejeindtægter	1	901.237	890	912
4.133	Indtægter, snerydning mm.		4.138	0	4
<b>4.030.135</b>	<b>Indtægter</b>		<b>4.033.861</b>	<b>4.018</b>	<b>4.044</b>
(718.630)	Skatter og afgifter	2	(746.163)	(744)	(771)
(102.777)	Forsikringer		(101.935)	(100)	(101)
(257.242)	Renholdelse og belysning mv.	3	(234.744)	(265)	(250)
(81.776)	Gårdlavsbidrag		(80.072)	(82)	(82)
(401.702)	Vedligeholdelse	4	(168.783)	(185)	(200)
(291.879)	Administration mv.	5	(266.163)	(280)	(281)
(15.288)	Afskrivninger, porttelefonanlæg		(11.461)	(15)	0
<b>(1.869.294)</b>	<b>Omkostninger</b>		<b>(1.609.321)</b>	<b>(1.671)</b>	<b>(1.685)</b>
<b>2.160.841</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.424.540</b>	<b>2.347</b>	<b>2.359</b>
416.883	Finansielle indtægter	6	1.740.812	430	450
(3.385.358)	Finansielle omkostninger	7	(2.010.749)	(1.900)	(1.990)
<b>(807.634)</b>	<b>Resultat før skat</b>		<b>2.154.603</b>	<b>877</b>	<b>819</b>
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<b>(807.634)</b>	<b>Årets resultat</b>		<b>2.154.603</b>	<b>877</b>	<b>819</b>
Forslag til resultatdisponering:					
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>					
1.250.257	Betalte prioritetsafdrag		1.304.403	1.304	1.360
(2.057.891)	Overført restandel til årets resultat		850.200	(427)	(541)
<b>(807.634)</b>			<b>2.154.603</b>	<b>877</b>	<b>819</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter</b>	8	<u>41.834.214</u>	<u>41.845.675</u>
<b>Værdipapirer</b>	9	<u>23.569.811</u>	<u>23.985.250</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>65.404.025</u>	<u>65.830.925</u>
Varmeregnskab	11	10.087	0
Mellemregning, andelshavere internet		0	0
Periodiserede renter, obligationer		115.891	122.783
Andre tilgodehavender		9.755	1.063
Forudbetalte omkostninger		<u>95.191</u>	<u>116.792</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>230.924</u>	<u>240.638</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<u>7.660.156</u>	<u>6.401.288</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>7.891.080</u>	<u>6.641.926</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>73.295.105</u></u>	<u><u>72.472.851</u></u>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Andelskapital		250.086	250.086
Overført resultat mv.		<u>3.726.587</u>	<u>3.333.649</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>13</b>	<b><u>3.976.673</u></b>	<b><u>3.583.735</u></b>
Prioritetsgæld og renteswap	14	68.837.737	68.380.474
Mellemregning, andelshavere internet		1.879	1.400
Varmeregnskab	11	0	16.178
Vandregnskab	10	52.636	55.961
Skyldige omkostninger	15	90.057	93.417
Deposita og forudbetalt husleje		332.407	332.407
Forudbetalt boligafgift		<u>3.716</u>	<u>9.279</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>69.318.432</u></b>	<b><u>68.889.116</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>73.295.105</u></b>	<b><u>72.472.851</u></b>
Eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi (max.)	18		

