

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

Årsrapport for 2022

Administrator:

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

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening 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

Bestyrelse Kim Nødskov (formand)
Johnny Jensen
Jacob Høngaard Jensen
Charles Braagaard
Henrik Frandsen

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

Revision Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-5

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

København, den 27. marts 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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 2022.

København, den 27. marts 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i Grundlag for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdi på kr. 149.600.000 på baggrund af vurdering af ejendommen foretaget 31. december 2022. Denne vurdering er også anvendt i andelsværdiberegningen og dermed andelskronen.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentligste forudsætninger, der er anvendt ved beregningen af værdien af ejendommen. Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at foretage en negativ dagsværdiregulering af ejendommen med minimum 13,4 mio.kr. Egenkapitalen ville være mindsket med et tilsvarende beløb, ligesom foreningens formue til fordeling i andelsværdiberegningen, ville være minimum 13,4 mio.kr. mindre.

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 revisorers 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. 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 27. marts 2023
Redmark
Godkendt 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. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, 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 10. 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 11 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.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2022 Regnskab	2022 Budget (ej revideret)	2021 Regnskab
INDTÆGTER:			
	408.938	408.938	408.938
	914.894	893.067	893.067
	9.200	9.770	9.770
	2.500	2.100	2.100
	Indtægter i alt	1.313.875	1.313.875
OMKOSTNINGER:			
	256.384	263.000	258.638
	9.630	10.000	11.733
	177.041	177.041	177.041
	89.674	89.674	79.557
	8.403	8.403	8.387
	44.161	43.000	1.554
	9.236	10.000	4.482
	1.844	5.000	-2.513
1	102.655	93.000	89.313
	42.430	42.500	42.430
2	141.103	150.000	154.683
	0	0	395
	42.070	41.000	40.845
	18.500	17.800	17.800
3	48.584	66.750	54.444
	15.500	15.500	11.700
	5.893	6.000	5.981
	5.392	7.000	6.381
	0	13.500	13.500
	7.327	7.500	7.244
	48.808	49.000	48.000
	0	0	0
	Omkostninger i alt	1.115.668	1.031.595
	Årets resultat	198.207	282.280
Resultatdisponering:			
	135.834	134.200	134.213
	125.063	64.007	148.067
	Disponeret i alt	198.207	282.280

Balance pr. 31. december

Aktiver		2022	2021
Note		kr.	kr.
4	Ejendommens værdi	149.600.000	141.400.000
	Anlægsaktiver i alt	149.600.000	141.400.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	19.367	13.031
	Tilgodehavende afregning, varme fællesrum	6.246	0
	Andre tilgodehavender	0	12.500
	Forudbetalte omkostninger	61.728	6.773
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	254.461	
	A conto indbetalinger	-237.193	4.255
	Tilgodehavender	104.609	36.559
	Danske Bank, driftskonto	2.195.255	2.160.559
	Mellemregning med administrator	1.509	1.509
	Likvide beholdninger	2.196.764	2.162.068
	Omsætningsaktiver i alt	2.301.373	2.198.627
	Aktiver i alt	151.901.373	143.598.627

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>131.232.438</u>	<u>106.532.438</u>
	Reserver:		
5	Reserve til byfornyelsesstøtte	2.759.124	2.759.124
	Reserve til positiv kursudsving, gæld	4.005.793	0
	Reserve til værdiregulering	<u>1.502.717</u>	<u>17.741.820</u>
	Reserver i alt	<u>8.267.634</u>	<u>20.500.944</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>139.500.072</u>	<u>127.033.382</u>
6	Prioritetsgæld	<u>11.805.852</u>	<u>15.949.119</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>11.805.852</u>	<u>15.949.119</u>
6	Prioritetsgæld	137.474	135.834
	Forudbetalt boligafgift m.v.	3.532	12.265
	Skyldig afregning, fraflyttere	5.160	0
	Deposita	335.831	295.881
7	Vaskeriregnskab	-7.578	36.936
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	138.048	
	Afholdte udgifter	<u>-105.939</u>	29.283
	Skyldige omkostninger	<u>88.921</u>	<u>105.927</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>595.449</u>	<u>616.126</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.401.301</u>	<u>16.565.245</u>
	Passiver i alt	<u>151.901.373</u>	<u>143.598.627</u>
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	518.787	518.787
	518.787	518.787
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	125.710.218	109.210.218
Årets opskrivning til dagsværdi	8.200.000	16.500.000
	133.910.218	125.710.218
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	802.960	-128.113
Årets kursregulering	4.005.793	931.073
	4.808.753	802.960
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-20.499.527	-3.068.454
Årets afdrag prioritetsgæld	135.834	134.213
Overført resultat	125.063	148.067
Regulering af reserve til positiv kursudsving, gæld	-4.005.793	0
Regulering af reserve til værdiregulering	16.239.103	-17.713.353
	-8.005.320	-20.499.527
Egenkapital før reserver	131.232.438	106.532.438

