

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

**Årsregnskab 2017**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2017	8
Balance pr. 31.12.2017	9
Noter	11
Note, nøgleoplysninger	18
Note, værdiansættelse af andele	24
Likviditetsoversigt for året 2018	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 10. april 2018

Dirigent

---

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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. 31.12.2017, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2017.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.03.2018

### 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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Istedgade 66-84 for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens §n6, 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 aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter, samt likviditetsoversigt for 2018. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, samt likviditetsoversigt for 2018, 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 eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udførte revision

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors påtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkludere, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 19.03.2018

### **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, udskudt skat af negativ værdi af renteswap, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

## Anvendt regnskabspraksis

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

### Balancen

#### Ejendommen

Foreningens ejendom (grund og bygning) optages til foreningens anskaffelsessum med tillæg af forbedringsudgifter.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Driftsmateriel, inventar mv.            5-10 år

#### Værdipapirer

Andre værdipapirer omfatter obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til 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 2017

Realiseret 2016 kr.		Note	Realiseret 2017 kr.	Ikke revideret budget 2017 t.kr.	Ikke revideret budget 2018 t.kr.
3.128.486	Boligafgift, medlemmer		3.128.486	3.128	3.128
901.237	Lejeindtægter	1	913.263	912	909
4.138	Indtægter, snerydning mm.		2.200	4	4
<b>4.033.861</b>	<b>Indtægter</b>		<b>4.043.949</b>	<b>4.044</b>	<b>4.041</b>
(746.163)	Skatter og afgifter	2	(742.192)	(771)	(742)
(101.935)	Forsikringer		(79.793)	(101)	(80)
(234.744)	Renholdelse og belysning mv.	3	(249.981)	(250)	(251)
(80.072)	Gårdlavsbidrag		(81.776)	(82)	(82)
(168.783)	Vedligeholdelse	4	(546.965)	(200)	(200)
(266.163)	Administration mv.	5	(283.067)	(281)	(287)
(11.461)	Afskrivninger, porttelefonanlæg		0	0	0
<b>(1.609.321)</b>	<b>Omkostninger</b>		<b>(1.983.774)</b>	<b>(1.685)</b>	<b>(1.642)</b>
<b>2.424.540</b>	<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.060.175</b>	<b>2.359</b>	<b>2.399</b>
1.740.812	Finansielle indtægter	6	961.888	450	410
(2.010.749)	Finansielle omkostninger	7	(2.074.538)	(1.990)	(2.000)
<b>2.154.603</b>	<b>Resultat før skat</b>		<b>947.525</b>	<b>819</b>	<b>809</b>
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<b>2.154.603</b>	<b>Årets resultat</b>		<b>947.525</b>	<b>819</b>	<b>809</b>
Forslag til resultatdisponering:					
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>					
1.304.403	Betalte prioritetsafdrag		1.330.343	1.360	1.360
850.200	Overført restandel til årets resultat		(382.818)	(541)	(551)
<b>2.154.603</b>			<b>947.525</b>	<b>819</b>	<b>809</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
<b>Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter</b>	8	<u>41.834.214</u>	<u>41.834.214</u>
<b>Værdipapirer</b>	9	<u>21.399.454</u>	<u>23.569.811</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>63.233.668</u>	<u>65.404.025</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		215	0
Varmeregnskab	11	20.260	10.087
Periodiserede renter, obligationer		102.610	115.891
Andre tilgodehavender		0	9.755
Forudbetalte omkostninger		<u>93.428</u>	<u>95.191</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>216.513</u>	<u>230.924</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<u>9.443.709</u>	<u>7.660.156</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>9.660.222</u>	<u>7.891.080</u>
<b>Aktiver</b>		<u>72.893.890</u>	<u>73.295.105</u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Andelskapital		250.086	250.086
Overført resultat mv.		<u>6.257.880</u>	<u>3.726.585</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>13</b>	<b><u>6.507.966</u></b>	<b><u>3.976.671</u></b>
Prioritetsgæld og renteswap	14	65.923.623	68.837.737
Mellemregning, andelshavere internet		2.120	1.881
Vandregnskab	10	43.065	52.636
Skyldige omkostninger	15	75.894	90.057
Deposita og forudbetalt husleje		337.123	332.407
Forudbetalt boligafgift		<u>4.099</u>	<u>3.716</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>66.385.924</u></b>	<b><u>69.318.434</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>72.893.890</u></b>	<b><u>73.295.105</u></b>
Eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi (max.)	18		

