

**Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 - 53**

Istedgade 130 -132 og Valdemarsgade 51 - 53

2450 København SV

Cvr.nr. 64 90 20 16

**Årsrapport for 2023**

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Årsrapportens godkendelse .....	2
Revisionspåtegning .....	3 - 4
Foreningsoplysninger .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse for året 2023 .....	9
Balance pr. 31. december 2023.....	10 - 11
Egenkapitalopgørelse .....	12
Noter 1 - 16 .....	13 - 17
Andelsværdiberegning - note 17 .....	18 - 20
Nøgleoplysninger og nøgletal - note 18 .....	21 - 23

## Årsrapportens godkendelse

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 - 53 for 2023 skal bestyrelsen efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i regnskabet anførte.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger herunder notekrav og nøgleoplysninger.

Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsregnskab.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2024

### I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Kim Nødskov  
Formand

\_\_\_\_\_  
Johnny Jensen

\_\_\_\_\_  
Henrik Frandsen

\_\_\_\_\_  
Charles Braagaard

### Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen AB Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 -53 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

### Administrator:

København, den / 2024

\_\_\_\_\_  
Sjeldani Boligadministration A/S

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2024

\_\_\_\_\_  
dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 - 53

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 - 53 for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de 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 international Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens 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 foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

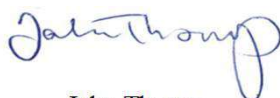
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator, har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 konkluderer, 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 foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet 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 21. marts 2024  
Advisor Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 34 21 37 98



Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor

## Foreningsoplysninger

### FORENING :

Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 - 53  
Hjemstedskommune : København  
Ejendom : Matr. nr. 488 Udenbys Vester Kvarter  
Beliggenhed : Istedgade 130 -132 og Valdemarsgade 51 - 53  
CVR.nr. 64 90 20 16

Regnskabsperiode 1. januar 2023 - 31. december 2023

### BESTYRELSE

Kim Nødskov, formand  
Johnny Jensen  
Henrik Frandsen  
Charles Braagaard

### ADMINISTRATOR

Sjeldani Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

### REVISION

Advisor Revision - Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Århusgade 88, 5. sal  
2100 København Ø

### BANKFORBINDELSE

Danske Bank

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Istedgade 130 -132/Valdemarsgade 51 - 53 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger, der følger af, at det er en forening samt andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året. Endvidere er det formålet at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser. Endvidere er formålet at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jfr. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender. Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede erhverv og boliglejemaal. Eventuel 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.

### Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering indeholder bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f. eks reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger tilbageføres idet omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Den del af gælden, der forfalder til betaling inden et år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til Andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for 2023

	Note	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
<b>INDTÆGTER:</b>				
Boligafgift.....		408.938	408.938	408.938
Leje, erhverv.....		910.722	914.894	914.894
Leje, kælder- og loftsrum .....		33.664	9.200	9.200
Øvrige indtægter.....		62.395	2.100	2.500
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>1.415.719</b>	<b>1.335.132</b>	<b>1.335.532</b>
<b>Ejendomsomkostninger :</b>				
Ejendomsskatter og forsikringer .....	1	-233.267	-247.041	-221.202
Forbrugsafgifter .....	2	-233.107	-234.286	-207.722
Renholdelse .....	3	-81.934	-108.000	-102.655
Vedligeholdelse, løbende .....	4	-159.106	-136.000	-141.103
<b>EJENDOMSOMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>-707.414</b>	<b>-725.327</b>	<b>-672.682</b>
<b>Administrationsomkostninger :</b>				
Administrationsomkostninger .....	5	-79.417	-64.777	-70.790
Øvrige foreningsomkostninger .....	6	-92.929	-86.000	-65.149
Afskrivninger.....		0	0	0
<b>ADMINISTRATIONSOMKOST. I ALT.....</b>		<b>-172.346</b>	<b>-150.777</b>	<b>-135.939</b>
<b>Finansieringsomkostninger :</b>				
Renter af prioritetsgæld m.v.....	7	-200.735	-263.000	-256.384
Renteomkostninger.....	8	-49.352	0	-9.630
Kurstab og låneomkostninger .....		-14.539	0	0
<b>FINANSIERINGSOMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>-264.626</b>	<b>-263.000</b>	<b>-266.014</b>
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>-1.144.386</b>	<b>-1.139.104</b>	<b>-1.074.635</b>
<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>271.333</b>	<b>196.028</b>	<b>260.897</b>
Bestyrelsen foreslår nedenstående resultatdisponering				
Overført resultat .....		237.119	60.194	125.063
Afdrag på prioritetsgæld.....		34.214	135.834	135.834
Reserveret til fremtidig vedligehold .....		0	0	0
		<b>271.333</b>	<b>196.028</b>	<b>260.897</b>