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Graffitiabonnement	11.436	21.808
Viceværtservice	68.212	62.825
Ekstra rengøring af trapper	21.000	0
Snerydning	2.007	4.680
	<u>102.655</u>	<u>89.313</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, elarbejde i fyrkælder	36.915	8.042
Glarmester	2.770	8.213
Have og gård, køb af planter	4.055	0
Kloak, eftersyn af kloak	11.141	9.130
Maler, køb af maling	1.833	0
Materialer og småanskaffelser	1.853	0
Murer, udbedring af lysning	8.056	2.175
Nøgler og låseservice	0	1.477
Snedker og tømrer, nye vinduer	0	20.675
Tømrer og snedker	2.540	0
Vandanlæg, serviceabonnement	2.320	13.439
Varmeanlæg, serviceabonnement	4.037	0
Varmemåler, udskiftning af radiatormålere	0	16.355
Ventilationsanlæg, serviceabonnement	0	4.013
VVS, badeværelsesrenovering	10.000	50.000
VVS, udskiftning af faldstamme m.v.	55.583	21.164
	<u>141.103</u>	<u>154.683</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Brunata, varme- og vandregnskabshonorar, inkl. kontrolmanual	19.614	12.739
Sjeldani, CPR-validering	0	1.875
Sjeldani, deltagelse på generalforsamlinger	0	14.250
Sjeldani, digital postkasse	1.525	1.480
Sjeldani, gennemgang af valuarvurdering	6.165	2.900
Sjeldani, nøgletalsoplysninger	2.530	2.450
Wismann Property Consult A/S, valuarvurdering	18.750	18.750
	<u>48.584</u>	<u>54.444</u>

Noter

	kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	2.200.000
Tilgang før 2012	7.925.581
Tilgang 2014, byfornyelsesprojekt	4.228.298
Tilgang 2015, byfornyelsesprojekt	1.335.903
	15.689.782
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2022	125.710.218
Årets opskrivning til dagsværdi	8.200.000
	133.910.218
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	149.600.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	62.000.000

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 23. november 2022 af projektchef & direktør, cand. merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, Wismann Property Consult, Åboulevard 1, st., 1635 København V.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentligste forudsætninger, der er anvendt ved beregningen af værdien af ejendommen.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 2,86%. 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.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 1,00% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 109.500.000 eller 243.900.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering, foretaget den 6. maj 2020 af projektchef & direktør, cand. merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, Åboulevard 1, st., 1635 København V.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Note 5 - Reserve til byfornyelsesstøtte:

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 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2022	Afdrag	Restgæld 31/12 2022	Kursværdi 31/12 2022
a)	12.442.000	0	12.442.000	8.680.783
b)	4.445.913	135.834	4.310.079	3.262.543
	<u>16.887.913</u>	<u>135.834</u>	16.752.079	11.943.326
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-137.474</u>	<u>-137.474</u>
			<u>16.614.605</u>	<u>11.805.852</u>

a) RealDK, fastforrentet obligations, 1,0000%, afdragsfrit indtil 1/10 2029, udløber i 2049

b) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,2020%, udløber i 2049

Note 7 - Vaskeriregnskab:

	kr.
Saldo 1. januar 2022	36.936
Indtægter	15.200
Vand og varmemeforbrug	-3.050
Elforbrug	-52.681
Reparationer af maskine	-3.983
	<u>-7.578</u>

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank tinglyst ejerpandebrev 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.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 149.600.000.