## Noter

Realiseret 2016 kr.		Realiseret 2017 kr.	Ikke revideret budget 2017 t.kr.	Ikke revideret budget 2018 t.kr.
<b>1. Lejeindtægter</b>				
901.237	Lejeindtægt	913.263	912	909
<b>901.237</b>		<b>913.263</b>	<b>912</b>	<b>909</b>
<b>2. Skatter og afgifter</b>				
531.134	Ejendomsskatter	531.135	560	531
75.743	Renholdelse af fortov	79.766	80	80
139.286	Renovation mv.	131.291	131	131
<b>746.163</b>		<b>742.192</b>	<b>771</b>	<b>742</b>
<b>3. Renholdelse og belysning mv.</b>				
116.052	Vicevært, løn	116.052	116	116
3.283	Sociale ydelser	3.300	3	3
72.576	Trappevask og vinduespolering	72.488	73	73
40.090	Elforbrug, incl reg. årsforbrug 2015	54.220	55	55
2.743	Ejendommens vand- og varmekorbrug	3.921	3	4
<b>234.744</b>		<b>249.981</b>	<b>250</b>	<b>251</b>
<b>4. Vedligeholdelse</b>				
15.605	Graffiti, abonnement	16.008		
9.425	Maler	0		
24.750	Murer	390.250		
11.968	Snedker og tømrer	0		
11.580	VVS	15.063		
10.306	Kloakarbejder	30.755		
45.522	Varmecentral	19.327		
1.589	Varmemålere	10.318		
23.519	Elinstallatør	45.408		
8.343	Låseservice	19.529		
6.176	Diverse materialer	307		
<b>168.783</b>		<b>546.965</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

## Noter

<b>Realiseret 2016 kr.</b>		<b>Realiseret 2017 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2017 t.kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2018 t.kr.</b>
<b>5. Administration mv.</b>				
114.125	Administration	114.125	115	115
2.250	Advokat	9.250	10	22
45.825	Revision og regnskabsmæssig assistance	47.150	47	48
8.852	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	8.780	9	9
(150)	Påkravsgebyrer	0	0	0
5.544	Opkrævningsgebyrer, boligafgift mv.	8.044	6	8
59.402	Varme- og vandregnskab	60.560	60	61
897	Møder og generalforsamling	959	5	5
6.581	Kontorhold inkl. porto	9.300	6	9
10.221	Telefon og internet	6.300	10	7
12.616	ABF, kontingent	12.686	10	0
0	Arbejdsmiddage	4.396	0	0
0	Diverse	1.517	3	3
<b>266.163</b>		<b>283.067</b>	<b>281</b>	<b>287</b>
<b>6. Finansielle indtægter</b>				
0	Renteindtægter, bank	0	0	0
481.757	Renteindtægter, obligationer	430.986	450	410
56.138	Kursavance, obligationer	0	0	0
1.202.917	Kursregulering, obligationer	530.902	0	0
<b>1.740.812</b>		<b>961.888</b>	<b>450</b>	<b>410</b>

