



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

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40

www.deloitte.dk

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

Årsregnskab 2018

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2018	8
Balance pr. 31.12.2018	9
Noter	11
Note, nøgleoplysninger	17
Note, værdiansættelse af andele	23
Likviditetsoversigt for året 2019	26

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Istedgade 66-84

Istedgade 66-84

1650 København V

Bestyrelse

Peter Andersen

Sune Jens Christiansen

Karl Melchior

Gustav Kragh-Jacobsen

Christian Holmkvist Selch

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater

Overgaden Neden Vandet 9A 3th.

1414 København K

Telefon: 33 13 11 30

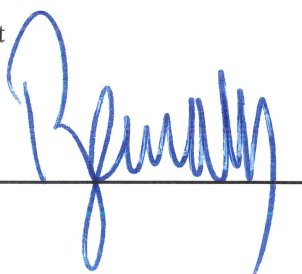
E-mail: bsa@skovgaardalsig.dk

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 30. april 2019

Dirigent



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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. 31.12.2018, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2018.

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 09.04.2019

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater

Bestyrelse

Peter Andersen
formand

Sune Jens Christiansen

Karl Melchior

Gustav Kragh-Jacobsen

Christian Holmkvist Selch

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. - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i resultatopgørelse og noter, samt likviditetsoversigt for 2019. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, samt likviditetsoversigt for 2019, 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 09.04.2019

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 udskudtskat 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 2018

Realiseret 2017 kr.		Note	Realiseret 2018 kr.	Ikke revideret budget 2018 t.kr.	Ikke revideret budget 2019 t.kr.
3.128.486	Boligafgift, medlemmer		3.128.486	3.128	3.128
913.263	Lejeindtægter	1	937.412	909	946
2.200	Indtægter, snerydning mm.		2.200	4	2
4.043.949	Indtægter		4.068.098	4.041	4.076
(742.192)	Skatter og afgifter	2	(778.787)	(742)	(779)
(79.793)	Forsikringer		(81.900)	(80)	(82)
(249.981)	Renholdelse og belysning mv.	3	(258.330)	(251)	(259)
(81.776)	Gårdlavsbidrag		(65.935)	(82)	(70)
(546.965)	Vedligeholdelse	4	(206.218)	(200)	(200)
(283.067)	Administration mv.	5	(285.067)	(287)	(271)
(1.983.774)	Omkostninger		(1.676.237)	(1.642)	(1.661)
2.060.175	Resultat før finansielle poster		2.391.861	2.399	2.415
961.888	Finansielle indtægter	6	345.064	410	0
(2.074.538)	Finansielle omkostninger	7	(2.331.762)	(2.000)	(1.532)
947.525	Resultat før skat		405.163	809	883
0	Skat af årets resultat		0	0	0
947.525	Årets resultat		405.163	809	883
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv.":					
1.330.343	Betalte prioritetsafdrag		1.356.798	1.360	71
(382.818)	Overført restandel til årets resultat		(951.635)	(551)	812
947.525			405.163	809	883

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter	8	<u>41.834.214</u>	<u>41.834.214</u>
Værdipapirer	9	<u>0</u>	<u>21.399.454</u>
Anlægsaktiver		<u>41.834.214</u>	<u>63.233.668</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	215
Varmeregnskab	11	21.935	20.260
Periodiserede renter, obligationer		0	102.610
Internet regnskab		940	0
Forudbetalte omkostninger		<u>105.783</u>	<u>93.428</u>
Tilgodehavender		<u>128.658</u>	<u>216.513</u>
Likvide beholdninger	12	<u>9.294.329</u>	<u>9.443.709</u>
Omsætningsaktiver		<u>9.422.987</u>	<u>9.660.222</u>
Aktiver		<u><u>51.257.201</u></u>	<u><u>72.893.890</u></u>

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andelskapital		250.086	250.086
Overført resultat mv.		6.575.785	6.257.880
Egenkapital	13	6.825.871	6.507.966
Prioritetsgæld og renteswap	14	43.910.209	65.923.623
Mellemregning, andelshavere internet		0	2.120
Varmeregnskab, afsluttet		2.650	
Vandregnskab	10	49.579	43.065
Skyldige omkostninger	15	81.593	75.894
Deposita og forudbetalt husleje		350.128	337.123
Forudbetalt boligafgift		37.171	4.099
Gældsforpligtelser		44.431.330	66.385.924
Passiver		51.257.201	72.893.890
Eventualforpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi (max.)	18		

