

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

Årsregnskab 2014

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2014	7
Balance pr. 31.12.2014	8
Noter	10
Note, nøgleoplysninger	17
Note, værdiansættelse af andele	22
Likviditetsoversigt for året 2015	25

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Istedgade 66-84

Istedgade 66-84

1650 København V

Bestyrelse

Jesper Jørgensen, formand

Thea-Gade Rasmussen

Sune Jens Christiansen

Karl Melchior

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 4. maj 2015

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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. 31.12.2014, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2014.

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 17. april 2015

Administrator

Advokat Carsten Kirstein

Bestyrelse

Jesper Jørgensen
formand

Thea-Gade Rasmussen

Sune Jens Christiansen

Karl Melchior

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. - 31.12.2014, 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.

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, § 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.

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. 31.12.2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 17. april 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Eigil Hansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender, obligationsrenter samt urealiserede og realiserede kursavancer på værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og øvrig gæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Ejendommen

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Driftsmateriel, inventar mv. 5-10 år

Værdipapirer

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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 2014

Realiseret 2013 kr.		Note	Realiseret 2014 kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.	Ikke revideret budget 2015 t.kr.
3.128.485	Boligafgift, medlemmer		3.128.485	3.128	3.128
853.486	Lejeindtægter	1	888.577	850	911
5.250	Øvrige indtægter		0	0	0
3.987.221	Indtægter		4.017.062	3.978	4.039
(635.918)	Skatter og afgifter	2	(686.578)	(686)	(718)
(102.241)	Forsikringer		(100.941)	(105)	(105)
(289.377)	Renholdelse og belysning mv.	3	(264.709)	(235)	(264)
(59.698)	Gårdlavsbidrag		(66.460)	(60)	(67)
(148.853)	Vedligeholdelse	4	(151.701)	(185)	(185)
(272.192)	Administration mv.	5	(297.419)	(289)	(269)
(15.288)	Afskrivninger, porttelefonanlæg		(15.288)	(15)	(15)
(1.523.567)	Omkostninger		(1.583.096)	(1.575)	(1.623)
2.463.654	Resultat før finansielle poster		2.433.966	2.403	2.416
847.167	Finansielle indtægter	6	2.104.617	851	771
(4.274.087)	Finansielle omkostninger	7	(2.221.126)	(2.121)	(891)
(963.266)	Resultat før skat		2.317.457	1.133	2.296
0	Skat af årets resultat		0	0	0
(963.266)	Årets resultat		2.317.457	1.133	2.296
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv.":					
1.108.816	Betalte prioritetsafdrag		1.132.691	1.133	1.168
(2.072.082)	Overført restandel til årets resultat		1.184.766	0	1.128
(963.266)			2.317.457	1.133	2.296

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter	8	<u>41.860.963</u>	<u>41.876.251</u>
Værdipapirer	9	<u>25.375.403</u>	<u>26.998.068</u>
Anlægsaktiver		<u>67.236.366</u>	<u>68.874.319</u>
Varmeregnskab	11	39.116	0
Mellemregning, andelshavere internet		12.900	0
Periodiserede renter, obligationer		181.050	202.828
Andre tilgodehavender		13.556	46.167
Forudbetalte omkostninger		<u>113.196</u>	<u>113.640</u>
Tilgodehavender		<u>359.818</u>	<u>362.635</u>
Likvide beholdninger	12	<u>6.622.032</u>	<u>3.777.858</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.981.850</u>	<u>4.140.493</u>
Aktiver		<u>74.218.216</u>	<u>73.014.812</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
Andelskapital		250.086	250.086
Overført resultat mv.		2.697.607	7.046.827
Egenkapital	13	<u>2.947.693</u>	<u>7.296.913</u>
Prioritetsgæld og renteswap	14	70.802.743	65.268.757
Varmeregnskab	11	0	25.356
Vandregnskab	10	42.826	42.501
Skyldige omkostninger	15	104.595	87.495
Deposita og forudbetalt husleje		311.365	289.681
Forudbetalt boligafgift		8.994	4.109
Gældsforpligtelser		<u>71.270.523</u>	<u>65.717.899</u>
Passiver		<u>74.218.216</u>	<u>73.014.812</u>
Eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi (max.)	18		

