

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 2013**

**Udkast af 19. februar 2014**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2013	7
Balance pr. 31.12.2013	8
Noter	10
Note, værdiansættelse af andele	20
Likviditetsoversigt for året 2014	23

## **Foreningsoplysninger**

### **Forening**

A/B Istedgade 66-84

Istedgade 66-84

1650 København V

### **Bestyrelse**

Thea Gade-Rasmussen, formand

Jesper Jørgensen

Karl Amiri Melchior

Allan Tharuman

Sune Jens 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 12. marts 2014

Dirigent

---

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for A/B Istedgade 66-84.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2013, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2013.

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

### **Administrator**

Advokat Carsten Kirstein

### **Bestyrelse**

Thea Gade-Rasmussen  
formand

Jesper Jørgensen

Karl Amiri Melchior

Allan Tharuman

Sune Jens 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 01.01. - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse 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 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.

### 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 årsregnskabet, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

København, den

### 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

#### Opstillingsform

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

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Vedligeholdelse er de omkostninger, 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.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Ejendommen 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

#### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgletal

De i note 17 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

### 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 2013

Realiseret 2012 kr.		Note	Realiseret 2013 kr.	Ikke revideret budget 2013 t.kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.
3.128.485	Boligafgift, medlemmer		3.128.485	3.128	3.128
801.631	Lejeindtægter	1	853.486	829	850
0	Øvrige indtægter		5.250	0	0
<b>3.930.116</b>	<b>Indtægter</b>		<b>3.987.221</b>	<b>3.957</b>	<b>3.978</b>
(592.801)	Skatter og afgifter	2	(635.918)	(637)	(686)
(96.378)	Forsikringer		(102.241)	(99)	(105)
(247.793)	Renholdelse og belysning mv.	3	(289.377)	(251)	(235)
(74.232)	Gårdlavsbidrag		(59.698)	(74)	(60)
(152.675)	Vedligeholdelse	4	(148.853)	(195)	(185)
(269.974)	Administration mv.	5	(272.192)	(279)	(289)
(15.288)	Afskrivninger, porttelefonanlæg		(15.288)	(15)	(15)
<b>(1.449.141)</b>	<b>Omkostninger</b>		<b>(1.523.567)</b>	<b>(1.550)</b>	<b>(1.575)</b>
<b>2.480.975</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.463.654</b>	<b>2.407</b>	<b>2.403</b>
1.322.176	Finansielle indtægter	6	847.167	1.280	851
(2.578.025)	Finansielle omkostninger	7	(4.274.087)	(2.574)	(2.121)
<b>1.225.126</b>	<b>Resultat før skat</b>		<b>(963.266)</b>	<b>1.113</b>	<b>1.133</b>
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<b>1.225.126</b>	<b>Årets resultat</b>		<b>(963.266)</b>	<b>1.113</b>	<b>1.133</b>
Forslag til resultatdisponering:					
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>					
820.052	Betalte prioritetsafdrag		1.108.816	1.113	1.133
405.074	Overført restandel til årets resultat		(2.072.082)	0	0
<b>1.225.126</b>			<b>(963.266)</b>	<b>1.113</b>	<b>1.133</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
<b>Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter</b>	8	<u>41.876.251</u>	<u>41.891.539</u>
<b>Værdipapirer</b>	9	<u>26.998.068</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>68.874.319</u>	<u>41.891.539</u>
Varmeregnskab	11	0	24.116
Periodiserede renter, obligationer		202.828	0
Andre tilgodehavender		46.167	4.847
Forudbetalte omkostninger		<u>113.640</u>	<u>112.354</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>362.635</u>	<u>141.317</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<u>3.777.858</u>	<u>31.719.215</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>4.140.493</u>	<u>31.860.532</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>73.014.812</u></u>	<u><u>73.752.071</u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
Andelskapital		250.086	250.086
Overført resultat mv.		7.046.827	3.728.567
<b>Egenkapital</b>	13	<b>7.296.913</b>	<b>3.978.653</b>
Prioritetsgæld og renteswap	14	65.268.757	69.388.732
Varmeregnskab	11	25.356	0
Vandregnskab	10	42.501	48.244
Mellemregning med Advokat Carsten Kirstein ApS		0	3.700
Skyldige omkostninger	15	87.495	56.794
Deposita og forudbetalt husleje		289.681	275.948
Forudbetalt boligafgift		4.109	0
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>65.717.899</b>	<b>69.773.418</b>
<b>Passiver</b>		<b>73.014.812</b>	<b>73.752.071</b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi (max.)	18		