Noter

Realiseret 2017 kr.		Realiseret 2018 kr.	Ikke revideret budget 2018 t.kr.	Ikke revideret budget 2019 t.kr.
1. Lejeindtægter				
913.263	Lejeindtægt	937.412	909	946
913.263		937.412	909	946
2. Skatter og afgifter				
531.135	Ejendomsskatter	565.658	531	566
79.766	Renholdelse af fortov	60.684	80	61
131.291	Renovation mv.	152.445	131	152
742.192		778.787	742	779
3. Renholdelse og belysning mv.				
116.052	Vicevært, løn	121.492	116	122
3.300	Sociale ydelser	2.592	3	3
72.488	Trappevask og vinduespolering	72.820	73	73
54.220	Elforbrug	55.984	55	56
3.921	Ejendommens vand- og varmemeforbrug	5.442	4	5
249.981		258.330	251	259
4. Vedligeholdelse				
16.008	Graffiti, abonnement	20.083		
390.250	Murer	0		
0	Honorar rådgivende ingeniør, vedl.plan	31.250		
15.063	VVS	13.369		
30.755	Kloakarbejder	0		
19.327	Varmecentral, reparation	71.773		
10.318	Varmemålere	0		
45.408	Elinstallatør	30.090		
19.529	Låseservice	7.549		
0	Etablering af netværk mv	23.623		
307	Diverse materialer	8.481		
546.965		206.218	200	200

Noter

Realiseret 2017 kr.		Realiseret 2018 kr.	Ikke revideret budget 2018 t.kr.	Ikke revideret budget 2019 t.kr.
5. Administration mv.				
114.125	Administration	122.044	115	113
9.250	Advokat	2.500	22	5
47.150	Revision og regnskabsmæssig assistance	48.000	48	48
0	Revisor regulering sidste år	(325)	0	0
8.780	Gebyrer, bank, giro, dataløn mv.	12.095	9	9
0	Gaver	1.077	0	0
8.044	Opkrævningsgebyrer, boligafgift mv.	0	8	0
60.560	Varme- og vandregnskab	62.391	61	61
959	Møder og generalforsamling	6.353	5	5
9.300	Kontorhold inkl. porto	5.960	9	9
6.300	Telefon og internet	10.018	7	7
12.686	ABF, kontingent	11.096	0	11
4.396	Arbejdsmiddage	0	0	0
0	Konsulentbistand Nets	2.720	0	0
1.517	Diverse	1.138	3	3
283.067		285.067	287	271
6. Finansielle indtægter				
0	Renteindtægter, bank	2	0	0
430.986	Renteindtægter, obligationer	309.051	410	0
0	Kursgevinst ved indfrielse af lån	36.011	0	0
530.902	Kursregulering, obligationer	0	0	0
961.888		345.064	410	0

Noter

Realiseret 2017 kr.		Realiseret 2018 kr.	Ikke revideret budget 2018 t.kr.	Ikke revideret budget 2019 t.kr.
	7. Finansielle omkostninger			
349.720	Prioritetsrenter	336.142	330	62
203.283	Renteudgift, Cibor6 lån, Nykredit Bank	173.008	200	0
1.476.669	Renteswap, rente	1.505.513	1.470	1.470
0	Omkostninger ved omprioritering mv	51.706	0	0
44.866	Kurstab, obligationer	253.698	0	0
0	Kurstab ved optagelse af lån	11.695	0	0
2.074.538		2.331.762	2.000	1.532
1.330.343	Afdrag	1.356.798	1.360	71
3.404.881		3.688.560	3.360	1.603