Noter

Realiseret 2013 kr.		Realiseret 2014 kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.	Ikke revideret budget 2015 t.kr.
1. Lejeindtægter				
853.486	Lejeindtægt	888.577	850	911
853.486		888.577	850	911
2. Skatter og afgifter				
440.524	Ejendomsskatter	468.279	468	498
72.451	Renholdelse af fortov	72.942	73	74
124.078	Renovation mv.	145.357	145	146
(1.135)	Refusion af vandafgift, gårdlaug	0	0	0
635.918		686.578	686	718
3. Renholdelse og belysning mv.				
99.743	Vicevært, løn	110.128	100	113
0	Feriepenge inkl. regulering hensættelse	814	0	0
3.294	Sociale ydelser	3.237	3	3
71.906	Trappevask og vinduespolering	71.954	72	72
52.750	Hovedrengøring, trapper	0	0	0
162	Rengøringsartikler	0	0	0
57.032	Elforbrug	73.852	60	76
4.490	Ejendommens vand- og varmemeforbrug	4.724	0	0
289.377		264.709	235	264
4. Vedligeholdelse				
14.696	Graffiti, abonnement	14.998		
0	Maler	4.200		
4.033	Murer	0		
3.065	Snedker og tømrer	19.748		
0	Glarmester	2.925		
0	Vinduesvedligeholdelse	24.500		
48.780	VVS	12.084		
4.905	Kloakarbejder	4.345		
25.789	Varmecentral	24.497		
1.194	Varmemålere	2.126		
23.530	Elinstallatør	14.684		
15.105	Låseservice	11.610		
0	Ventilator	6.176		
7.756	Diverse materialer	9.808		
148.853		151.701	185	185

Noter

Realiseret 2013 kr.		Realiseret 2014 kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.	Ikke revideret budget 2015 t.kr.
5. Administration mv.				
112.625	Administration	113.750	114	117
10.250	Advokat	7.750	25	5
42.230	Revision og regnskabsmæssig assistance	43.500	43	45
400	Resthonorar	3.275	0	0
8.999	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	7.887	10	8
270	Påkravsgebyrer	1.092	0	0
5.465	Opkrævningsgebyrer, boligafgift mv.	5.514	6	6
48.516	Varme- og vandregnskab	50.140	49	50
2.354	Møder og generalforsamling	1.140	3	1
9.895	Kontorhold inkl. porto	6.475	10	7
15.471	Telefon og internet	39.925	16	14
11.501	ABF, kontingent	11.623	12	12
199	Gaver	199	1	1
3.622	Arbejdsmiddage	2.915	0	3
395	Diverse	2.234	0	0
272.192		297.419	289	269
6. Finansielle indtægter				
8.661	Renteindtægter, bank	11.086	10	11
830.505	Renteindtægter, obligationer	780.566	831	750
8.001	Kursavance, obligationer	36.813	10	10
0	Kursregulering, obligationer	1.276.152	0	0
847.167		2.104.617	851	771

Noter

Realiseret 2013 kr.		Realiseret 2014 kr.	Ikke revideret budget 2014 t.kr.	Ikke revideret budget 2015 t.kr.
	7. Finansielle omkostninger			
479.679	Prioritetsrenter	536.776	448	521
372.884	Renteudgift, Cibor6 lån, Nykredit Bank	376.666	1.668	370
1.318.455	Renteswap, rente	1.307.684	0	0
1.850.680	Kurstab, låneomlægning	0	0	0
89.259	Låneomkostninger	0	0	0
158.324	Kursregulering, obligationer	0	0	0
4.806	Renteudgifter, bank/øvrige	0	5	0
4.274.087		2.221.126	2.121	891
1.108.816	Afdrag	1.132.691	1.133	1.168
5.382.903		3.353.817	3.254	2.059