## Noter

Realiseret 2012 kr.		Realiseret 2013 kr.	Ikke revideret budget 2013 t.kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.
<b>1. Lejeindtægter</b>				
801.631	Lejeindtægt	853.486	829	850
<b>801.631</b>		<b>853.486</b>	<b>829</b>	<b>850</b>
<b>2. Skatter og afgifter</b>				
411.706	Ejendomsskatter	440.524	441	468
70.812	Renholdelse af fortov	72.451	72	73
110.283	Renovation mv.	124.078	124	145
0	Refusion af vandafgift, gårdlaug	(1.135)	0	0
<b>592.801</b>		<b>635.918</b>	<b>637</b>	<b>686</b>
<b>3. Renholdelse og belysning mv.</b>				
110.793	Vicevært, løn	99.743	111	100
3.143	Sociale ydelser	3.294	3	3
70.893	Trappevask og vinduespolering	71.906	72	72
0	Hovedrengøring, trapper	52.750	0	0
0	Rengøringsartikler	162	0	0
57.763	Elforbrug	57.032	60	60
5.201	Ejendommens vand- og varmekonsum	4.490	5	0
<b>247.793</b>		<b>289.377</b>	<b>251</b>	<b>235</b>
<b>4. Vedligeholdelse</b>				
14.469	Graffiti, abonnement	14.696		
0	Murer	4.033		
24.959	Snedker og tømrer	3.065		
21.645	VVS	48.780		
9.436	Kloakarbejder	4.905		
15.823	Varmecentral	25.789		
1.713	Varmemålere	1.194		
45.127	Elinstallatør	23.530		
12.956	Låseservice	15.105		
6.547	Diverse materialer	7.756		
<b>152.675</b>		<b>148.853</b>	<b>195</b>	<b>185</b>

## Noter

Realiseret 2012 kr.		Realiseret 2013 kr.	Ikke revideret budget 2013 t.kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.
<b>5. Administration mv.</b>				
111.375	Administration	112.625	112	114
6.500	Advokat	10.250	20	25
41.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	42.230	42	43
0	Resthonorar vedr. 2012	400	0	0
8.950	Tab vedrørende Nordea	0	0	0
7.012	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	8.999	7	10
532	Påkravsgebyrer	270	0	0
5.324	Opkrævningsgebyrer, boligafgift mv.	5.465	6	6
46.900	Varme- og vandregnskab	48.516	47	49
6.726	Møder og generalforsamling	2.354	7	3
7.781	Kontorhold inkl. porto	9.895	8	10
14.565	Telefon og internet	15.471	15	16
11.374	ABF, kontingent	11.501	12	12
378	Gaver	199	1	1
0	Arbejdsmiddage	3.622	0	0
1.557	Diverse	395	2	0
<b>269.974</b>		<b>272.192</b>	<b>279</b>	<b>289</b>
<b>6. Finansielle indtægter</b>				
17.836	Renteindtægter, bank	8.661	18	10
940.795	Renteindtægter, obligationer	830.505	845	831
363.545	Kursavance, obligationer	8.001	417	10
<b>1.322.176</b>		<b>847.167</b>	<b>1.280</b>	<b>851</b>

## Noter

<b>Realiseret 2012 kr.</b>		<b>Realiseret 2013 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2013 t.kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2014 t.kr.</b>
	<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
896.593	Prioritetsrenter	479.679	974	448
536.558	Renteudgift, Cibor6 lån, Nykredit Bank	372.884	1.600	1.668
1.141.637	Renteswap, rente	1.318.455	0	0
0	Kurstab, låneomlægning	1.850.680	0	0
0	Låneomkostninger	89.259	0	0
0	Kursregulering, obligationer	158.324	0	0
102	Renter, SKAT	0	0	0
3.135	Renteudgifter, bank/øvrige	4.806	0	5
<b>2.578.025</b>		<b>4.274.087</b>	<b>2.574</b>	<b>2.121</b>
820.052	Afdrag	1.108.816	1.113	1.133
<b>3.398.077</b>		<b>5.382.903</b>	<b>3.687</b>	<b>3.254</b>

**Noter**

	<b>2013</b>	<b>2012</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	57.325	72.613
Afskrivning, 10% p.a. af 152.875 kr.	(15.288)	(15.288)
	<b>42.037</b>	<b>57.325</b>
<b>Ejendommen, bogført værdi i alt</b>	<b>41.876.251</b>	<b>41.891.539</b>
<b>Ejendomsværdi pr. 01.10.2012</b>	<b>127.000.000</b>	<b>127.000.000</b>
<b>Heraf grundværdi</b>	<b>18.489.200</b>	<b>18.489.200</b>
<b>9. Værdipapirer</b>	<b>Nominel</b>	<b>Kursværdi</b>
	<b>beholdning</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>31.12.2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
3,0% Nykredit (Tk) SDO 2034	27.340.924	26.998.068
	<b>27.340.924</b>	<b>0</b>
	<b>26.998.068</b>	<b>0</b>

