

24.03.2010

Advokatfirmaet Carsten Kirstein ApS  
Att.: Advokat Carsten Kirstein  
Nikolaj Plads 26  
1067 København K

## **A/B Istedgade 66-84, korrektion af årsrapport 2009, note 19 side 16/17**

På generalforsamlingen i ovennævnte forening tirsdag aften den 23. marts 2010, redegjorde vi for, at note 19 på side 16 i årsrapporten for 2009 for A/B Istedgade 66-84, desværre indeholdt en fejl. Noten vedrører beregningen af maksimal andelsværdi efter litra c, den seneste offentlige vurdering.

Ved en beklagelig fejltagelse er kursværdi af prioritetsgæld indtastet med 36.237.639 kr., i stedet for det korrekte beløb på 28.989.660 kr. Dette får indflydelse på den maksimalt opgjorte andelskrone.

Den maksimalt opgjorte andelskrone udgør derfor ikke, som anført i 2009-årsrapporten, 360,19 kr., men i stedet, som oplyst på generalforsamlingen, **389,18 kr.** Vi har til nærværende brev vedhæftet en korrigeret side 16 og 17 i årsrapporten, som viser beregningen af den maksimale andelskrone på 389,18 kr. og fordelingen på de forskellige andelsboliger.

For den gode ordens skyld skal oplyses, at i note 15, som specificerer prioritetsrenter/prioritetsgæld skal, i sammenhæng med ovenstående, kursværdien af gælden til Nykredit, 5% korrigeres fra 29.237.000 kr. til 21.989.021 kr., og den samlede kursværdi af Nykredit prioritetsgæld ændres fra 36.237.639 kr. til 28.989.660 kr. Sidstnævnte beløb er indarbejdet i den korrigerede note 19.

Såfremt der er spørgsmål til ovenstående, står vi naturligvis til disposition.

Med venlig hilsen

Eigil Hansen  
statsautoriseret revisor

**Note, værdiansættelse af andele. (Korrigeret beregning af 23.03.2010)**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>19. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>		
<b>Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering</b>		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	11.237.138	7.962.872
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	-41.937.403	
Ejendomsværdi, 01.10.2008	129.000.000	
Tilgang efter vurdering, altan i viceværtøjelighed	<u>56.798</u>	87.104.107
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	27.960.645	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>-28.989.660</u>	<u>-407.089</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital</b>	<b>97.327.518</b>	<b>94.659.890</b>
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>97.327.518</u>
	Andelskapital	<u>250.086</u>
	<b>389,18</b>	<b>378,51</b>
eller		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>97.327.518</u>
	Kvadratmeter	<u>5.145,80</u>
	<b>18.913,97</b>	<b>18.395,56</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.

## Note, værdiansættelse af andele

### 19. Beregning af andelsværdi, fortsat

På den ordinære generalforsamling den 30. marts 2009 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 378,5094 kr.

<u>Adresse</u>	<u>Antal boliger</u>	<u>Størrelse m2</u>	<u>Nominel andel kr.</u>	<u>Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2009 kr.</u>	<u>Vedtaget værdi pr. andel pr. 31.12.2008 kr.</u>
Istedgade:					
76	4	58,00	2.819	1.097.098	1.067.018
78	4	61,00	2.965	1.153.919	1.122.280
76	1	67,00	3.256	1.267.170	1.232.427
70	4	68,00	3.305	1.286.240	1.250.974
66	4	79,00	3.839	1.494.062	1.453.098
78	4	80,00	3.888	1.513.132	1.471.645
80	4	82,00	3.985	1.550.882	1.508.360
70, 84	5	86,00	4.180	1.626.772	1.582.169
66	4	87,00	4.228	1.645.453	1.600.338
84	3	88,00	4.277	1.664.523	1.618.885
72	4	90,00	4.374	1.702.273	1.655.600
68	5	94,00	4.568	1.777.774	1.729.031
68	4	95,00	4.617	1.796.844	1.747.578
80	4	96,00	4.666	1.815.914	1.766.125
78	1	100,00	4.860	1.891.415	1.839.556
80	1	110,80	5.385	2.095.734	2.038.273
74	5	104,00	5.054	1.966.916	1.912.987
<b>Samlet for 61 andele</b>	<b>61</b>	<b>5.145,80</b>	<b>250.086</b>	<b>97.327.518</b>	<b>94.659.890</b>

#### Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2009

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