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
8. Ejendommen matr.nr. 657 Udenbys Vester Kvarter		
Anskaffelsessum primo	41.834.214	41.834.214
	41.834.214	41.834.214
Ejendommen, bogført værdi i alt		
	41.834.214	41.834.214
Ejendomsværdi pr. 01.10.2017		
	127.000.000	127.000.000
Heraf grundværdi	18.027.000	18.027.000
9. Værdipapirer		
	Nominel beholdning kr.	Kursværdi 31.12.2018 kr.
2,0% Nykredit (Tk) SDO 2037	0	21.399.454
	0	21.399.454
Obligationerne er solgt i året.		
10. Vandregnskab		
	2018	2017
	kr.	kr.
Vandforbrug	158.901	159.015
Indbetalt a conto fra beboere	(208.480)	(202.080)
	(49.579)	(43.065)
11. Varmeregnskab		
	2018	2017
	kr.	kr.
Varmeforbrug	549.965	526.525
EMO-ordning	2.800	18.615
Indbetalt a conto fra beboere	(530.830)	(524.880)
	21.935	20.260

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
12. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, kasserer	5.070	5.070
Nordea, pengemarkedskonto	5.878.680	5.135.438
Nykredit, andelsboligkredit	3.410.579	4.303.201
	9.294.329	9.443.709

	Andels- indskud kr.	Overført resultat mv. kr.	I alt kr.
13. Egenkapital			
Egenkapital før andre reserver			
Saldo 01.01.2018	250.086	6.257.880	6.507.966
Årets regulering til markedsværdi 31.12.2018, renteswap		(87.258)	(87.258)
Betalte prioritetsafdrag		1.356.798	1.356.798
Overført af årets resultat		(951.635)	(951.635)
	250.086	6.575.785	6.825.871

14. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld og renteswap

	Ud- løb	Hovedstol kr.	Renter kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
Nykredit, 2%	a 2032	5.711.000	74.152	0	0
Nykredit, 2%	b 2032	19.986.000	261.990	0	0
Nykredit, obl.lån, var. rt.	c 2048	29.237.000	0	29.237.000	29.237.000
Rentesikring (renteswap), markedsværdi	d 2032	29.237.000	1.505.513	14.673.209	14.673.209
			1.841.655	43.910.209	43.910.209

a og b) Kontante byfornyelselån. Konvertible. Effektiv rentesats 1,9740 pct. p.a. Delvist offentligt støttede lån.

c) Erhvervslån. Variabel rente. opr. 29.237.000 kr. Rente fastsættes hver kvartal

d) Der er indgået aftale om renteswap med Nykredit Bank A/S. Aftalen, som udløber 30. juni 2032, vedrører foreningens anlægs lån 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 2018 31.046.272 kr.
(Lånet er 100% støttet af det offentlige).

Noter

14. Prioritetsrenter/Prioritetsgæld og renteswap

	2018 kr.	2017 kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	43.839.051	64.566.825
Kortfristet del (næste års afdrag)	71.158	1.356.798
	43.910.209	65.923.623

	2018 kr.	2017 kr.
15. Skyldige omkostninger		
Skyldig A-skat og AM-bidrag	3.554	3.843
Skyldig ATP	284	1.113
Feriepengeforpligtelse	13.020	13.020
Revision og regnskabsmæssig assistance	48.000	47.200
Skyldig el	10.646	10.718
Øvrige kreditorer	6.089	0
	81.593	75.894

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.

Indestående på erhvervskonto i Nykredit på 3.411 t.kr. er stillet til sikkerhed overfor gæld til Nykredit.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Leverandøren af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere 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:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger	60	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	65	5.810

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

	År
D1	Foreningens stiftelsesår:
D2	Ejendommens opførelsesår:

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. 31.12.2018 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. 31.12.2018 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.626.068	280

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	1%

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	73.714	x 12	/5.140	172
H3	Boliglejeindtægt	5.084	x 12	/5.140	12

	Forklaring på udregning	Årets resultat 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
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	419	184	79

Note, nøgleoplysninger

17. Nøgletal, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.199	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.811	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.010	K1 plus K2

	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 ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	29	94	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. kvm.)	-	-	-
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	29	94	35

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)	(6)

	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)	254	259	264

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 fratrasket omsætningsaktiver	6.811	6.026
Foreslået andelsværdi	17.199	15.215
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	1.462

Note, nøgleoplysninger**17. Nøgletal, fortsat**

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	4
Øvrige omkostninger	29
Finansielle poster, netto	40
Afdrag	27
	100

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.