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>10. Vandregnskab</b>		
Vandforbrug	152.175	160.559
Indbetalt a conto fra beboere	(202.230)	(201.480)
Årsopgørelse 2013	7.554	(7.323)
	<b>(42.501)</b>	<b>(48.244)</b>

## Noter

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>11. Varmeregnskab</b>			
Varmeforbrug	531.310	473.416	
Regulering, varmekonsum sidste år	0	(1)	
EMO-ordning	18.218	17.901	
Indbetalt a conto fra beboere	(529.880)	(503.680)	
Årsopgørelse 2013	(45.004)	36.480	
	<b>(25.356)</b>	<b>24.116</b>	
<b>12. Likvide beholdninger</b>			
Kassebeholdning, kasserer	5.070	5.000	
Nordea, pengemarkedskonto, kontonr. 8010 123 608	2.205.061	1.592.520	
Nykredit, aftaleindskud, kontonr. 8117 2591930, rentesats 0,5%	0	3.002.466	
Nykredit, andelsboligkredit, konto 8117 1584035	1.567.727	27.119.229	
	<b>3.777.858</b>	<b>31.719.215</b>	
<b>13. Egenkapital</b>	<b>Andels-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>indskud</b>	<b>resultat mv.</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo 01.01.2013	250.086	3.728.567	3.978.653
Årets regulering til markedsværdi 31.12.2013, renteswap		4.281.526	4.281.526
Betalte prioritetsafdrag		1.108.816	1.108.816
Overført af årets resultat		(2.072.082)	(2.072.082)
	<b>250.086</b>	<b>7.046.827</b>	<b>7.296.913</b>



## Noter

### 14. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld og renteswap

		<b>Ud- løb</b>	<b>Hovedstol kr.</b>	<b>Renter kr.</b>	<b>Restgæld kr.</b>	<b>Kursværdi kr.</b>
Nykredit, 5%	a	2034	800.000	28.833	0	0
Nykredit, 4%	b	2032	21.318.000	0	0	0
Nykredit, 4%	c	2032	6.073.000	0	0	0
Nykredit, 3%	d	2034	6.200.000	100.352	5.956.966	5.928.574
Nykredit, 3%	e	2034	21.742.000	350.494	20.889.736	20.790.169
Nykredit, anlægslån, var. rt.	f	2032	29.237.000	372.884	29.237.000	29.237.000
Rentesikring (renteswap), markedsværdi	g	2032	29.237.000		9.185.055	9.185.055
				<b>852.563</b>	<b>65.268.757</b>	<b>65.140.798</b>

a) Er indfriet 30. september 2013.

b og c) Er indfriet d. 2. januar 2013.

d og e) Kontante byfornyelseslån. Konvertible. Effektiv rentesats 3,0960 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 2013 = 1,30 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 2012 39.377.512 kr.

(Lånet er 100% støttet af det offentlige).

<b>Opdeling af lån</b>	<b>2013 kr.</b>	<b>2012 kr.</b>
Langfristet del	64.136.067	68.275.732
Kortfristet del (næste års afdrag)	1.132.690	1.113.000
	<b>65.268.757</b>	<b>69.388.732</b>

## Noter

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>15. Skyldige omkostninger</b>		
Skyldig vand, årsafregning	7.554	0
Skyldig A-skat og AM-bidrag	3.289	3.359
Skyldig ATP, barsel.dk mv.	1.077	810
Feriepengeforpligtelse	11.625	11.625
Revision og regnskabsmæssig assistance	42.230	41.000
Skyldig gårdlaugbidrag	21.720	0
	<b>87.495</b>	<b>56.794</b>

## 16. 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.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit er deponeret realkreditpantebrev, nom. 27.942.000 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.

### I øvrigt

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

### Selskabsskat

I henhold til nuværende domspraksis foretages der ingen successiv beskatning af andelsboligforeningens fortjeneste ved konvertering af bolig- eller erhvervslejemål til andelsboliger. I stedet udløses en avancebeskatning én gang i forbindelse med overgangen af det sidste bolig- eller erhvervslejemål til andelsbolig. Beskatningen 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, nøgletal

### 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.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal pr. kvm.
Andelsboliger	61	5.140
Erhvervsandele	0	0
<b>Andelskvadratmeter i alt</b>	<b>61</b>	<b>5.140</b>
Boliglejemål	1	96
Erhvervslejemål	4	574
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
<b>I alt</b>	<b>66</b>	<b>5.810</b>

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

Foreningens stiftelsesår:	1985
Ejendommens opførelsesår:	1888

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?	X	
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter personligt og solidarisk for kassekreditterne i Nordea og Nykredit.		

