

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

Telefon 36 10 20 30  
Telefax 36 10 20 40

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

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

**Årsregnskab 2011**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2011	6
Balance pr. 31. december 2011	7
Noter	9
Note, værdiansættelse af andele	17
Likviditetsoversigt for året 2012	20

## **Foreningsoplysninger**

### **Forening**

A/B Istedgade 66-84

Istedgade 66-84

1650 København V

### **Bestyrelse**

Thea Gade-Rasmussen, formand

Jesper Jørgensen

Karl Melchior

Stella Dyrberg

Sune Christiansen

### **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

Dirigent

---

## **Bestyrelsespåtegning**

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for 2011 for A/B Istedgade 66-84.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. februar 2012

### **Administrator**

Advokat Carsten Kirstein

### **Bestyrelse**

Thea Gade-Rasmussen  
formand

Jesper Jørgensen

Karl Melchior

Stella Dyrberg

Sune Christiansen

## Den uafhængige revisors påtegning

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Istedgade 66-84 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter samt note værdiansættelse af andele. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt lividitetsoversigt, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har en videre ansvar for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser og fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

København, den 29. februar 2012

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Eigil Hansen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteternes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentationen.

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

### Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er de udgifter, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

### Skatteforhold

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst. Der afsættes ikke udskudt skat.

### Balancen

#### Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der foretages afskrivning på ejendommens særlige installationer, hvorimod bygningsværdien ikke afskrives.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer

Beholdning af obligationer optages i årsregnskabet til dagsværdien på balancedagen.

### 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.

### Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgælden optages til nominel restgæld, svarende til det beløb, der skal betales gennem de normale afdrag.

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.

## Resultatopgørelse for 2011

Realiseret 2010 kr.		Note	Realiseret 2011 kr.	Ikke revideret budget 2011 t.kr.	Ikke revideret budget 2012 t.kr.
3.067.143	Boligafgift, medlemmer		3.113.150	3.067	3.128
648.878	Lejeindtægter	1	742.165	721	780
4.714	Øvrige indtægter		19.945	0	0
<b>3.720.735</b>	<b>Indtægter</b>		<b>3.875.260</b>	<b>3.788</b>	<b>3.908</b>
-486.927	Skatter og afgifter	2	-575.317	-575	-593
-95.384	Forsikringer		-94.819	-100	-96
-272.892	Renholdelse og belysning mv.	3	-253.472	-265	-254
-54.339	Gårdlavsbidrag		-56.246	-59	-59
-352.411	Vedligeholdelse	4	-2.060.369	-173	-997
-241.876	Administration mv.	5	-324.258	-323	-329
-15.288	Afskrivninger, porttelefonanlæg		-15.288	-15	-15
<b>-1.519.117</b>	<b>Omkostninger</b>		<b>-3.379.769</b>	<b>-1.510</b>	<b>-2.343</b>
<b>2.201.618</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>495.491</b>	<b>2.278</b>	<b>1.565</b>
1.805.735	Finansielle indtægter	6	3.125.879	1.145	1.780
-2.707.872	Finansielle omkostninger	7	-3.592.361	-2.600	-2.497
<b>1.299.481</b>	<b>Resultat før skat</b>		<b>29.009</b>	<b>823</b>	<b>848</b>
0	Skat af årets resultat		0	-100	0
<b>1.299.481</b>	<b>Årets resultat</b>		<b>29.009</b>	<b>723</b>	<b>848</b>
Forslag til resultatdisponering:					
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>					
680.228	Betalte prioritetsafdrag		765.552	718	848
619.253	Overført restandel til årets resultat		-736.543	5	0
<b>1.299.481</b>			<b>29.009</b>	<b>723</b>	<b>848</b>



**Balance pr. 31. december 2011**

	<u>Note</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>
<b>Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter</b>	8	<u>41.906.827</u>	<u>41.922.115</u>
<b>Værdipapirer</b>	9	<u>29.593.354</u>	<u>23.671.357</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>71.500.181</u>	<u>65.593.472</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	2.854
Garantiprovision		6.700	7.300
Vandregnskab	10	94.184	11.979
Varmeregnskab	11	0	136.542
Periodiseret renter, obligationer		292.055	293.058
Tilgodehavende retsafgifter		5.940	0
Forudbetalte omkostninger		<u>105.157</u>	<u>103.539</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>504.036</u>	<u>555.272</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<u>1.305.243</u>	<u>7.517.912</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.809.279</u>	<u>8.073.184</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>73.309.460</u></u>	<u><u>73.666.656</u></u>