Noter

	2014	2013	
	kr.	kr.	
8. Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter			
Anskaffelsessum primo	41.834.214	41.834.214	
	41.834.214	41.834.214	
Porttelefonanlæg, anskaffet oktober 2006			
Saldo 01.01	42.037	57.325	
Afskrivning, 10% p.a. af 152.875 kr.	(15.288)	(15.288)	
	26.749	42.037	
Ejendommen, bogført værdi i alt	41.860.963	41.876.251	
Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	127.000.000	127.000.000	
Heraf grundværdi	18.489.200	18.489.200	
9. Værdipapirer	Nominel	Kursværdi	Kursværdi
	beholdning	31.12.2014	31.12.2013
	kr.	kr.	kr.
3,0% Nykredit (Tk) SDO 2034	24.405.293	25.375.403	26.998.068
	24.405.293	25.375.403	26.998.068

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

	2014	2013
	kr.	kr.
10. Vandregnskab		
Vandforbrug	159.254	152.175
Indbetalt a conto fra beboere	(202.080)	(202.230)
Årsopgørelse 2013	0	7.554
	(42.826)	(42.501)

Noter

	2014	2013
	kr.	kr.
11. Varmeregnskab		
Varmeforbrug	558.198	531.310
EMO-ordning	18.298	18.218
Indbetalt a conto fra beboere	(537.380)	(529.880)
Årsopgørelse 2013	0	(45.004)
	39.116	(25.356)
12. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, kasserer	5.070	5.070
Nordea, pengemarkedskonto, kontonr. 8010 123 608	3.315.802	2.205.061
Nykredit, andelsboligkredit, konto 8117 1584035	3.301.160	1.567.727
	6.622.032	3.777.858
13. Egenkapital	Andels-	Overført
Egenkapital før andre reserver	indskud	resultat mv.
	kr.	kr.
Saldo 01.01.2013	250.086	7.046.827
Årets regulering til markedsværdi 31.12.2014, renteswap		(6.666.677)
Betalte prioritetsafdrag		1.132.691
Overført af årets resultat		1.184.766
	250.086	2.697.607
		I alt
		kr.
		2.947.693

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, 3%	a	2034	6.200.000	119.097	5.705.636	5.748.261
Nykredit, 3%	b	2034	21.742.000	417.679	20.008.375	20.157.854
Nykredit, anlægslån, var. rt.	c	2032	29.237.000	376.666	29.237.000	29.237.000
Rentesikring (renteswap), markedsværdi	d	2032	29.237.000		15.851.732	15.851.732
				913.442	70.802.743	70.994.847

a og b) Kontante byfornyelseslån. Konvertible. Effektiv rentesats 3,0960 pct. p.a. Delvist offentligt støttet lån.

c) Anlægslån. Variabel rente. CIBOR 6, opr. 29.237.000 kr. Inkonvertibelt. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår 2014 = 1,30 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 2014 37.855.801 kr. (Lånet er 100% støttet af det offentlige).

Opdeling af lån	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Langfristet del	69.624.574	64.136.067
Kortfristet del (næste års afdrag)	1.178.169	1.132.690
	70.802.743	65.268.757

Noter

	2014	2013
	kr.	kr.
15. Skyldige omkostninger		
Skyldig vand, årsafregning	0	7.554
Renovationsafgift, regulering	12.900	0
Skyldig A-skat og AM-bidrag	3.002	3.289
Skyldig ATP	1.767	1.077
Feriepengeforpligtelse	12.439	11.625
Revision og regnskabsmæssig assistance	43.500	42.230
Skyldig el	14.727	0
Skyldig gårdlaugbidrag	16.260	21.720
	104.595	87.495

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 ejerpantebrev, nom. 800.000 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 (renteswap)

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

I øvrigt

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

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning.