**Note, nøgletal****17. Nøgletal**

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	kr.	Gns. kr. pr. kvm.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	127.000.000	21.859
Generalforsamlingsbestemte reserver	-	-

	Pct.
Reserver i pct. af ejendomsværdi	-

	Ja	Nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	X	
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		
Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom		X

	Gns. kr. pr. andels-kvm. pr. år
Boligafgift (bolig og erhverv)	609
Erhvervslejeindtægt	1.381
Boliglejeindtægt	636

**Note, nøgletal****17. Nøgletal**

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>Sæt kryds</b>			
Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	5,6	238,4	(187,4)

	<b>Gns. kr. pr. andels-kvm.</b>
Andelsværdi (max)	17.623
Gæld - omsætningsaktiver	11.980
<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>29.603</b>

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	20,02	26,28	25,62
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	334,60	-	-
<b>Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)</b>	<b>354,62</b>	<b>26,28</b>	<b>25,62</b>

	<b>Pct.</b>
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<b>(56,93)</b>

	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	149	159	216

## 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>2013</b>	<b>2012</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering</b>			
Egenkapital ifølge årsregnskabet		7.296.913	3.978.653
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Regulering, ejendommens værdi:			
Ejendommens bogførte værdi	(41.876.251)		
Ejendomsværdi, 01.10.2012	127.000.000		
- anskaffelsessum, individuelle altaner	<u>(1.964.791)</u>	83.158.958	83.143.670
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	65.268.757		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(65.140.798)</u>	<u>127.959</u>	<u>(1.851.078)</u>
<b>Maksimal reguleret egenkapital</b>		<b><u>90.583.830</u></b>	<b><u>85.271.245</u></b>

**Note, værdiansættelse af andele**

	<b>2013</b>	<b>2012</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>90.583.830</u>	<u>85.271.245</u>
Andelskapital	250.086	250.086
<b>Værdi pr. andelskrone</b>	<b><u>362,2107</u></b>	<b><u>340,97</u></b>
eller		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>90.583.830</u>	<u>85.271.245</u>
Kvadratmeter	5.145,80	5.145,80
<b>Værdi af egenkapitalen pr. kvadratmeter</b>	<b><u>17.603,45</u></b>	<b><u>16.571,04</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 362,2107 kr.

## Note, værdiansættelse af andele

### 18. Beregning af andelsværdi, fortsat

På den ordinære generalforsamling den 24.03.2013 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 340,9677 kr.

Adresse	Antal boliger	Størrelse m2	Nominel andel kr.	Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2013 kr.	Vedtaget værdi pr. andel pr. 31.12.2012 kr.
Istedgade:					
76	4	58,00	2.819	1.021.072	961.188
78	4	61,00	2.965	1.073.955	1.010.969
76	1	67,00	3.256	1.179.358	1.110.191
70	4	68,00	3.305	1.197.106	1.126.898
66	4	79,00	3.839	1.390.527	1.308.975
78	4	80,00	3.888	1.408.275	1.325.682
80	4	82,00	3.985	1.443.410	1.358.756
70, 84	5	86,00	4.180	1.514.041	1.425.245
66	4	87,00	4.228	1.531.427	1.441.611
84	3	88,00	4.277	1.549.175	1.458.319
72	4	90,00	4.374	1.584.310	1.491.393
68	5	94,00	4.568	1.654.578	1.557.540
68	4	95,00	4.617	1.672.327	1.574.248
80	4	96,00	4.666	1.690.075	1.590.955
78	1	100,00	4.860	1.760.344	1.657.103
80	1	110,80	5.385	1.950.505	1.836.111
74	5	104,00	5.054	1.830.613	1.723.251
<b>Samlet for 61 andele</b>	<b>61</b>	<b>5.145,80</b>	<b>250.086</b>	<b>90.583.830</b>	<b>85.271.245</b>

#### Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2013

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



## Likviditetsoversigt for året 2014

	<b>Ikke revideret budget 2014 t.kr.</b>
Budgetteret resultat for 2014	1.133
Prioritetsafdrag	(1.133)
	<b>0</b>
Afskrivninger, porttelefon	15
	<b>15</b>
<b>Indbetalinger</b>	
Andre tilgodehavender	46
<b>Udbetalinger</b>	
Skyldige omkostninger, forskydning	(30)
Vandregnskab	(43)
Varmeregnskab	(25)
Forudbetalt boligafgift	(4)
	<b>(41)</b>
<b>Årets likviditetsforskydning</b>	<b>(41)</b>
Likvide midler pr. 31.12.2013, jf. årsregnskabets note 12	3.778
<b>Forventede likvide midler pr. 31.12.2014</b>	<b>3.737</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. 31.12.2013 udgør 26.998 t.kr.