**Balance pr. 31. december 2011**

	<b>Note</b>	<b>2011 kr.</b>	<b>2010 kr.</b>
Andelskapital		250.086	250.086
Overført resultat mv.		4.107.396	10.781.701
<b>Egenkapital</b>	13	<b>4.357.482</b>	<b>11.031.787</b>
Prioritetsgæld	14	68.604.828	61.676.728
Bankgæld	15	0	413.795
Varmeregnskab	11	15.127	0
Skyldige omkostninger	16	70.512	260.779
Deposita og forudbetalt husleje		261.511	246.994
Forudbetalt boligafgift		0	36.573
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>68.951.978</b>	<b>62.634.869</b>
<b>Passiver</b>		<b>73.309.460</b>	<b>73.666.656</b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	17		

## Noter

<b>Realiseret 2010 kr.</b>		<b>Realiseret 2011 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2011 t.kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2012 t.kr.</b>
<b>1. Lejeindtægter</b>				
665.125	Teoretisk lejeindtægt	746.835	721	780
-16.247	Tomgang	-4.670	0	0
<b>648.878</b>		<b>742.165</b>	<b>721</b>	<b>780</b>
<b>2. Skatter og afgifter</b>				
368.910	Ejendomsskatter	394.733	395	412
8.056	Renholdelse af fortov	68.109	70	71
110.185	Renovation mv.	112.475	110	110
-224	Refusion af vandafgift, gårdlaug	0	0	0
<b>486.927</b>		<b>575.317</b>	<b>575</b>	<b>593</b>
<b>3. Renholdelse og belysning mv.</b>				
115.305	Vicevært, løn	104.127	120	120
116	Feriepenge inkl. regulering hensættelse	-116	1	0
3.370	Sociale ydelser	3.656	4	4
67.607	Trappevask og vinduespolering	68.496	70	70
27.375	Hovedrengøring, trapper	0	0	0
0	Småanskaffelser	12.995	0	0
561	Rengøringsartikler	183	0	0
55.247	Elforbrug	59.892	70	60
3.311	Ejendommens vand- og varmemeforbrug	4.239	0	0
<b>272.892</b>		<b>253.472</b>	<b>265</b>	<b>254</b>
<b>4. Vedligeholdelse</b>				
13.500	Graffiti, abonnement	15.750		
1.225	Maler	0		
18.870	Snedker og tømrer	1.950		
0	Vinduesvedligeholdelse	1.944.050		
20.126	VVS	23.835		
11.781	Kloakarbejder	4.844		
15.994	Varmecentral	12.900		
221.122	Varmemålere	4.063		
9.953	Elinstallatør	38.078		
24.418	Låseservice	11.679		
0	Postkasser inkl. låse	0		
15.422	Diverse materialer	3.220		
<b>352.411</b>		<b>2.060.369</b>	<b>173</b>	<b>997</b>

## Noter

Realiseret 2010 kr.		Realiseret 2011 kr.	Ikke revideret budget 2011 t.kr.	Ikke revideret budget 2012 t.kr.
<b>5. Administration mv.</b>				
85.000	Administration	108.750	107	110
8.125	Advokat	45.250	60	56
39.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	41.000	41	41
3.125	Konsulentassistance reg. vedr. 2010	7.688	0	0
3.350	Rådgivningshonorar, termografi	10.000	0	0
7.490	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	10.929	8	11
1.582	Påkravsgebyrer	0	0	0
5.080	Opkrævningsgebyrer, boligafgift mv.	5.197	6	4
48.151	Varme- og vandregnskab	49.932	45	45
6.145	Lønsumsafgift	0	0	0
1.430	Møder og generalforsamling	1.452	5	6
2.177	Kontorhold inkl. porto	4.505	10	9
19.525	Telefon og internet	19.881	20	20
10.807	ABF, kontingent	11.251	11	12
0	Gaver	160	7	4
0	Arbejdsmiddage	7.178	0	7
0	Småanskaffelser	0	2	2
889	Diverse	1.085	1	2
<b>241.876</b>		<b>324.258</b>	<b>323</b>	<b>329</b>
<b>6. Finansielle indtægter</b>				
29.140	Renteindtægter, bank	70.297	20	50
1.270.459	Renteindtægter, obligationer	971.350	1.000	1.180
125.153	Kursavance, obligationer	554.204	125	550
380.983	Kursregulering, obligationer	1.526.039	0	0
0	Renteindtægter, øvrige	3.989	0	0
<b>1.805.735</b>		<b>3.125.879</b>	<b>1.145</b>	<b>1.780</b>