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 9 - 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 lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 4 usolgte lejemaal 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.

Noter

Note 9 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning: (fortsat)

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 10 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

		kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		139.500.072
Reserve til byfornyelsesstøtte		-2.759.124
Reserve til positiv kursudsving, gæld		-4.005.793
Reserve til værdiregulering		-1.502.717
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	124.900.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-149.600.000	-24.700.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		106.532.438
Areal jfr. BBR		2.942
Andelskronens værdi	106.532.438	=
	2.942	36.210,89

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 36.210,89.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 36.210,89.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 36.721,67.

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 36.210,89:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
03 - Istedgade 130, 1. tv.	141	5.105.735	5.105.735
04 - Istedgade 130, 1. th.	81	2.933.082	2.933.082
05 - Istedgade 130, 2. tv.	76	2.752.028	2.752.028
06 - Istedgade 130, 2. th.	81	2.933.082	2.933.082
07 - Istedgade 130, 3. tv.	76	2.752.028	2.752.028
08 - Istedgade 130, 3. th.	81	2.933.082	2.933.082
10 - Istedgade 130, 4. th.	81	2.933.082	2.933.082
11 - Istedgade 130, 5. tv.	61	2.208.864	2.208.864
12 - Istedgade 132, 1. tv.	79	2.860.660	2.860.660
14 - Istedgade 132, 2. tv.	142	5.141.946	5.141.946
15 - Istedgade 132, 2. th.	65	2.353.708	2.353.708
16 - Istedgade 132, 3. tv.	79	2.860.660	2.860.660
17 - Istedgade 132, 3. th.	65	2.353.708	2.353.708
18 - Istedgade 132, 4. tv.	142	5.141.946	5.141.946
19 - Istedgade 132, 4. th.	141	5.105.735	5.105.735
20 - Istedgade 132, 5. th.	52	1.882.966	1.882.966
23 - Valdemarsgade 51, st. tv.	80	2.896.871	2.896.871
24 - Valdemarsgade 51, st. th.	80	2.896.871	2.896.871
25 - Valdemarsgade 51, 1. tv.	80	2.896.871	2.896.871
26 - Valdemarsgade 51, 1. th.	80	2.896.871	2.896.871
27 - Valdemarsgade 51, 2. tv.	80	2.896.871	2.896.871
28 - Valdemarsgade 51, 2. th.	80	2.896.871	2.896.871
29 - Valdemarsgade 51, 3. tv.	80	2.896.871	2.896.871
30 - Valdemarsgade 51, 3. th.	80	2.896.871	2.896.871
31 - Valdemarsgade 51, 4. tv.	145	5.250.579	5.250.579
32 - Valdemarsgade 51, 4. th.	80	2.896.871	2.896.871
35 - Valdemarsgade 53, st. tv.	76	2.752.028	2.752.028
36 - Valdemarsgade 53, 1. tv.	139	5.033.314	5.033.314
38 - Valdemarsgade 53, 2. tv.	76	2.752.028	2.752.028
40 - Valdemarsgade 53, 3.	139	5.033.314	5.033.314
42 - Valdemarsgade 53, 4. tv.	76	2.752.028	2.752.028
44 - Valdemarsgade 53, 5.	128	4.634.994	4.634.994
	<u>2.942</u>	<u>106.532.438</u>	<u>106.532.438</u>

Note 11 - Nøgleoplysninger

		31.12.22		31.12.21 *	31.12.20 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
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	I alt	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> Ikke relevant				

	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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	124.900.000	36.585
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.508.510	1.614

Note 11 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

	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 ² pr. år
H1	Boligafgift	139
H2	Erhvervslejeindtægter	309
H3	Boliglejeindtægter	0

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	18	96	89

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	36.211
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.433
K3	Teknisk andelsværdi	39.644

