

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

Årsregnskab 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Noter	10
Note, nøgleoplysninger	17
Note, værdiansættelse af andele	22
Likviditetsoversigt for året 2016	25

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Istedgade 66-84

Istedgade 66-84

1650 København V

Bestyrelse

Jesper Jørgensen, formand

Thea-Gade Rasmussen

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 31. marts 2015

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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. 31.12.2015, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2015.

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 16. marts 2016

Administrator

Advokat Carsten Kirstein

Bestyrelse

Jesper Jørgensen
formand

Thea-Gade Rasmussen

Sune Jens Christiansen

Gustav Kragh-Jacobsen

Lars Nepper-Christensen

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. - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2015 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 16. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Eigil Hansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr.: 33963556

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 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 2015

Realiseret 2014 kr.		Note	Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 t.kr.	Ikke revideret budget 2016 t.kr.
3.128.485	Boligafgift, medlemmer		3.128.486	3.128	3.128
888.577	Lejeindtægter	1	897.516	911	890
0	Øvrige indtægter		4.133	0	0
4.017.062	Indtægter		4.030.135	4.039	4.018
(686.578)	Skatter og afgifter	2	(718.630)	(718)	(744)
(100.941)	Forsikringer		(102.777)	(105)	(100)
(264.709)	Renholdelse og belysning mv.	3	(257.242)	(264)	(265)
(66.460)	Gårdlavsbidrag		(81.776)	(67)	(82)
(151.701)	Vedligeholdelse	4	(401.702)	(185)	(185)
(297.419)	Administration mv.	5	(291.879)	(269)	(280)
(15.288)	Afskrivninger, porttelefonanlæg		(15.288)	(15)	(15)
(1.583.096)	Omkostninger		(1.869.294)	(1.623)	(1.671)
2.433.966	Resultat før finansielle poster		2.160.841	2.416	2.347
2.104.617	Finansielle indtægter	6	416.883	771	430
(2.221.126)	Finansielle omkostninger	7	(3.385.358)	(891)	(1.900)
2.317.457	Resultat før skat		(807.634)	2.296	877
0	Skat af årets resultat		0	0	0
2.317.457	Årets resultat		(807.634)	2.296	877
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv.":					
1.132.691	Betalte prioritetsafdrag		1.250.257	1.168	1.304
1.184.766	Overført restandel til årets resultat		(2.057.891)	1.128	(427)
2.317.457			(807.634)	2.296	877

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter	8	<u>41.845.675</u>	<u>41.860.963</u>
Værdipapirer	9	<u>23.985.250</u>	<u>25.375.403</u>
Anlægsaktiver		<u>65.830.925</u>	<u>67.236.366</u>
Varmeregnskab	11	0	39.116
Mellemregning, andelshavere internet		0	12.900
Periodiserede renter, obligationer		122.783	181.050
Andre tilgodehavender		1.063	13.557
Forudbetalte omkostninger		<u>116.792</u>	<u>113.196</u>
Tilgodehavender		<u>240.638</u>	<u>359.819</u>
Likvide beholdninger	12	<u>6.401.288</u>	<u>6.622.032</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.641.926</u>	<u>6.981.851</u>
Aktiver		<u><u>72.472.851</u></u>	<u><u>74.218.217</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andelskapital		250.086	250.086
Overført resultat mv.		3.333.649	2.697.608
Egenkapital	13	3.583.735	2.947.694
Prioritetsgæld og renteswap	14	68.380.474	70.802.743
Mellemregning, andelshavere internet		1.400	0
Varmeregnskab	11	16.178	0
Vandregnskab	10	55.961	42.826
Skyldige omkostninger	15	93.417	104.595
Deposita og forudbetalt husleje		332.407	311.365
Forudbetalt boligafgift		9.279	8.994
Gældsforpligtelser		68.889.116	71.270.523
Passiver		72.472.851	74.218.217
Eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi (max.)	18		

Noter

Realiseret 2014 kr.		Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 t.kr.	Ikke revideret budget 2016 t.kr.
1. Lejeindtægter				
888.577	Lejeindtægt	897.516	911	890
888.577		897.516	911	890
2. Skatter og afgifter				
468.279	Ejendomsskatter	498.250	498	531
72.942	Renholdelse af fortov	71.573	74	74
145.357	Renovation mv.	148.807	146	139
686.578		718.630	718	744
3. Renholdelse og belysning mv.				
110.128	Vicevært, løn	121.997	113	115
814	Feriepenge inkl. regulering hensættelse	581	0	0
3.237	Sociale ydelser	3.144	3	3
71.954	Trappevask og vinduespolering	66.022	72	68
73.852	Elforbrug	61.471	76	75
4.724	Ejendommens vand- og varmemeforbrug	4.027	0	4
264.709		257.242	264	265
4. Vedligeholdelse				
14.998	Graffiti, abonnement	15.378		
4.200	Maler	0		
0	Murer	134.844		
19.748	Snedker og tømrer	41.585		
2.925	Glarmester	0		
24.500	Vinduesvedligeholdelse	0		
12.084	VVS	94.409		
4.345	Kloakarbejder	5.154		
24.497	Varmecentral	56.769		
2.126	Varmemålere	0		
14.684	Elinstallatør	25.369		
11.610	Låseservice	14.414		
6.176	Ventilator	0		
9.808	Diverse materialer	13.780		
151.701		401.702	185	185