## Noter

<b>Realiseret 2015 kr.</b>		<b>Realiseret 2016 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2016 t.kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2017 t.kr.</b>
<b>1. Lejeindtægter</b>				
897.516	Lejeindtægt	901.237	890	912
<b>897.516</b>		<b>901.237</b>	<b>890</b>	<b>912</b>
<b>2. Skatter og afgifter</b>				
498.250	Ejendomsskatter	531.134	531	560
71.573	Renholdelse af fortov	75.743	74	80
148.807	Renovation mv.	139.286	139	131
<b>718.630</b>		<b>746.163</b>	<b>744</b>	<b>771</b>
<b>3. Renholdelse og belysning mv.</b>				
121.997	Vicevært, løn	116.052	115	116
581	Feriepenge inkl. regulering hensættelse	0	0	0
3.144	Sociale ydelser	3.283	3	3
66.022	Trappevask og vinduespolering	72.576	68	73
61.471	Elforbrug, incl reg. årsforbrug 2015	40.090	75	55
4.027	Ejendommens vand- og varmemeforbrug	2.743	4	3
<b>257.242</b>		<b>234.744</b>	<b>265</b>	<b>250</b>
<b>4. Vedligeholdelse</b>				
15.378	Graffiti, abonnement	15.605		
0	Maler	9.425		
134.844	Murer	24.750		
41.585	Snedker og tømrer	11.968		
94.409	VVS	11.580		
5.154	Kloakarbejder	10.306		
56.769	Varmecentral	45.522		
0	Varmemålere	1.589		
25.369	Elinstallatør	23.519		
14.414	Låseservice	8.343		
0	Ventilator	0		
13.780	Diverse materialer	6.176		
<b>401.702</b>		<b>168.783</b>	<b>185</b>	<b>200</b>

## Noter

Realiseret 2015 kr.		Realiseret 2016 kr.	Ikke revideret budget 2016 t.kr.	Ikke revideret budget 2017 t.kr.
<b>5. Administration mv.</b>				
114.125	Administration	114.125	115	115
31.000	Advokat	2.250	7	10
44.800	Revision og regnskabsmæssig assistance	45.825	46	47
(7.500)	Resthonorar	0	0	0
7.900	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	8.852	8	9
275	Påkravsgebyrer	(150)	0	0
5.514	Opkrævningsgebyrer, boligafgift mv.	5.544	6	6
57.294	Varme- og vandregnskab	59.402	57	60
4.985	Møder og generalforsamling	897	5	5
9.565	Kontorhold inkl. porto	6.581	10	6
12.175	Telefon og internet	10.221	13	10
0	ABF, kontingent	12.616	10	10
0	Gaver	0	0	0
0	Arbejdsmiddage	0	0	0
11.746	Diverse	0	3	3
<b>291.879</b>		<b>266.163</b>	<b>280</b>	<b>281</b>
<b>6. Finansielle indtægter</b>				
0	Renteindtægter, bank	0	0	0
416.883	Renteindtægter, obligationer	481.757	400	450
0	Kursavance, obligationer	56.138	30	0
0	Kursregulering, obligationer	1.202.917	0	0
<b>416.883</b>		<b>1.740.812</b>	<b>430</b>	<b>450</b>

## Noter

<b>Realiseret 2015 kr.</b>		<b>Realiseret 2016 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2016 t.kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2017 t.kr.</b>
	<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
296.872	Prioritetsrenter	326.026	200	320
311.670	Renteudgift, Cibor6 lån, Nykredit Bank	223.223	300	220
1.396.691	Renteswap, rente	1.461.500	1.400	1.450
206.345	Kurstab, obligationer	0	0	0
151.080	Kurstab, låneomlægning	0	0	0
82.894	Låneomkostninger	0	0	0
939.806	Kursregulering, obligationer	0	0	0
<b>3.385.358</b>		<b>2.010.749</b>	<b>1.900</b>	<b>1.990</b>
1.250.257	Afdrag	1.304.403	1.304	1.360
<b>4.635.615</b>		<b>3.315.152</b>	<b>3.204</b>	<b>3.350</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter</b>		
Anskaffelsessum primo	41.834.214	41.834.214
	<b>41.834.214</b>	<b>41.834.214</b>
<b>Porttelefonanlæg, anskaffet oktober 2006</b>		
Saldo 01.01	11.461	26.749
Afskrivning, 10% p.a. af 152.875 kr. rest	(11.461)	(15.288)
	<b>0</b>	<b>11.461</b>
<b>Ejendommen, bogført værdi i alt</b>	<b>41.834.214</b>	<b>41.845.675</b>
<b>Ejendomsværdi pr. 01.10.2016</b>	<b>127.000.000</b>	<b>127.000.000</b>
<b>Heraf grundværdi</b>	<b>18.027.000</b>	<b>18.489.200</b>
<b>9. Værdipapirer</b>	<b>Nominel</b>	<b>Kursværdi</b>
	<b>beholdning</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
2,0% Nykredit (Tk) SDO 2037	23.178.329	23.569.811
	<b>23.569.811</b>	<b>23.985.250</b>

