

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

**Årsrapport for 2019**

**Administrator:**  
Sjeldani Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Telefon 33 24 21 11

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 18
Nøgleoplysninger	19 - 21
Bilag 4	22

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforening</b>	Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 Istedgade 130-132 og Valdemarsgade 51-53 1650/1665 København V
	CVR nr. 64 90 20 16 Matr. nr.: 488 Udenbys Vester Kvarter Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelshavere: 32 beboelsesandele Lejere: 4 erhverv
<b>Bestyrelse</b>	Jakob Hedegaard (formand) Anders K. Friedrichsen David Witterseh Rasmussen Charles Braagaard
<b>Administrator</b>	Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV Telefon 33 24 21 11
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
<b>Bankforbindelser</b>	Danske Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### Administrator:

København, den 20. februar 2020

---

Sjeldani Boligadministration

### Bestyrelsen:

København, den 20. februar 2020

---

Anders K. Friedrichsen

---

Jakob Hedegaard  
(formand)

---

David Witterseh Rasmussen

---

Charles Braagaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 5 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om værdien af foreningens ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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

---

### 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 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 foreningens bestyrelses 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse 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 20. februar 2020  
Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89

---

Jørn Munch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. 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 øvrigt oplyses følgende:

### RESULTATOPGØRELSEN:

#### Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Skat af årets resultat:

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

#### 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 beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

### BALANCEN:

#### Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

**Tilgodehavender:**

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

**Periodeafgrænsningsposter:**

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

**Egenkapital:**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

”Overført resultat m.v.” 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 indregninger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

**Øvrige gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

**ØVRIGE NOTER:****Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Nøgleoplysninger:**

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

## Resultatopgørelse for perioden

### 1. januar - 31. december

Note	2019 Budget <small>(ej revideret)</small>		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	1.155.189	Boligafgift	1.154.678	1.547.098
	0	Opkrævet vedr. gårdlaugsbidrag	0	15.675
	826.000	Leje, erhverv	831.106	820.587
	0	Leje kælder & loftsrum	5.400	0
	0	Flyttegebyr	0	2.100
	0	For meget afsat revisionshonorar	0	1.500
	0	Tilbagebetalt fortovsrenholdelse	19.014	0
	<u>1.981.189</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.010.198</u>	<u>2.386.960</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	325.815	Prioritetsrenter	327.396	374.819
	172.373	Grundskyld	172.373	163.387
	73.836	Dagrenovation	73.838	71.332
	11.500	Fortovsrenholdelse	11.237	17.731
	145.000	Forsikringer	172.791	161.091
	40.000	Elforbrug	37.331	24.524
	5.000	Vandforbrug	0	95
	5.000	Foreningens andel af varmeudgifter	3.027	7.879
1	70.000	Vicevært og renholdelse	74.432	86.306
	50.000	Gårdlaug	42.430	45.173
2	200.000	Reparation og vedligeholdelse	156.631	257.207
	38.500	Administrationshonorar	38.285	66.062
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.000	16.800
3	52.000	Andre honorarer	63.436	49.074
	3.000	Kontorhold, porto og gebyrer	3.639	1.704
	15.000	Kontor- og telefongodtgørelse	15.400	15.000
	6.000	Møde- og foreningsomkostninger	6.086	5.647
4	13.500	Afskrivninger fyrekælder	13.500	13.500
	8.000	TV signal	7.756	3.566
	41.000	Internet	43.200	24.300
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>1.292.524</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>1.279.788</u>	<u>1.405.197</u>
	<u>688.665</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>730.410</u>	<u>981.763</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	685.160	Afdrag på prioritetsgæld	684.859	845.768
	3.505	Overført resultat	45.551	135.995
	<u>688.665</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>730.410</u>	<u>981.763</u>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		kr.	kr.
5	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	117.000.000	85.800.000
	Opskrivning til valuarvurdering	3.900.000	31.200.000
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>120.900.000</u>	<u>117.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2018, kr. 62.000.000)		
4	Fyrkælder	27.000	40.500
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>120.927.000</u>	<u>117.040.500</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	430	0
	Andre tilgodehavender	0	1.085
	Forudbetalte omkostninger	14.062	148.408
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	280.906	
	A conto indbetalinger	-280.423	-37.399
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>14.975</u>	<u>112.094</u>
	Danske Bank, driftskonto	2.094.944	2.015.134
	Mellemregning med administrator	3.041	533
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.097.985</u>	<u>2.015.667</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.112.960</u>	<u>2.127.761</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>123.039.960</u></u>	<u><u>119.168.261</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
6	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>102.858.759</u>	<u>98.608.231</u>
	<b>Reserver:</b>		
7	Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.	<u>2.759.124</u>	<u>2.759.124</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>2.759.124</u>	<u>2.759.124</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>105.617.883</u>	<u>101.367.355</u>
8	Prioritetsgæld, kursværdi	16.932.945	17.238.205
	Forudbetalt boligafgift m.v.	7.100	8.863
	Mellemregning altanbyggesag	0	109.168
	Deposita	260.207	256.117
9	Vaskeriregnskab	83.769	83.600
	Vand erhverv 2016	0	52.295
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	194.925	
	Afholdte udgifter	<u>-133.626</u>	-2.397
	Skyldige omkostninger	<u>76.757</u>	<u>55.055</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>17.422.077</u>	<u>17.800.906</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>123.039.960</u>	<u>119.168.261</u>
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Garantiforpligtelse		
12	Forsikringsforhold		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
15	Nøgleoplysninger		