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Istedgade 66-84 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger	61	5.140
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		5.140
B3	Boliglejemål	1	96
B4	Erhvervslejemål	4	574
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	66	5.810

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

	År
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. 31.12.2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	127.000.000	21.859

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2013 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) gandet 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 ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	260.707	x 12	/5.140	609
H2	Erhvervslejeindtægt	69.277	x 12	/5.140	162
H3	Boliglejeindtægt	5.084	x 12	/5.140	12

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	238	(187)	451

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgletal, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	16.718	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.508	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	29.225	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	26	26	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	26	26	26

	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)	(0,70)

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgletal, fortsat

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	159	216	220

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 ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	24.708	21.859
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	8.139	7.200
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.508	11.065
Foreslået andelsværdi	16.718	14.790
Reserver uden for andelsværdi	-	-

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	609
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	636
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	1.442

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	5
Øvrige omkostninger	51
Finansielle poster, netto	4
Afdrag	40
	100

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

Note, værdiansættelse af andele

18. Beregning af andelsværdi

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

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

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

Beregning efter litra a, anskaffelsessummen

Der er ikke foretaget beregning efter litra a, anskaffelsessum

Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

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

	2014	2013
	kr.	kr.
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	2.947.693	7.296.913
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(41.860.963)	
Ejendomsværdi, 01.10.2012	127.000.000	
- anskaffelsessum, individuelle altaner	<u>(1.964.791)</u>	83.158.958
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	70.802.743	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(70.994.847)</u>	127.959
Maksimal reguleret egenkapital	<u>85.929.835</u>	<u>90.583.830</u>

Note, værdiansættelse af andele

	2014	2013
	kr.	kr.
18. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>85.929.835</u>	<u>90.583.830</u>
Andelskapital	250.086	250.086
Værdi pr. andelskrone	<u>343,60</u>	<u>362,21</u>
eller		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>85.929.835</u>	<u>90.583.830</u>
Kvadratmeter	5.145,80	5.145,80
Værdi af egenkapitalen pr. kvadratmeter	<u>16.699,02</u>	<u>17.603,45</u>

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 340,35 kr.

Note, værdiansættelse af andele

18. Beregning af andelsværdi, fortsat

På den ordinære generalforsamling den 12.03.2014 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 362,21 kr.

<u>Adresse</u>	<u>Antal boliger</u>	<u>Størrelse m2</u>	<u>Nominel andel kr.</u>	<u>Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2014 kr.</u>	<u>Vedttaget værdi pr. andel pr. 31.12.2013 kr.</u>
Istedgade:					
76	4	58,00	2.819	968.612	1.021.072
78	4	61,00	2.965	1.018.777	1.073.955
76	1	67,00	3.256	1.118.765	1.179.358
70	4	68,00	3.305	1.135.602	1.197.106
66	4	79,00	3.839	1.319.085	1.390.527
78	4	80,00	3.888	1.335.921	1.408.275
80	4	82,00	3.985	1.369.250	1.443.410
70, 84	5	86,00	4.180	1.436.253	1.514.041
66	4	87,00	4.228	1.452.745	1.531.427
84	3	88,00	4.277	1.469.582	1.549.175
72	4	90,00	4.374	1.502.911	1.584.310
68	5	94,00	4.568	1.569.570	1.654.578
68	4	95,00	4.617	1.586.406	1.672.327
80	4	96,00	4.666	1.603.243	1.690.075
78	1	100,00	4.860	1.669.901	1.760.344
80	1	110,80	5.385	1.850.292	1.950.505
74	5	104,00	5.054	1.736.560	1.830.613
Samlet for 61 andele	61	5.145,80	250.086	85.929.835	90.583.825

Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2014

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

Likviditetsoversigt for året 2015

	Ikke revideret budget 2015 t.kr.
Budgetteret resultat for 2015	2.296
Prioritetsafdrag	(1.168)
	1.128
Afskrivninger, porttelefon	15
	1.143
Indbetalinger	
Andre tilgodehavender	14
Varmeregnskab	39
Internetregnskab	13
Udbetalinger	
Skyldige omkostninger, forskydning	(17)
Vandregnskab	(43)
Forudbetalt boligafgift	(9)
	1.140
Årets likviditetsforskydning	1.140
Likvide midler pr. 31.12.2014, jf. årsregnskabets note 12	6.622
Forventede likvide midler pr. 31.12.2015	7.762

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. 31.12.2014 udgør 25.375 t.kr.