## Noter

<b>Realiseret 2010 kr.</b>		<b>Realiseret 2011 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2011 t.kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2012 t.kr.</b>
	<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
1.023.715	Prioritetsrenter	917.212	1.000	897
690.903	Renteudgift, Cibor6 lån, Nykredit Bank	715.120	1.600	1.600
992.996	Renteswap, rente	969.220	0	0
0	Kurstab, låneomlægning	990.738	0	0
258	Renteudgifter, bank/øvrige	71	0	0
<b>2.707.872</b>		<b>3.592.361</b>	<b>2.600</b>	<b>2.497</b>
680.228	Afdrag	765.552	718	848
<b>3.388.100</b>		<b>4.357.913</b>	<b>3.318</b>	<b>3.345</b>

## Noter

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<b>8. Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter</b>		
Anskaffelsessum primo	41.834.214	41.777.416
Årets tilgang, 1 stk. altan i viceværtøjighed	0	56.798
<b>Individuelle forbedringer</b>		
med tilhørende trappe	0	1.964.791
Heraf indbetalt af medlemmer	0	-1.964.791
	<u><b>41.834.214</b></u>	<u><b>41.834.214</b></u>
<b>Porttelefonanlæg, anskaffet oktober 2006</b>		
Saldo 1. januar	87.901	103.189
Afskrivning, 10% p.a. af 152.875 kr.	-15.288	-15.288
	<u><b>72.613</b></u>	<u><b>87.901</b></u>
<b>Ejendommen, bogført værdi i alt</b>	<u><b>41.906.827</b></u>	<u><b>41.922.115</b></u>
<b>Ejendomsværdi pr. 01.10.2010</b>	<u><b>127.000.000</b></u>	<u><b>127.000.000</b></u>
<b>Heraf grundværdi</b>	<u><b>18.489.200</b></u>	<u><b>18.489.200</b></u>
	<b>Nominel</b>	<b>Kursværdi</b>
	<b>beholdning</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>9. Værdipapirer</b>	<u><b>kr.</b></u>	<u><b>kr.</b></u>
4,0% Nykredit 01E 2041	29.205.505	29.593.354
5,0% Nykredit 03D 2035	0	23.671.357
	<u><b>29.205.505</b></u>	<u><b>23.671.357</b></u>

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

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<b>10. Vandregnskab</b>		
Vandforbrug	135.008	179.310
Regulering, vandforbrug sidste år	32.773	14.792
Indbetalt a conto fra beboere	-197.330	-189.005
Årsopgørelse 2011	123.733	6.882
	<u><b>94.184</b></u>	<u><b>11.979</b></u>

## Noter

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>11. Varmeregnskab</b>		
Varmeforbrug	444.789	495.592
Regulering, varmeforbrug sidste år	6.111	3.360
EMO-ordning	22.047	21.481
Indbetalt a conto fra beboere	-494.880	-421.555
Årsopgørelse 2011	6.806	37.664
	<b>-15.127</b>	<b>136.542</b>

## 12. Likvide beholdninger

Kassebeholdning, kasserer	5.000	5.000
Nordea, pengemarkedskonto, kontonr. 8010 123 608	705.961	2.012.912
Nykredit, aftaleindskud, kontonr. 81172591930	0	5.500.000
Nykredit, andelsboligkredit, konto 8117 1584035	594.282	0
	<b>1.305.243</b>	<b>7.517.912</b>