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>Note 1 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Arbejdsdag	0	2.038
Graffitiabonnement	10.144	9.917
Viceværtservice	61.775	68.870
Snerydning	2.513	5.481
	<u>74.432</u>	<u>86.306</u>
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Varmeanlæg, servicebesøg og abonnement	7.454	10.127
Varmemåler, udskiftning af måler og føle elementer m.v.	12.361	0
Glarmester, udskiftning af vinduesramme, justering af døre m.v.	0	4.558
Elektriker, reparation af trappelys og køb af lyskilder	3.301	24.030
Tømrer, isolering af vinduer og reparation efter vandskade	75.792	74.276
VVS, udskiftning af afløb og bund i bruseniche m.v.	24.710	87.389
Døre- og låseservice, udskiftning af cylinder og navneskilte	2.606	0
Kloak arbejde, undersøgelse af rottehuller	0	22.072
Lejemål, drænpumpe i lejemål	4.649	0
Materialer og småanskaffelser, inkl. cykelstativ, røgalarmer m.v.	0	3.488
Service antenne, sanering af netværk	12.500	18.750
Serviceabonnement, vandbehandlingsanlæg	13.258	12.517
	<u>156.631</u>	<u>257.207</u>
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Bente Kjølhed, valuarvurdering	0	15.000
Brunata, varme- og vandregnskabshonorar, inkl. kontrolmanual	17.772	16.914
Newsec, specialopgaver	0	750
Redmark, assistance vedr. fejl i tidligere årsrapporter m.v.	0	4.000
Sjeldani, nøgletalsoplysninger	1.195	1.160
Sjeldani, deltagelse i ekstraordinær generalforsamling og referat	6.750	0
Sjeldani, digital post	855	0
Sjeldani, bank gebyr	1.064	0
Sjeldani, gennemgang af valuarvurderinger	5.800	0
Lars Wismann, valuarvurdering 2018	11.250	11.250
Lars Wismann, valuarvurdering 2019	18.750	0
	<u>63.436</u>	<u>49.074</u>
<b>Note 4 - Fyrkælder:</b>		
Saldo 1. januar	40.500	54.000
Afskrivning, 10% af kr. 135.000	<u>-13.500</u>	<u>-13.500</u>
Saldo 31. december	<u>27.000</u>	<u>40.500</u>

## Noter

---

### Note 5 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 29. december 2019 af projektchef & direktør, cand. merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, Åboulevard 1, st., 1635 København V.

Der kan være usikkerhed omkring at værdien ved salg af ejendommen som udlejningsejendom

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,17%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

	kr.
<b>Note 6 - Egenkapital:</b>	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2019	518.787
	518.787
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar 2019	101.310.218
Opskrivning til valuarvurdering	3.900.000
	105.210.218
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2019	-237.927
Årets kursregulering	459.720
	221.793
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2019	-2.982.847
Omkostninger og kurstab ved låneomlægning	-839.602
Årets afdrag prioritetsgæld	684.859
Overført resultat	45.551
	-3.092.039
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>102.858.759</b>

### Note 7 - Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.:

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.