## Noter

<b>Realiseret 2016 kr.</b>		<b>Realiseret 2017 kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2017 t.kr.</b>	<b>Ikke revideret budget 2018 t.kr.</b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>				
326.026	Prioritetsrenter	349.720	320	330
223.223	Renteudgift, Cibor6 lån, Nykredit Bank	203.283	220	200
1.461.500	Renteswap, rente	1.476.669	1.450	1.470
0	Kurstab, obligationer	44.866	0	0
0	Kursregulering, obligationer	0	0	0
<b>2.010.749</b>		<b>2.074.538</b>	<b>1.990</b>	<b>2.000</b>
1.304.403	Afdrag	1.330.343	1.360	1.360
<b>3.315.152</b>		<b>3.404.881</b>	<b>3.350</b>	<b>3.360</b>

## Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<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	0	11.461
Afskrivning, 10% p.a. af 152.875 kr. rest	0	(11.461)
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ejendommen, bogført værdi i alt</b>	<b>41.834.214</b>	<b>41.834.214</b>
<b>Ejendomsværdi pr. 01.10.2017</b>	<b>127.000.000</b>	<b>127.000.000</b>
<b>Heraf grundværdi</b>	<b>18.027.000</b>	<b>18.027.000</b>
	<b>Nominel</b>	<b>Kursværdi</b>
	<b>beholdning</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>9. Værdipapirer</b>		
2,0% Nykredit (Tk) SDO 2037	20.521.936	21.399.454
		23.569.811
		<b>21.399.454</b>
		<b>23.569.811</b>
Obligationerne er indlagt i værdipapirdepot (sikkerhedsdepot) nr. 8117-877427 i Nykredit Bank.		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>10. Vandregnskab</b>		
Vandforbrug	159.015	149.444
Indbetalt a conto fra beboere	(202.080)	(202.080)
	<b>(43.065)</b>	<b>(52.636)</b>



## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>11. Varmeregnskab</b>		
Varmeforbrug	526.525	521.562
EMO-ordning	18.615	18.605
Indbetalt a conto fra beboere	(524.880)	(530.080)
	<b>20.260</b>	<b>10.087</b>
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, kasserer	5.070	5.070
Nordea, pengemarkedskonto, kontonr. 8010 123 608	5.135.438	4.823.589
Nykredit, andelsboligkredit, konto 8117 1584035	4.303.201	2.831.497
	<b>9.443.709</b>	<b>7.660.156</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 01.01.2017	250.086	3.726.585
Årets regulering til markedsværdi 31.12.2017, renteswap		1.583.771
Betalte prioritetsafdrag		1.330.342
Overført af årets resultat		(382.818)
	<b>250.086</b>	<b>6.257.880</b>
		<b>I alt</b>
		<b>kr.</b>
		<b>6.507.966</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	77.177	4.911.738	4.902.661
Nykredit, 2%	b	2032	19.986.000	272.543	17.188.934	17.157.168
Nykredit, anlægslån, var. rt.	c	2032	29.237.000	203.283	29.237.000	29.237.000
Rentesikring (renteswap), markedsværdi	d	2032	29.237.000	1.476.669	14.585.951	14.585.951
				<b><u>2.029.672</u></b>	<b><u>65.923.623</u></b>	<b><u>65.882.780</u></b>

a og b) Kontante byfornyelselån. 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 2017 = 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>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
<b>Opdeling af lån</b>		
Langfristet del	64.566.825	67.477.737
Kortfristet del (næste års afdrag)	1.356.798	1.360.000
	<b><u>65.923.623</u></b>	<b><u>68.837.737</u></b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>15. Skyldige omkostninger</b>		
Skyldig A-skat og AM-bidrag	3.843	3.765
Skyldig ATP	1.113	1.105
Feriepengeforpligtelse	13.020	13.020
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.200	45.875
Skyldig el	6.701	10.906
Skyldig reparation af trappetrin	4.017	4.188
Skyldig forsikring	0	7.498
Telefongodtgørelse 2015	0	3.700
	<b>75.894</b>	<b>90.057</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 andelen. 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. 31.12.2017 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. 31.12.2017 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	5.172	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)	(157)	419	184