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>10. Vandregnskab</b>		
Vandforbrug	149.444	146.119
Indbetalt a conto fra beboere	(202.080)	(202.080)
	<b>(52.636)</b>	<b>(55.961)</b>



## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>11. Varmeregnskab</b>		
Varmeforbrug	521.562	499.808
EMO-ordning	18.605	18.394
Indbetalt a conto fra beboere	(530.080)	(534.380)
	<b>10.087</b>	<b>(16.178)</b>
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, kasserer	5.070	5.070
Nordea, pengemarkedskonto, kontonr. 8010 123 608	4.823.589	4.042.288
Nykredit, andelsboligkredit, konto 8117 1584035	2.831.497	2.353.930
	<b>7.660.156</b>	<b>6.401.288</b>
<b>13. Egenkapital</b>	<b>Andels-</b>	<b>Overført</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>indskud</b>	<b>resultat mv.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo 01.01.2016	250.086	3.333.649
Årets regulering til markedsværdi 31.12.2016, renteswap		(1.761.665)
Betalte prioritetsafdrag		1.304.403
Overført af årets resultat		850.200
	<b>250.086</b>	<b>3.726.587</b>
		<b>I alt</b>
		<b>kr.</b>
		<b>3.976.673</b>

## Noter

### 14. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld og renteswap

		<u>Ud- løb</u>	<u>Hovedstol kr.</u>	<u>Renter kr.</u>	<u>Restgæld kr.</u>	<u>Kursværdi kr.</u>
Nykredit, 2%	a	2032	5.711.000	72.080	5.207.399	5.197.192
Nykredit, 2%	b	2032	19.986.000	253.946	18.223.616	18.187.895
Nykredit, anlægslån, var. rt.	c	2032	29.237.000	223.223	29.237.000	29.237.000
Rentesikring (renteswap), markedsværdi	d	2032	29.237.000	1.461.500	16.169.722	16.169.722
				<u>2.010.749</u>	<u>68.837.737</u>	<u>68.791.809</u>

a og b) Kontante byfornyelseslån. Konvertible. Effektiv rentesats 1,9740 pct. p.a. Delvist offentligt støttede lån.

c) Erhvervslån. Variabel rente. CIBOR 6, opr. 29.237.000 kr. Inkonvertibelt. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår 2016 = 0,675 pct. p.a.

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

Der er i forbindelse med byfornyelsessagen yderligere tinglyst lån i Nykredit med en hovedstol på i alt 42.899.000 kr. Restgælden udgør pr. 31. december 2016 34.602.057 kr. (Lånet er 100% støttet af det offentlige).

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Opdeling af lån</b>		
Langfristet del	67.477.737	67.076.072
Kortfristet del (næste års afdrag)	1.360.000	1.304.402
	<u>68.837.737</u>	<u>68.380.474</u>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>15. Skyldige omkostninger</b>		
Skyldig A-skat og AM-bidrag	3.765	3.081
Skyldig ATP	1.105	1.767
Feriepengeforpligtelse	13.020	13.020
Revision og regnskabsmæssig assistance	45.875	44.800
Skyldig el	10.906	14.489
Skyldig reparation af trappetrin	4.188	0
Skyldig forsikring	7.498	0
Telefongodtgørelse 2015	3.700	0
Skyldig gårdlaugbidrag	0	16.260
	<b>90.057</b>	<b>93.417</b>

## 16. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for engagement med Nykredit er deponeret realkreditpantebrev, nom. 25.697.000 kr., med pant i ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter.