## Noter

### Note 8 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2019	Optaget(+)/ Indfriet(-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2019	Kursværdi 31/12 2019
a)	12.148.645	-11.730.330	418.315	0	0
b)	4.851.633	-4.618.351	233.282	0	0
c)	0	12.442.000	0	12.442.000	12.153.346
d)	0	4.746.000	33.262	4.712.738	4.779.599
	<u>17.000.278</u>	<u>839.319</u>	<u>684.859</u>	<u>17.154.738</u>	<u>16.932.945</u>

- a) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6808%  
 b) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,3316%  
 c) RealDK, fastforrentet obligationslån afdragsfrit til 30/9 2029, 1,0000%, udløber i 2049  
 d) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,2020%, udløber i 2049

### Note 9 - Vaskeriregnskab:

	2019 kr.	2018 kr.
Saldo 1. januar 2019	83.600	76.206
Indtægter	14.200	22.600
Vand og varmemeforbrug	-4.049	0
Elforbrug	-9.982	-10.131
Reparationer	0	-5.075
	<u>83.769</u>	<u>83.600</u>

### Note 10 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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 3 afgiftspantebreve på i alt kr. 19.251.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 120.900.000.

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.

### Note 11 - Garantiforpligtelse:

Foreningen har garanteret for lån til indskud i foreningen på oprindelig i alt kr. 94.000.

### Note 12 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

## Noter

	kr.
<b>Note 13 - Beregning af andelsværdi:</b>	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	102.858.759
Areal jfr. adm., m <sup>2</sup>	2.942
Andelskronens værdi	$\frac{102.858.759}{2.942} = 34.962,19$

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 33.517,41.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 34.962,19.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 34.962,19.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 34.962,19:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
03 - Istedgade 130, 1. tv.	141	4.725.955	4.929.669
04 - Istedgade 130, 1. th.	81	2.714.911	2.831.937
05 - Istedgade 130, 2. tv.	76	2.547.323	2.657.126
06 - Istedgade 130, 2. th.	81	2.714.911	2.831.937
07 - Istedgade 130, 3. tv.	76	2.547.323	2.657.126
08 - Istedgade 130, 3. th.	81	2.714.911	2.831.937
10 - Istedgade 130, 4. th.	81	2.714.911	2.831.937
11 - Istedgade 130, 5. tv.	61	2.044.562	2.132.694
12 - Istedgade 132, 1. tv.	79	2.647.876	2.762.013
14 - Istedgade 132, 2. tv.	142	4.759.473	4.964.631
15 - Istedgade 132, 2. th.	65	2.178.632	2.272.542
16 - Istedgade 132, 3. tv.	79	2.647.876	2.762.013
17 - Istedgade 132, 3. th.	65	2.178.632	2.272.542
18 - Istedgade 132, 4. tv.	142	4.759.473	4.964.631
19 - Istedgade 132, 4. th.	141	4.725.955	4.929.669
20 - Istedgade 132, 5. th.	52	1.742.906	1.818.034
23 - Valdemarsgade 51, st. tv.	80	2.681.393	2.796.975
24 - Valdemarsgade 51, st. th.	80	2.681.393	2.796.975
25 - Valdemarsgade 51, 1. tv.	80	2.681.393	2.796.975
26 - Valdemarsgade 51, 1. th.	80	2.681.393	2.796.975
27 - Valdemarsgade 51, 2. tv.	80	2.681.393	2.796.975
28 - Valdemarsgade 51, 2. th.	80	2.681.393	2.796.975
29 - Valdemarsgade 51, 3. tv.	80	2.681.393	2.796.975
transport	2.003	67.135.380	70.029.264

## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: fortsat

<u>Bolignr. og adresse</u>	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	2.003	67.135.380	70.029.264
30 - Valdemarsgade 51, 3. th.	80	2.681.393	2.796.975
31 - Valdemarsgade 51, 4. tv.	145	4.860.025	5.069.517
32 - Valdemarsgade 51, 4. th.	80	2.681.393	2.796.975
35 - Valdemarsgade 53, st. tv.	76	2.547.323	2.657.126
36 - Valdemarsgade 53, 1. tv.	139	4.658.920	4.859.744
38 - Valdemarsgade 53, 2. tv.	76	2.547.323	2.657.126
40 - Valdemarsgade 53, 3.	139	4.658.920	4.859.744
42 - Valdemarsgade 53, 4. tv.	76	2.547.323	2.657.126
44 - Valdemarsgade 53, 5.	128	4.290.229	4.475.160
	<u>2.942</u>	<u>98.608.231</u>	<u>102.858.759</u>

### Note 14 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig 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 erhvervsmæssige 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 erhvervsmæssig 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.