## Balance pr. 31. december 2023

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER :</b>			
Ejendommen, matr. nr. 488 Udenbys Vester Kvarter.....	9	<u>150.400.000</u>	<u>149.600.000</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b><u>150.400.000</u></b>	<b><u>149.600.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER :</b>			
<b>Tilgodehavender :</b>			
Tilgodehavende boligafgift mv.....		0	19.367
Tilgodehavende afregning varme fællesrum.....		0	6.246
Forudbetalte omkostninger.....		54.941	61.728
Tilgodehavende hos administrator.....		0	1.509
Tilgodehavende vaskeriregnskab.....	10	31.238	7.578
Tilgodehavende varmeregnskab.....	11	<u>12.264</u>	<u>17.268</u>
<b>Tilgodehavender .....</b>		<b><u>98.443</u></b>	<b><u>113.696</u></b>
<b>Likvide Beholdninger .....</b>	12	<u>0</u>	<u>2.195.255</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b><u>98.443</u></b>	<b><u>2.308.951</u></b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b><u>150.498.443</u></b>	<b><u>151.908.951</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

PASSIVER:	Note	2023	2022
<b>Egenkapital:</b>			
Andelsindskud.....		518.787	518.787
Reserve for opskrivning, ejendom.....		134.710.218	133.910.218
Overført resultat m.v. ....		-7.420.545	-8.005.320
Kursreguleringsfond prioritetsgæld.....		<u>4.223.979</u>	<u>4.808.753</u>
<b>Egenkapital ekskl. reserver.....</b>		<b>132.032.439</b>	<b>131.232.438</b>
Reserveret til byfornyelsesstøtte.....		2.759.124	2.759.124
Reservere til positiv kursudsving, gæld.....		4.005.793	4.005.793
Reservere til værdiregulering.....		<u>1.189.275</u>	<u>1.502.717</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b><u>139.986.631</u></b>	<b><u>139.500.072</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser :</b>			
Prioritetsgæld .....	13	<u>9.265.557</u>	<u>11.805.852</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>9.265.557</u></b>	<b><u>11.805.852</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser :</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld.....	13	0	137.474
Forudbetalt boligafgift m.v.....		12.221	3.532
Deposita.....		306.654	335.831
Bankgæld.....		882.369	0
Skyldig afregning fraflytter.....		0	5.160
Mellemregning administrator.....		4.356	0
Vandregnskab.....	14	19.751	32.109
Skyldig selskabsskat .....		0	0
Anden gæld.....	15	<u>20.904</u>	<u>88.921</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>1.246.255</u></b>	<b><u>603.027</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>10.511.812</u></b>	<b><u>12.408.879</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b><u>150.498.443</u></b>	<b><u>151.908.951</u></b>
<b>Eventualforpligtelser .....</b>	16		
<b>Beregning af andelsværdi .....</b>	17		
<b>Beregning af nøgletal .....</b>	18		

## Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo.....	518.787	518.787
Tilgang nye andele .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Andelsindskud i alt.....</b>	<b><u>518.787</u></b>	<b><u>518.787</u></b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	133.910.218	125.710.218
Regnskabsårets opskrivning .....	<u>800.000</u>	<u>8.200.000</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt.....</b>	<b><u>134.710.218</u></b>	<b><u>133.910.218</u></b>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført resultat primo.....	-8.005.320	-20.499.527
Regnskabsårets afdrag på prioritetsgæld.....	34.214	135.834
Regnskabsårets resultat.....	237.119	125.063
Regulering af reserve til positiv kursudsving, gæld.....	0	-4.005.793
Regulering af reserve til værdiregulering.....	<u>313.442</u>	<u>16.239.103</u>
<b>Overført resultat i alt.....</b>	<b><u>-7.420.545</u></b>	<b><u>-8.005.320</u></b>
<b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld</b>		
Kursreguleringsfond prioritetsgæld primo .....	4.808.753	802.960
Regnskabsårets kursregulering.....	<u>-584.774</u>	<u>4.005.793</u>
<b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld.....</b>	<b><u>4.223.979</u></b>	<b><u>4.808.753</u></b>
<b>Egenkapital før reserver .....</b>	<b><u>132.032.439</u></b>	<b><u>131.232.438</u></b>
<b>Reserver</b>		
<b>Reserve til byfornyelsesstøtte</b>		
Reserve til byfornyelsesstøtte primo .....	2.759.124	2.759.124
<b>Reserver til byfornyelsesstøtte.....</b>	<b><u>2.759.124</u></b>	<b><u>2.759.124</u></b>
<b>Reserve til værdiregulering</b>		
Reserve til værdiregulering primo .....	1.502.717	17.741.820
Regulering af reserve til værdiregulering.....	<u>-313.442</u>	<u>-16.239.103</u>
<b>Reserver til værdiregulering .....</b>	<b><u>1.189.275</u></b>	<b><u>1.502.717</u></b>
<b>Reserve til positiv kursudsving, gæld</b>		
Reserver til positiv kursudsving, gæld primo .....	4.005.793	0
Regulering af reserve til værdiregulering/kursudsving.....	<u>0</u>	<u>4.005.793</u>
<b>Reserver til værdiregulering/kursudsving.....</b>	<b><u>4.005.793</u></b>	<b><u>4.005.793</u></b>
<b>Reserver i alt (ikke bunden).....</b>	<b><u>7.954.192</u></b>	<b><u>8.267.634</u></b>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b><u>139.986.631</u></b>	<b><u>139.500.072</u></b>

## Noter

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
<b>Note 1. Ejendomskatter og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter.....	177.041	177.041	177.041
Forsikringer .....	<u>56.226</u>	<u>70.000</u>	<u>44.161</u>
Ejendomsskatter og forsikringer i alt .....	<u><u>233.267</u></u>	<u><u>247.041</u></u>	<u><u>221.202</u></u>
 <b>Note 2. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation.....	106.552	106.552	89.674
Fortovsrenholdelse.....	8.734	8.734	8.403
Elforbrug fællesarealer .....	7.224	15.000	9.236
Gårdlaugsbidrag.....	42.430	42.500	42.430
Internet.....	49.500	49.000	48.808
TV signal.....	7.971	7.500	7.327
Foreningens andel af varme- og vandudgifter.....	<u>10.696</u>	<u>5.000</u>	<u>1.844</u>
Forbrugsafgifter i alt .....	<u><u>233.107</u></u>	<u><u>234.286</u></u>	<u><u>207.722</u></u>
 <b>Note 3. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice.....	69.438	90.000	68.212
Ekstra rengøring af trapper.....	0	0	21.000
Glatførebekæmpelse.....	1.879	6.000	2.007
Graffitiabonnement.....	<u>10.617</u>	<u>12.000</u>	<u>11.436</u>
Renholdelse i alt .....	<u><u>81.934</u></u>	<u><u>108.000</u></u>	<u><u>102.655</u></u>