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	45	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	50	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	95	45	41

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92

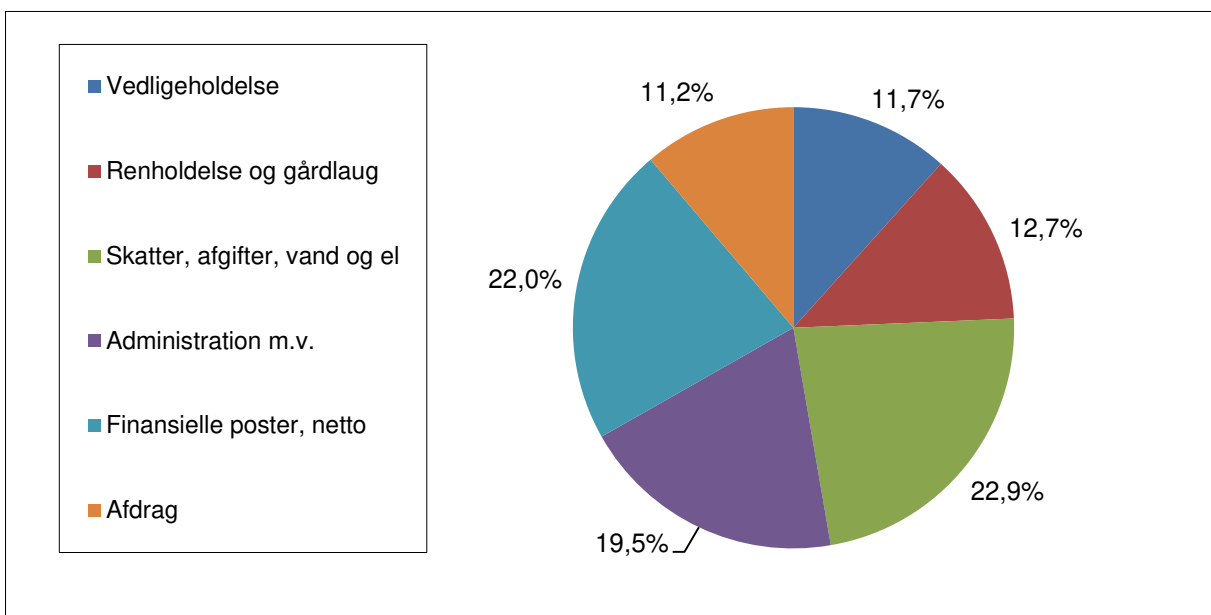
		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	45	46	46

Note 11 - 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 ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	21.074	18.161
Valuarvurdering	50.850	43.820
Anskaffelsessum (kostpris)	5.333	4.596
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.433	2.958
Foreslået andelsværdi	36.211	31.205
Reserver uden for andelsværdi	2.810	2.422
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		139
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.929
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		31
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		11,7
Renholdelse og gårdlaug		12,7
Skatter, afgifter, vand og el		22,9
Administration m.v.		19,5
Finansielle poster, netto		22,0
Afdrag		11,2
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Bilag 4 til årsrapporten for 2022

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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	124.900.000	36.585
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.508.510	1.614

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	139

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	36.211
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.433
K3	Teknisk andelsværdi	39.644

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92

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.”

Kim Nødskov

Bestyrelsesformand

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

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

IP: 5.56.xxx.xxx

2023-04-21 09:46:48 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-21 09:54:35 UTC



Johnny Maximillian Lodal Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-21 10:14:20 UTC



Henrik Frandsen

Bestyrelsesmedlem

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

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

IP: 130.225.xxx.xxx

2023-04-21 12:40:25 UTC



Charles Pearson Braagaard

Bestyrelsesmedlem

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

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-21 16:44:19 UTC



Jacob Høngaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: efab59d7-a8ea-4f2d-a8dd-08c5676c8949

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-21 17:50:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8Z5HU-BDSYUW-VGNPQ-3BEKP-J2ID5-FYWLO

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PEÑEO

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

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

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-04-22 05:41:16 UTC

NEM ID 

Gitte Illum

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-24 06:55:46 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>