## 13. Egenkapital

	<b>Andels- indskud</b>	<b>Overført resultat mv.</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>			
Saldo 01.01.2011	250.086	10.781.701	11.031.787
Årets regulering til markedsværdi 31. december 2011, renteswap		-6.703.314	-6.703.314
Betalte prioritetsafdrag		765.552	765.552
Overført af årets resultat		-736.543	-736.543
	<b>250.086</b>	<b>4.107.396</b>	<b>4.357.482</b>

## Noter

### 14. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld

		<u>Ud- løb</u>	<u>Hovedstol kr.</u>	<u>Renter kr.</u>	<u>Restgæld kr.</u>	<u>Kursværdi kr.</u>
Nykredit, 5%	a	2032	6.777.000	54.140	0	0
Nykredit, 5%	b	2032	23.777.000	189.821	0	0
Nykredit, 5%	c	2034	800.000	40.281	691.554	700.269
Nykredit, 4%	d	2032	21.318.000	492.583	20.868.656	22.412.717
Nykredit, 4%	e	2032	6.073.000	140.387	5.944.993	6.384.859
Nykredit, anlægslån, var. rt.	f	2032	29.237.000	715.120	29.237.000	29.237.000
Rentesikring (renteswap), markedsværdi	g	2032	29.237.000		11.862.625	11.862.625
				<u>1.632.332</u>	<u>68.604.828</u>	<u>70.597.470</u>

a og b) Kontante byfornyelseslån. Konvertible. Effektiv rentesats 5,4104 pct. p.a. indfriet i 2011

c) Kontantlån. Konvertibelt. Effektiv rentesats 5,1392 pct. p.a.

d og e) Kontante byfornyelseslån. Konvertible. Effektiv rentesats 4,8232 pct. p.a.

f) Anlægslån. Variabel rente. CIBOR 6, opr. 29.237.000 kr. Inkonvertibelt. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår 2011 = 1,80 pct. p.a.

g) 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 2011 47.906.045 kr.

(Lånene er 100% støttet af det offentlige).

	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>
<b>Opdeling af lån</b>		
Langfristet del	67.784.828	60.958.728
Kortfristet del (næste års afdrag)	820.000	718.000
	<u>68.604.828</u>	<u>61.676.728</u>



## Noter

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>15. Bankgæld</b>		
Nykredit Bank, andelsboligkredit, kontonr. 8117 1584035	0	413.795
	<b>0</b>	<b>413.795</b>
<b>16. Skyldige omkostninger</b>		
Skyldig el, årsafregning	4.730	5.862
Renovationsafgift, regulering	493	0
Lønsumsafgift	0	1.239
Skyldig A-skat og AM-bidrag	3.359	3.429
Skyldig ATP, barsel.dk mv.	810	810
Feriepengeforpligtelse	11.625	11.741
Revision og regnskabsmæssig assistance	41.000	39.000
Ista, varmemålere	0	160.950
Håndværkere	8.495	37.748
	<b>70.512</b>	<b>260.779</b>

## 17. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

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

### Aftale om rentesikring

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.

### Bankgaranti

Foreningen har stillet bankgaranti på 180.000 kr. Garantien vedrører et krav fra Nordea Bank opstået i forbindelse med en eksklusionssag i 2007. Der verserer en retssag anlagt af Nordea Bank mod foreningen. Krav udgør 142.136 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente heraf fra stævningens modtagelse i retten til betaling sker.

### I øvrigt

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

## Noter

### **17. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser, fortsat**

#### **Selskabsskat**

I henhold til nuværende domspraksis foretages der ingen successiv beskatning af andelsboligforeningens for-tjeneste ved konvertering af bolig- eller erhvervslejemål til andelsboliger. I stedet udløses en avancebeskat-ning én gang i forbindelse med overgangen af det sidste bolig- eller erhvervslejemål til andelsbolig. Beskat-ningen omfatter samtlige lejemål, der har været udlejet som bolig- eller erhvervslejemål efter 18. maj 1994.

En eventuel udskudt skat vedrørende ovenstående er ikke opgjort og således ikke indarbejdet i nærværende årsregnskab.