## Noter

Note 4. Vedligeholdelse, løbende	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
Murer-arbejde, lift tagrende og reparation af branddør.....	22.371	0	8.056
Tømrer- og snedker-arbejde, reparation af gadedør og vinyl på gulv.....	16.094	0	2.540
VVS-arbejde, badeværelsesrenovering.....	0	0	10.000
VVS-arbejde, badeværelsesrenovering.....	32.269	0	55.583
Glarmester.....	0	0	2.770
El-arbejde, fyrkælder.....	0	0	36.915
Elektriker, dørtelefon.....	1.763	0	0
Gård og have, køb af planter.....	2.228	0	4.055
Låseservice.....	19.176	0	0
Maler, køb af maling.....	0	0	1.833
Maler-arbejde, reparation af gadedør.....	3.901	0	0
Varmeanlæg, serviceabonnement.....	11.601	0	4.037
Vandanlæg, serviceabonnement.....	4.594	0	2.320
Kloakservice, stoppet faldstamme, afpropning grenrør m.v.....	15.990	0	11.141
VVS, varmeanlæg.....	28.662	0	0
Materialer og småanskaffelser.....	457	0	1.853
Budgetteret til vedligeholdelse.....	0	136.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt .....	159.106	136.000	141.103
 <b>Note 5. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar.....	46.277	46.277	42.070
Andre honorarer, generalforsamling, nøgletal og digital postkasse.....	17.140	0	10.220
Revision.....	16.000	18.500	18.500
Administrationsomkostninger i alt .....	79.417	64.777	70.790
 <b>Note 6. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Kontorhold, porto og gebyrer.....	15.050	6.000	5.893
Varmeregnskabshonorar.....	21.695	20.000	19.614
Generalforsamling og andre mødeudgifter.....	280	7.000	5.392
Kontor- og telefongodtgørelse.....	15.500	15.500	15.500
Valuarvurdering.....	29.000	22.500	18.750
Beboeraktiviteter.....	2.035	0	0
Repræsentation/gaver og blomster.....	456	0	0
Tab på tilgodehavender.....	8.913	0	0
Budgetteret øvrige foreningsomkostninger.....	0	15.000	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	92.929	86.000	65.149

## Noter

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
<b>Note 7. Renter af prioritetsgæld m.v.</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....	200.735	263.000	256.384
Prioritetsrenter og bidrag i alt.....	200.735	263.000	256.384

### Note 8. Øvrige renteomkostninger.

Renteomkostninger, bank.....	49.352	10.000	9.630
Øvrige renteomkostninger i alt.....	49.352	10.000	9.630

### Note 9. Ejendom

	2023	2022
Kostpris pr. 1. januar 2023.....	15.689.782	15.689.782
Regnskabsårets til-/afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31. december 2023.....	15.689.782	15.689.782
Opskrivninger pr. 1. januar 2023.....	133.910.218	125.710.218
Årets opskrivninger.....	800.000	8.200.000
Opskrivninger pr. 30. juni 2023 .....	134.710.218	133.910.218
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023.....	150.400.000	149.600.000
Offentlig ejendomsvurdring 1. oktober 2022 .....	62.000.000	
Købssum inkl. købsomkostninger og forbedringer .....	15.689.782	

Ejendommen er optaget til handelsværdi i henhold til valuarvurdering af 16. november 2023 foretaget af ejendomsmægler og valuar Lars Wisman fra Wisman Property Consult A/S.

Der kan være usikkerhed omkring at værdien ved salg af ejendommen som udlejningsejendom mindst svarer til denne

Værdien af ejendommen er beregnet med en 10 årig DCF beregning med et exitafkast på 2,87 % og en markedsleje på kr. 1.800 pr. m<sup>2</sup> for den fuldt udviklede ejendom. Beregningen giver en samlet m<sup>2</sup>-pris på ejendommen på kr. 36.585 kr. pr. m<sup>2</sup>. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunktur udsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 1% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. 109,9 mio kr. eller 245,2 mio kr,

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 15.689.782 kr.