## Note 15 - Nøgleoplysninger

		31.12.19		31.12.18 *	31.12.17 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	32	2.942	2.942	2.942
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	4	472	472	472
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	36	3.414	3.414	3.414

\* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Boligafgiften opgøres i det væsentligste efter de i andelsværdien anførte arealer, der er dog mindre differencer på 2-3%.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	120.900.000	35.413
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.759.124	808

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

## Note 15 - Nøgleoplysninger

	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	181
H2	Erhvervslejeindtægter	287
H3	Boliglejeindtægter	0

		2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	-3	334	248

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	34.962
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	5.204
K3	Teknisk andelsværdi	40.166

		2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	61	75	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	112	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	172	75	46

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

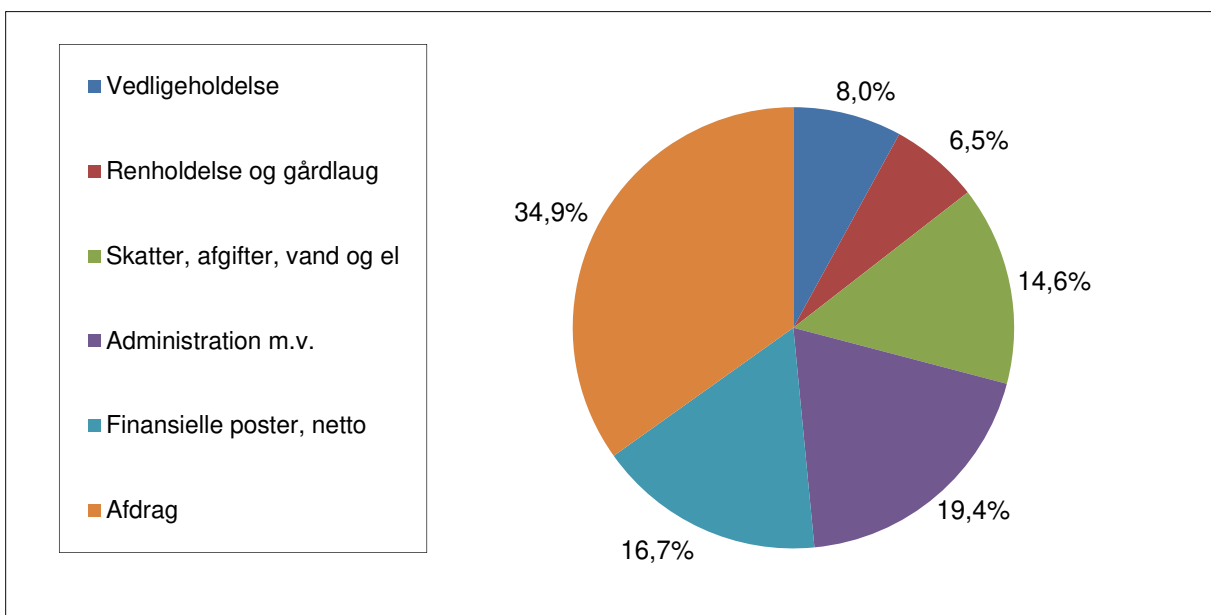
		2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	237	287	233

## Note 15 - Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover 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. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	21.074	18.161
Valuarvurdering	41.094	35.413
Anskaffelsessum (kostpris)	5.333	4.596
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.204	4.484
Foreslået andelsværdi	34.962	30.129
Reserver uden for andelsværdi	938	808
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		181
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.791
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		58
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		8,0
Renholdelse og gårdlaug		6,5
Skatter, afgifter, vand og el		14,6
Administration m.v.		19,4
Finansielle poster, netto		16,7
Afdrag		34,9
		<u>100,0</u>



## Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

### Bilag 4 til årsrapporten for 2019

#### CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

#### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	120.900.000	35.413
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.759.124	808

#### Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	181

#### Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	34.962
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	5.204
K3	Teknisk andelsværdi	40.166

#### Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

#### Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

# PENNEO

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

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

## Charles Pearson Braagaard

### Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-933457702280

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-02-20 14:37:07Z

NEM ID 

## Kirsten Sjeldan

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-02-20 14:49:49Z

NEM ID 

## Jakob Hedegaard

### Bestyrelsesformand

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-896035780989

IP: 109.59.xxx.xxx

2020-02-20 15:10:48Z

NEM ID 

## David Witterseh Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-881495047722

IP: 113.161.xxx.xxx

2020-02-21 03:06:51Z

NEM ID 

## Anders Kristoffer Friedrichsen

### Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-837092170328

IP: 213.83.xxx.xxx

2020-02-24 14:53:42Z

NEM ID 

## Jørn Munch

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 188.180.xxx.xxx

2020-02-25 07:03:15Z

NEM ID 

## Kirsten Sjeldan

### Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-02-28 08:47:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5AD08-AKXVB-4HSM7-8VLET-8EW8I-ESOSM

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>