Noter

Realiseret 2014 kr.		Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 t.kr.	Ikke revideret budget 2016 t.kr.
5. Administration mv.				
113.750	Administration	114.125	117	115
7.750	Advokat	31.000	5	7
43.500	Revision og regnskabsmæssig assistance	44.800	45	46
3.275	Resthonorar	(7.500)	0	0
7.887	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	7.900	8	8
1.092	Påkravsgebyrer	275	0	0
5.514	Opkrævningsgebyrer, boligafgift mv.	5.514	6	6
50.140	Varme- og vandregnskab	57.294	50	57
1.140	Møder og generalforsamling	4.985	1	5
6.475	Kontorhold inkl. porto	9.565	7	10
39.925	Telefon og internet	12.175	14	13
11.623	ABF, kontingent	11.746	12	10
199	Gaver	0	1	0
2.915	Arbejdsmiddage	0	3	0
2.234	Diverse	0	0	3
297.419		291.879	269	280
6. Finansielle indtægter				
11.086	Renteindtægter, bank	0	11	0
780.566	Renteindtægter, obligationer	416.883	750	400
36.813	Kursavance, obligationer	0	10	30
1.276.152	Kursregulering, obligationer	0	0	0
2.104.617		416.883	771	430

Noter

Realiseret 2014 kr.		Realiseret 2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 t.kr.	Ikke revideret budget 2016 t.kr.
7. Finansielle omkostninger				
536.776	Prioritetsrenter	296.872	521	200
376.666	Renteudgift, Cibor6 lån, Nykredit Bank	311.670	370	300
1.307.684	Renteswap, rente	1.396.691	0	1.400
0	Kurstab, obligationer	206.345	0	0
0	Kurstab, låneomlægning	151.080	0	0
0	Låneomkostninger	82.894	0	0
0	Kursregulering, obligationer	939.806	0	0
2.221.126		3.385.358	891	1.900
1.132.691	Afdrag	1.250.257	1.168	1.168
3.353.817		4.635.615	2.059	3.068

Noter

	2015	2014	
	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	26.749	42.037	
Afskrivning, 10% p.a. af 152.875 kr.	(15.288)	(15.288)	
	11.461	26.749	
Ejendommen, bogført værdi i alt	41.845.675	41.860.963	
Ejendomsværdi pr. 01.10.2012	127.000.000	127.000.000	
Heraf grundværdi	18.489.200	18.489.200	
9. Værdipapirer	Nominel beholdning kr.	Kursværdi 31.12.2015 kr.	Kursværdi 31.12.2014 kr.
3,0% Nykredit (Tk) SDO 2034	24.405.293	0	25.375.403
2,0% Nykredit (Tk) SDO 2037	24.829.451	23.985.250	0
		23.985.250	25.375.403
Obligationerne er indlagt i værdipapirdepot (sikkerhedsdepot) nr. 8117-877427 i Nykredit Bank.			
10. Vandregnskab		2015	2014
		kr.	kr.
Vandforbrug		146.119	159.254
Indbetalt a conto fra beboere		(202.080)	(202.080)
		(55.961)	(42.826)

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
11. Varmeregnskab		
Varmeforbrug	499.808	558.198
EMO-ordning	18.394	18.298
Indbetalt a conto fra beboere	(534.380)	(537.380)
	(16.178)	39.116
12. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, kasserer	5.070	5.070
Nordea, pengemarkedskonto, kontonr. 8010 123 608	4.042.288	3.315.802
Nykredit, andelsboligkredit, konto 8117 1584035	2.353.930	3.301.160
	6.401.288	6.622.032
13. Egenkapital	Andels-	Overført
Egenkapital før andre reserver	indskud	resultat mv.
	kr.	kr.
Saldo 01.01.2015	250.086	2.697.608
Årets regulering til markedsværdi 31.12.2015, renteswap		1.443.675
Betalte prioritetsafdrag		1.250.257
Overført af årets resultat		(2.057.891)
	250.086	3.333.649
		I alt
		kr.
		3.583.735

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	29.025	0	0
Nykredit, 3%	b	2034	21.742.000	101.797	0	0
Nykredit, 2%	e	2032	5.711.000	36.991	5.497.294	5.292.527
Nykredit, 2%	f	2032	19.986.000	129.059	19.238.123	18.521.526
Nykredit, anlægslån, var. rt. c	2032		29.237.000	311.670	29.237.000	29.237.000
Rentesikring (renteswap), markedsværdi	d	2032	29.237.000		14.408.057	14.408.057
				608.542	68.380.474	67.459.109

a og b) Kontante byfornyelseslån. Konvertible. Effektiv rentesats 3,0960 pct. p.a. Delvist offentligt støttet lån. Lån er indfriet 30.04.2015

c) Anlægslån. Variabel rente. CIBOR 6, opr. 29.237.000 kr. Inkonvertibelt. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår 2015 = 0,0175 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.

e og f) Kontante byfornyelseslån. Konvertible. Effektiv rentesats 1,9740 pct. p.a. Delvist offentligt støttet lån.