## Noter

### Note 10. Vaskeriregnskab

Saldo primo.....	-7.578	36.936
Indtægter.....	18.000	15.200
Vand- og varmemeforbrug.....	-3.001	-3.050
Elforbrug.....	-38.659	-52.681
Reparationer af maskine.....	0	-3.983
	<u>          </u>	<u>          </u>
Vaskeriregnskab i alt .....	<u>-31.238</u>	<u>-7.578</u>

### Note 11. Tilgodehavende varmeregnskab

A conto varmebidrag .....	-242.218	-237.193
Afholdte varmeudgifter.....	254.482	254.461
	<u>          </u>	<u>          </u>
Antenneregnskab i alt .....	<u>12.264</u>	<u>17.268</u>

### Note 12. Likvide beholdninger

Danske Bank, driftskonto.....	0	2.195.255
	<u>          </u>	<u>          </u>
Likvide beholdninger i alt .....	<u>0</u>	<u>2.195.255</u>

### Note 13. Prioritetsgæld

	Renter kr.	Afdrag kr.	Nominel restgæld	Kursværdi kr.
RealKredit DK fastforrentet 1,2020 % Kontantlån med afdrag opr. 4.746.000, (indfriet).....	17.838	34.214	0	0
RealKredit DK fastforrentet 1,0 % Obl.lån afdragsfrit indtil 1/10 2029 opr. 12.442.000, rest 25 år 9 mdr. ....	<u>182.897</u>	<u>0</u>	<u>12.442.000</u>	<u>9.265.557</u>
	<u>200.735</u>	<u>34.214</u>	<u>12.442.000</u>	<u>9.265.557</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtigelser (afdrag det kommende år) .....			<u>0</u>	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år .....			<u>12.442.000</u>	

### Note 14. Vandregnskab

A conto vandbidrag .....	140.198	138.048
Vandforbrug.....	-120.447	-105.939
	<u>          </u>	<u>          </u>
Vandregnskab i alt .....	<u>19.751</u>	<u>32.109</u>

## Noter

Note 15. Anden gæld	2023	2022
Skyldig revision.....	16.000	0
Øvrige gældsposter .....	4.904	88.921
	<hr/>	<hr/>
Skyldige omkostninger i alt .....	20.904	88.921
	<hr/>	<hr/>

### Note 16. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.265.557 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 149.600.000.

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank tinglyst ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 3.562.570 med pant i foreningens ejendom. Der er desuden tinglyst 4 afgiftspantebreve på i alt kr. 2.063.000.

#### Hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser.

#### Oplysninger om modtaget støtte fra stat og kommune

Foreningen har i henhold til tinglyst deklaration modtaget byfornyelsesstøtte på kr. 2.759.124 som kan kræves tilbagebetalt såfremt foreningen skifter status inden 31. juli 2035. Støtten skal fradrages foreningens formue indtil da. Foreningen har som en konsekvens heraf hensat det modtagne byfornyelsesstøtte beløb som en reserve.

#### Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 4 usolgte lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

## Noter

### Note 17. Beregning af andelsværdi

Ifølge "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes en andelsværdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

Nedenfor er udregnet maksimalprisen med udgangspunkt i fastfrosset valuarvurdring af ejendommen på kr. 124.900.000 ifølge vedtægterne samt andelsboligloven §5 stk. 2 litra b :