## Note, nøgleoplysninger

### 17. Nøgletal, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.461	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.036	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>28.497</b>	<b>K1 plus K2</b>

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m <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.)	69	29	94
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	-	-	-
M3	<b>Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)</b>	<b>69</b>	<b>29</b>	<b>94</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)	(59)

	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)	243	254	259

### 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	11.036	9.763
Foreslået andelsværdi	17.461	15.447
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	647
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	1.483



## Note, nøgleoplysninger

### 17. Nøgletal, fortsat

<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	12
Øvrige omkostninger	32
Finansielle poster, netto	25
Afdrag	30
	<b>100</b>

  

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	77
---	----

## 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>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering</b>		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	6.507.966	3.976.671
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>	83.200.995
	83.200.995	83.200.995
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	65.923.623	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(65.882.780)</u>	45.928
<b>Maksimal reguleret egenkapital</b>	<b><u>89.749.804</u></b>	<b><u>87.223.594</u></b>

## Note, værdiansættelse af andele

	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>18. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	89.749.804	87.223.594
Andelskapital	250.086	250.086
<b>Værdi pr. andelskrone</b>	<b><u>358,88</u></b>	<b><u>348,77</u></b>
eller		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	89.749.804	87.223.594
Kvadratmeter	5.145,80	5.145,80
<b>Værdi af egenkapitalen pr. kvadratmeter</b>	<b><u>17.441,37</u></b>	<b><u>16.950,44</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 358,88 kr.

## Note, værdiansættelse af andele

### 18. Beregning af andelsværdi, fortsat

På den ordinære generalforsamling den 25.04.2017 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 348,77 kr.

Adresse	Antal boliger	Størrelse m2	Nominel andel kr.	Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2017 kr.	Vedtaget værdi pr. andel pr. 31.12.2016 kr.
Istedgade:					
76	4	58,00	2.819	1.011.671	983.195
78	4	61,00	2.965	1.064.067	1.034.116
76	1	67,00	3.256	1.168.500	1.135.609
70	4	68,00	3.305	1.186.085	1.152.699
66	4	79,00	3.839	1.377.724	1.338.945
78	4	80,00	3.888	1.395.309	1.356.035
80	4	82,00	3.985	1.430.120	1.389.866
70, 84	5	86,00	4.180	1.500.101	1.457.877
66	4	87,00	4.228	1.517.327	1.474.618
84	3	88,00	4.277	1.534.912	1.491.708
72	4	90,00	4.374	1.569.723	1.525.539
68	5	94,00	4.568	1.639.345	1.593.201
68	4	95,00	4.617	1.656.930	1.610.291
80	4	96,00	4.666	1.674.514	1.627.381
78	1	100,00	4.860	1.744.136	1.695.044
80	1	110,80	5.385	1.932.546	1.878.150
74	5	104,00	5.054	1.813.758	1.762.706
<b>Samlet for 61 andele</b>	<b>61</b>	<b>5.145,80</b>	<b>250.086</b>	<b>89.749.804</b>	<b>87.223.594</b>

#### Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2017

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



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Kirstein

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-483385497203

IP: 86.58.146.230

2018-04-19 13:23:33Z

NEM ID 

## Sune Jens Bergishagen Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-009776408731

IP: 185.10.222.17

2018-04-19 18:33:47Z

NEM ID 

## Lars Gregers Nepper-Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-269713080777

IP: 128.0.72.9

2018-04-23 10:38:13Z

NEM ID 

## Peter Høy Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-377960354281

IP: 185.10.222.89

2018-05-01 06:56:34Z

NEM ID 

## Gustav Nordgreen Kragh-Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-516154316916

IP: 152.115.128.120

2018-05-03 12:45:12Z

NEM ID 

## Vibeke Nørh

Dirigent

Serienummer: CVR:16405043-RID:1252673655676

IP: 86.58.146.230

2018-05-08 14:22:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3F1HO-1X45L-57KE5-G63LE-5J2IJ-IMO76

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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