### Aftale om rentesikring (renteswap)

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

### I øvrigt

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

### 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

### 17. 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. 1539 af 16. december 2013 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:

	<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>BBR Areal, m<sup>2</sup></b>
B1	Andelsboliger	61	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>66</b>	<b>5.810</b>

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

	<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår: 1985
D2	Ejendommens opførelsesår: 1885

## Note, nøgleoplysninger

### 17. 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. 31.12.2016 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	127.000.000	21.859

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2016 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	0%

## Note, nøgleoplysninger

### 17. 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	70.019	x 12	/5.140	163
H3	Boliglejeindtægt	5.084	x 12	/5.140	12

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med 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)	451	(157)	419

## Note, nøgleoplysninger

### 17. Nøgletal, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	16.970	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.951	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>28.920</b>	<b>K1 plus K2</b>

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. 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.)	26	69	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	-	-	-
M3	<b>Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)</b>	<b>26</b>	<b>69</b>	<b>29</b>

## Note, nøgleoplysninger

### 17. 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)	(66)

	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)	220	243	254

### 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	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	8.139	7.200
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.951	10.573
Foreslået andelsværdi	16.970	15.013
Reserver uden for andelsværdi	-	-

	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	609
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	636
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	1.464



## Note, nøgleoplysninger

### 17. Nøgletal, fortsat

<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	5
Øvrige omkostninger	45
Finansielle poster, netto	8
Afdrag	41
	<b>100</b>

  

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	78
---	----

## Note, værdiansættelse af andele

### 18. Beregning af andelsværdi

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

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

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

#### Beregning efter litra a, anskaffelsessummen

Der er ikke foretaget beregning efter litra a, anskaffelsessum

#### Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering</b>		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	3.976.673	3.583.735
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(41.834.214)	
Ejendomsværdi, 01.10.2016	127.000.000	
- anskaffelsessum, individuelle altaner	<u>(1.964.791)</u>	83.189.534
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	68.837.737	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(68.791.809)</u>	921.365
<b>Maksimal reguleret egenkapital</b>	<b><u>87.223.596</u></b>	<b><u>87.694.634</u></b>

## Note, værdiansættelse af andele

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>18. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>87.223.596</u>	<u>87.694.634</u>
Andelskapital	250.086	250.086
<b>Værdi pr. andelskrone</b>	<b><u>348,77</u></b>	<b><u>350,66</u></b>
eller		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>87.223.596</u>	<u>87.694.634</u>
Kvadratmeter	5.145,80	5.145,80
<b>Værdi af egenkapitalen pr. kvadratmeter</b>	<b><u>16.950,44</u></b>	<b><u>17.041,98</u></b>

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.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 348,77 kr.

## Note, værdiansættelse af andele

### 18. Beregning af andelsværdi, fortsat

På den ordinære generalforsamling den 31.03.2016 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 350,66 kr.

Adresse	Antal boliger	Størrelse m2	Nominel andel kr.	Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2016 kr.	Vedttaget værdi pr. andel pr. 31.12.2015 kr.
Istedgade:					
76	4	58,00	2.819	983.195	988.505
78	4	61,00	2.965	1.034.116	1.039.701
76	1	67,00	3.256	1.135.609	1.141.742
70	4	68,00	3.305	1.152.699	1.158.924
66	4	79,00	3.839	1.338.945	1.346.176
78	4	80,00	3.888	1.356.035	1.363.358
80	4	82,00	3.985	1.389.866	1.397.372
70, 84	5	86,00	4.180	1.457.877	1.465.750
66	4	87,00	4.228	1.474.618	1.482.582
84	3	88,00	4.277	1.491.708	1.499.764
72	4	90,00	4.374	1.525.539	1.533.778
68	5	94,00	4.568	1.593.201	1.601.805
68	4	95,00	4.617	1.610.291	1.618.988
80	4	96,00	4.666	1.627.381	1.636.170
78	1	100,00	4.860	1.695.044	1.704.197
80	1	110,80	5.385	1.878.150	1.888.293
74	5	104,00	5.054	1.762.706	1.772.225
<b>Samlet for 61 andele</b>	<b>61</b>	<b>5.145,80</b>	<b>250.086</b>	<b>87.223.596</b>	<b>87.694.637</b>

#### Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2016

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