Ejendommen er optaget til handelsværdi i henhold til valuarvurdering af 16. november 2023 foretaget af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann fra Wismann Property Consult A/S.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Foreningens regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2023.....		132.032.439	
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3.....	124.900.000		
Bogført værdi af ejendom .....	150.400.000	-25.500.000	
Prioritetsgæld ifølge årsregnskab .....	9.265.557		
Prioritetsgæld, kursværdi.....	9.265.557	0	
Reguleret egenkapital.....		106.532.439	
Hensat til vedligeholdelse og yderligere kursregulering.....		0	
Reguleret egenkapital efter hensættelser .....		106.532.439	
	<u>Reg. egenkapital</u>	=	<u>106.532.439</u>
	Areal jfr. BBR	=	<u>2.942</u>
			<u>36.210,89</u>

Senest andelsværdi til sammenligning  
(Årsregnskab 2022)

36.210,89

Den vedtagne andelsværdi gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling og frem til næste ordinære generalforsamling i 2025.

**Note 17. Andelsværdi pr. 31. december 2023 - fordelt på andele**

Andel	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 2022	Andelsværdi 2023
Istedgade 130, 1. tv.	141	5.105.735	5.105.736
Istedgade 130, 1. th.	81	2.933.082	2.933.082
Istedgade 130, 2. tv.	76	2.752.028	2.752.028
Istedgade 130, 2. th.	81	2.933.082	2.933.082
Istedgade 130, 3. tv.	76	2.752.028	2.752.028
Istedgade 130, 3. th.	81	2.933.082	2.933.082
Istedgade 130, 4. th.	81	2.933.082	2.933.082
Istedgade 130, 5. tv.	61	2.208.864	2.208.864
Istedgade 132, 1. tv.	79	2.860.660	2.860.660
Istedgade 132, 2. tv.	142	5.141.946	5.141.946
Istedgade 132, 2. th.	65	2.353.708	2.353.708
Istedgade 132, 3. tv.	79	2.860.660	2.860.660
Istedgade 132, 3. th.	65	2.353.708	2.353.708
Istedgade 132, 4. tv.	142	5.141.946	5.141.946
Istedgade 132, 4. th.	141	5.105.735	5.105.736
Istedgade 132, 5. th.	52	1.882.966	1.882.966
Valdemarsgade 51, st. tv	80	2.896.871	2.896.871
Valdemarsgade 51, st. th	80	2.896.871	2.896.871
Valdemarsgade 51, 1. tv	80	2.896.871	2.896.871
Valdemarsgade 51, 1. th	80	2.896.871	2.896.871
transport	<b>1.763</b>	<b>63.839.799</b>	<b>63.839.799</b>

**Note 17. Andelsværdi pr. 31. december 2023 - fordelt på andele (fortsat)**

Andel	Areal jfr. BBR	Andelsværdi 2022	Andelsværdi 2023
transport	1.763	63.839.799	63.839.799
Valdemarsgade 51, 2. tv	80	2.896.871	2.896.871
Valdemarsgade 51, 2. th	80	2.896.871	2.896.871
Valdemarsgade 51, 3. tv	80	2.896.871	2.896.871
Valdemarsgade 51, 3. th	80	2.896.871	2.896.871
Valdemarsgade 51, 4. tv	145	5.250.579	5.250.579
Valdemarsgade 51, 4. th	80	2.896.871	2.896.871
Valdemarsgade 53, st. tv	76	2.752.028	2.752.028
Valdemarsgade 53, 1. tv	139	5.033.314	5.033.314
Valdemarsgade 53, 2. tv	76	2.752.028	2.752.028
Valdemarsgade 53, 3.	139	5.033.314	5.033.314
Valdemarsgade 53, 4. tv	76	2.752.028	2.752.028
Valdemarsgade 53, 5.	128	4.634.994	4.634.994
	<b>2.942</b>	<b>106.532.439</b>	<b>106.532.439</b>

## Noter

### Note 18. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsrapporten. Disse nøgleoplysninger følger her :

### Nøgleoplysninger og nøgletal

#### Fordeling af lejligheder.

	<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>M2</b>
B 1	Andelslejligheder	32	2.942
B 2	Erhvervsandele	0	0
B 3	Boliglejemaal	0	0
B 4	Erhvervslejemaal	4	472
B 5	Øvrige arealer (kælder, garager m.v.)	0	0
B 6	Antal i alt	36	3.414