## 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.

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Beregning efter litra a, anskaffelsessummen</b>		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	4.357.482	11.031.787
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Renteswap, kostpris	0	
Renteswap, dagsværdi	<u>11.862.625</u>	<u>5.159.311</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>	<b><u>16.220.107</u></b>	<b><u>16.191.098</u></b>
<b>Andelskapital</b>	<b><u>250.086</u></b>	<b><u>250.086</u></b>
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
Andelskronen er beregnet således:		
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>16.220.107</u>
	Andelskapital	<u>250.086</u>
	<u>250.086</u>	<u>16.191.098</u>
<b>Værdi pr. andelskrone</b>	<b><u>64,8581</u></b>	<b><u>64,7421</u></b>

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

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

## Note, værdiansættelse af andele

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>18. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>		
<b>Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering</b>		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	4.357.482	11.031.787
Korrekktioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	-41.906.827	
Ejendomsværdi, 01.10.2010	127.000.000	
- anskaffelsessum, individuelle altaner	<u>-1.964.791</u>	83.113.094
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	68.604.828	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>-70.597.470</u>	<u>-967.546</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital</b>	<b><u>85.493.222</u></b>	<b><u>93.177.335</u></b>
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>85.493.222</u>
	Andelskapital	<u>93.177.335</u>
	250.086	250.086
<b>Værdi pr. andelskrone</b>	<b><u>341,8553</u></b>	<b><u>372,58</u></b>
eller		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>85.493.222</u>
	Kvadratmeter	<u>93.177.335</u>
	5.145,80	5.145,80
<b>Værdi pr. kvadratmeter</b>	<b><u>16.614,18</u></b>	<b><u>18.107,45</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.

## Note, værdiansættelse af andele

### 18. Beregning af andelsværdi, fortsat

På den ordinære generalforsamling den 10.03.2011 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 372,58 kr.

<u>Adresse</u>	<u>Antal boliger</u>	<u>Størrelse m2</u>	<u>Nominel andel kr.</u>	<u>Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2011 kr.</u>	<u>Vedtaget værdi pr. andel pr. 31.12.2010 kr.</u>
Istedgade:					
76	4	58,00	2.819	963.690	1.067.018
78	4	61,00	2.965	1.013.601	1.122.280
76	1	67,00	3.256	1.113.081	1.232.427
70	4	68,00	3.305	1.129.832	1.250.974
66	4	79,00	3.839	1.312.382	1.453.098
78	4	80,00	3.888	1.329.133	1.471.645
80	4	82,00	3.985	1.362.293	1.508.360
70, 84	5	86,00	4.180	1.428.955	1.582.169
66	4	87,00	4.228	1.445.364	1.600.338
84	3	88,00	4.277	1.462.115	1.618.885
72	4	90,00	4.374	1.495.275	1.655.600
68	5	94,00	4.568	1.561.595	1.729.031
68	4	95,00	4.617	1.578.346	1.747.578
80	4	96,00	4.666	1.595.097	1.766.125
78	1	100,00	4.860	1.661.417	1.839.556
80	1	110,80	5.385	1.840.891	2.038.273
74	5	104,00	5.054	1.727.737	1.912.987
<b>Samlet for 61 andele</b>	<b><u>61</u></b>	<b><u>5.145,80</u></b>	<b><u>250.086</u></b>	<b><u>85.493.222</u></b>	<b><u>94.659.915</u></b>

### Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31. december 2011

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

## Likviditetsoversigt for året 2012

	<b>Ikke revideret budget 2012 t.kr.</b>
Budgetteret resultat for 2012	848
Prioritetsafdrag	-848
	<b>0</b>
Afskrivninger, porttelefon	15
	<b>15</b>
<b>Indbetalinger</b>	
Tilgodehavende retsafgifter	6
Garantiprovision	7
Vandregnskab	94
Periodiseret renter, obligationer	292
Udtræk, obligationer	604
<b>Udbetalinger</b>	
Skyldige omkostninger, forskydning	190
<b>Årets likviditetsforskydning</b>	<b>1.208</b>
Likvide midler pr. 31. december 2011, jf. årsregnskabets note 12	1.305
<b>Forventede likvide midler pr. 31. december 2012</b>	<b>2.513</b>

Foreningen råder over en trækingsret på foreningens konto i Nordea. Denne trækingsret udgør p.t. 1.000 t.kr.

Ud over de opgjorte likvide beholdninger, har foreningens en værdipapirbeholdning, hvor kursværdien pr. 31.12.2011 udgør 29.593 t.kr.