		2018	2017
		kr.	kr.
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Egenkapital ifølge årsregnskabet		6.825.871	6.507.966
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
Regulering, prioritetsgæld:			
Prioritetsgæld, bogført restgæld	43.910.209		
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	<u>(43.910.209)</u>	<u>0</u>	<u>40.843</u>
Maksimal reguleret egenkapital		<u>90.026.866</u>	<u>89.749.804</u>

Note, værdiansættelse af andele

	2018	2017
	kr.	kr.
18. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	90.026.866	89.749.804
Andelskapital	250.086	250.086
Værdi pr. andelskrone	359,98	358,88
eller		
Maksimal reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	90.026.866	89.749.804
Kvadratmeter	5.005	5.005
Værdi af egenkapitalen pr. kvadratmeter	17.988,10	17.932,75
Bestyrelsens forslag til andelsværdien:		
Reguleret egenkapital	90.026.866	89.749.804
Reserve til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer, kurssvingninger mv.	(1.626.068)	0
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	88.400.798	89.749.804
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	88.400.798	89.749.804
Andelskapital	250.086	250.086
Værdi pr. andelskrone iht. bestyrelsens forslag	353,48	358,88

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt ejendommen medregnes til den seneste offentlige vurdering og der fremkommer en ny offentlig vurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Note, værdiansættelse af andele

18. Beregning af andelsværdi, fortsat

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 353,48 kr.

På den ordinære generalforsamling den 10.04.2018 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 358,88 kr.

Adresse	Antal boliger	Størrelse m2	Nominel andel kr.	Værdi pr. andel 31.12.2018 i henhold til bestyrelsens forslag kr.	Vedtaget værdi pr. andel pr. 31.12.2017 kr.
Istedgade:					
76	4	58	2.819	996.465	1.011.671
78	3	61	2.965	1.048.073	-
78 (2017, 4 lejemål)		61	2.965	-	1.064.067
76	1	67	3.256	1.150.936	1.168.500
70	4	68	3.305	1.168.257	1.186.085
66	4	79	3.839	1.357.016	1.377.724
78	3	80	3.888	1.374.336	-
78 (2017, 4 lejemål)		80	3.888	-	1.395.309
80	4	82	3.985	1.408.624	1.430.120
70, 84	5	86	4.180	1.477.553	1.500.101
66	4	87	4.228	1.494.520	1.517.327
84	3	88	4.277	1.511.841	1.534.912
72	4	90	4.374	1.546.128	1.569.723
68	5	94	4.568	1.614.704	1.639.345
68	4	95	4.617	1.632.025	1.656.930
80	4	96	4.666	1.649.345	1.674.514
78	1	100	4.860	1.717.921	1.744.136
80	1	111	5.385	1.903.498	1.932.546
74	5	104	5.054	1.786.496	1.813.758
78	1	141	6.852	2.422.056	-
Samlet for 61 andele	60	5.005	243.233	88.400.798	89.749.804

Ejendommens beboere fordeler sig i antal således pr. 31.12.2018

Andelshavere	61
Boliglejemål	1
Erhvervslejemål	4
	66

Likviditetsoversigt for året 2019

	Ikke revideret budget 2019 t.kr.
Budgetteret resultat for 2019	883
Prioritetsafdrag	(71)
	812
Indbetalinger	
Forskydning, primo til ultimo	0
Udbetalinger	
Forskydning, primo til ultimo	0
Årets likviditetsforskydning	812
Likvide midler pr. 31.12.2018, jf. årsregnskabets note 12	9.294
Forventede likvide midler pr. 31.12.2019	10.106

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

PENNEO

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

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

Peter Høj Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Foreningen

Serienummer: PID:9208-2002-2-377960354281

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-06-01 12:28:48Z

NEM ID 

Christian Holmkvist Selch

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Foreningen

Serienummer: PID:9208-2002-2-832717107113

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-06-01 13:43:47Z

NEM ID 

Karl Amiri Melchior

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Foreningen

Serienummer: PID:9208-2002-2-981756851283

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-06-03 11:53:50Z

NEM ID 

Sune Jens Bergishagen Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Foreningen

Serienummer: PID:9208-2002-2-009776408731

IP: 185.10.xxx.xxx

2019-06-08 11:55:40Z

NEM ID 

Gustav Nordgreen Kragh-Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Foreningen

Serienummer: PID:9208-2002-2-516154316916

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-06-11 06:28:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M4HVE-KI5YP-JOWLX-01WMY-1A1A8-5JH6A

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 tidsstempelt 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>