	<b>Fordelingstal:</b>	<b>Boligernes</b>		<b>Oprindeligt</b>	<b>Andet</b>
		<b>Areal</b>	<b>Areal</b>	<b>indskud</b>	
		<b>BBR (anden kilde)</b>			
C 1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi	X			
C 2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift	X			
C 3					

		<b>År</b>
D 1	<b>Stiftet:</b>	1976
D 2	<b>Ejendommens opførselsår:</b>	1884

	<b>Hæftelse:</b>
E 1	Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i Panthaver har ikke taget forbehold herfor.

		<b>Valuar-</b>	<b>Anskaffelses-</b>	<b>Offentlig</b>
		<b>vurdering</b>	<b>pris</b>	<b>vurdering</b>
F 1	<b>Anvendt vurderingsprincip:</b>	X		
F 1a	<b>Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020</b>	Ja		
			<b>Kr.</b>	<b>Kr. pr. m2</b>
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		124.900.000	36.585
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver		5.195.068	1.522
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdien		4,16%	

## Noter

### Note 18. Nøgletal - fortsat

#### Eventualforpligtelser:

- G 1** Vi har modtaget oplysninger fra Statens Administration vedrørende offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G 2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jfr. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009).
- G 3** Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr.		
Valuarvurdering	124.900.000		
Offentlig ejendomsvurdering	62.000.000		
Anskaffelsessum	15.689.782		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.413.369		
Forslået andelsværdi til fordeling	106.532.439		
Reserver uden for andelsværdi	5.195.068		
		<b>Kr. pr. m2</b>	<b>Kr. pr. m2</b>
		<b>andel</b>	<b>total</b>
Valuarvurdering	42.454	36.585	
Offentlig ejendomsvurdering	21.074	18.161	
Anskaffelsessum	5.333	4.596	
<b>K 1</b> Foreslået andelsværdi	36.211	31.205	
<b>K 2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.540	3.050	
<b>K 3</b> Teknisk andelsværdi	39.750	34.255	
Reserver uden for andelsværdi	1.766	1.522	
	<b>Totaler</b>	<b>Kr./pr. m2</b>	
<b>H 1</b> Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (Dec. boligafgift x 12)	408.938	139	
<b>H 2</b> Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm (Dec. erhvervsleje x 12)	910.722	310	
<b>H 3</b> Boliglejeindtægter pr. andelsbolig-kvm (Dec. boligleje x 12)	0	0	

#### Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

	Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	159.106	13
Øvrige omkostninger	720.654	61
Finansielle poster, netto	264.626	22
Afdrag	34.214	3
		<b>100</b>
<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>		<b>29</b>

## Noter

### Note 18. Nøgletal - fortsat

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
<b>J</b>	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	96	89	92
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
<b>M 1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	45	41	47
<b>M 2</b>	Vedligeholdelse genopretning reovering, gns. kr. pr. kvm.	0	0	0
<b>M 3</b>	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	45	41	47
	Friværdi i ejendommen			<u>114.388.188</u>
	Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			<u>92%</u>
<b>P</b>				
		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
<b>R</b>	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	46	46	12

# 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.”

## Johnny Maximilian Lodal Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Serienummer: f07bbfb4-1b12-46d4-b94e-3546a119e5f0

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-06-20 09:30:16 UTC



## Charles Pearson Braagaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Serienummer: 7b4c0b04-dc1b-437a-aa5a-3c835fd81639

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-20 09:33:06 UTC



## Kim Nødskov

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Serienummer: b4e2ff7a-8b43-41a7-b18d-878a7d1b7949

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-20 10:07:27 UTC



## Henrik Frandsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Serienummer: 12c59cdb-269b-442a-a899-4e0e39fe97a7

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-06-23 13:11:46 UTC



## Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-07-01 08:37:19 UTC



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/validator**