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 2015 36.265.027 kr.

(Lånet er 100% støttet af det offentlige).

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Opdeling af lån		
Langfristet del	67.076.072	69.624.574
Kortfristet del (næste års afdrag)	1.304.402	1.178.169
	68.380.474	70.802.743

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
15. Skyldige omkostninger		
Fiberby	0	12.900
Skyldig A-skat og AM-bidrag	3.081	3.002
Skyldig ATP	1.767	1.767
Feriepengeforpligtelse	13.020	12.439
Revision og regnskabsmæssig assistance	44.800	43.500
Skyldig el	14.489	14.727
Skyldig gårdlaugbidrag	16.260	16.260
	93.417	104.595

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. 31.12.2015 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. 31.12.2015 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	70.019	x 12	/5.140	163
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)	(187)	451	(157)

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgletal, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.061	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	12.110	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	29.172	K1 plus K2

		Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
	Forklaring på udregning	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	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	26	26	69

		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)	(0,65)

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)	216	220	243

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	12.110	10.714
Foreslået andelsværdi	17.061	15.094
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	1.457

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	7
Øvrige omkostninger	24
Finansielle poster, netto	49
Afdrag	21
	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.

	2015	2014
	kr.	kr.
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering		
Egenkapital ifølge årsregnskabet	3.583.735	2.947.694
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	(41.845.675)	
Ejendomsværdi, 01.10.2012	127.000.000	
- anskaffelsessum, individuelle altaner	<u>(1.964.791)</u>	83.174.246
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	68.380.474	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(67.459.109)</u>	(192.104)
Maksimal reguleret egenkapital	<u>87.694.634</u>	<u>85.929.836</u>

Note, værdiansættelse af andele

	2015	2014
	kr.	kr.
	<hr/>	<hr/>
18. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	87.694.634	85.929.836
Andelskapital	250.086	250.086
Værdi pr. andelskrone	<u>350,66</u>	<u>343,60</u>
eller		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	87.694.634	85.929.836
Kvadratmeter	5.145,80	5.145,80
Værdi af egenkapitalen pr. kvadratmeter	<u>17.041,98</u>	<u>16.699,02</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 350,66 kr.

Note, værdiansættelse af andele

18. Beregning af andelsværdi, fortsat

På den ordinære generalforsamling den 05.04.2015 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 343,6 kr.

Adresse	Antal boliger	Størrelse m2	Nominel andel kr.	Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2015 kr.	Vedttaget værdi pr. andel pr. 31.12.2014 kr.
Istedgade:					
76	4	58,00	2.819	988.505	968.612
78	4	61,00	2.965	1.039.701	1.018.777
76	1	67,00	3.256	1.141.742	1.118.765
70	4	68,00	3.305	1.158.924	1.135.602
66	4	79,00	3.839	1.346.176	1.319.085
78	4	80,00	3.888	1.363.358	1.335.921
80	4	82,00	3.985	1.397.372	1.369.250
70, 84	5	86,00	4.180	1.465.750	1.436.253
66	4	87,00	4.228	1.482.582	1.452.745
84	3	88,00	4.277	1.499.764	1.469.582
72	4	90,00	4.374	1.533.778	1.502.911
68	5	94,00	4.568	1.601.805	1.569.570
68	4	95,00	4.617	1.618.988	1.586.406
80	4	96,00	4.666	1.636.170	1.603.243
78	1	100,00	4.860	1.704.197	1.669.901
80	1	110,80	5.385	1.888.293	1.850.292
74	5	104,00	5.054	1.772.225	1.736.560
Samlet for 61 andele	61	5.145,80	250.086	87.694.634	85.929.824

Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2015

Andelshavere	61
Boliglejemål	1
Erhvervslejemål	4
	66

Likviditetsoversigt for året 2016

	Ikke revideret budget 2016 t.kr.
Budgetteret resultat for 2016	877
Prioritetsafdrag	(1.304)
	(427)
Afskrivninger, porttelefon	15
	(412)
Indbetalinger	
Andre tilgodehavender	1
Udbetalinger	
Varmeregnskab	(16)
Internetregnskab	(1)
Vandregnskab	(55)
	(483)
Årets likviditetsforskydning	(483)
Likvide midler pr. 31.12.2015, jf. årsregnskabets note 12	6.401
Forventede likvide midler pr. 31.12.2016	5.918

Foreningen råder over en trækingsret på foreningens konto i Nordea. Denne trækingsret udgør p.t. 100 t.kr.

Ud over de opgjorte likvide beholdninger, har foreningens en værdipapirbeholdning, hvor kursværdien pr. 31.12.2015 udgør 23.985 t.kr.