

Hødbundt på ordinær  
Generalforsamling  
den 23/4-14. Andelskrone  
16.763,89 pr m<sup>2</sup>.

Rinken Møb  
adm

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Årsrapport for 2013

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-23
ØVRIGE NOTER	24-31
LIKVIDITETSOVERSIGT	32
BUDGET FOR ÅRET 2014	33-34

## Generelle oplysninger

### NAVN

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53  
Istedgade 132-132/Valdemarsgade 51-53  
1650 København V  
Matrikelnummer: Udenbys Vester Kvarter, København 488  
CVR-nr. 64 90 20 16

### BESTYRELSE

Tonny Bønløkke Hertz (formand)  
Johnny Jensen  
Jakob Hedegaard  
Hanne Mogensen  
Connie Østergaard

### ADMINISTRATOR

DATEA  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
Telefon 45 26 01 02  
Telefax 45 26 01 23  
E-mail: [datea@datea.dk](mailto:datea@datea.dk)

### REVISION

GLB REVISION  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
Fændediget 13  
4600 Køge  
Telefon 56 65 52 52  
Telefax 56 65 94 52  
E-mail: [koege@glb.dk](mailto:koege@glb.dk)

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2014  
Dirigent:

---

(Michael Quade)

### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013

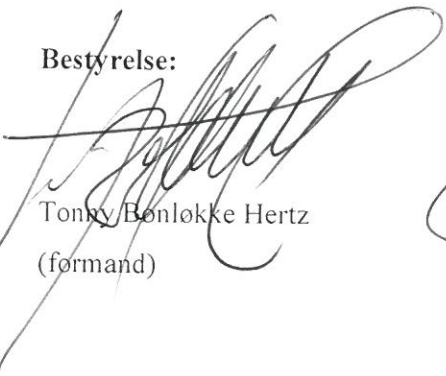
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

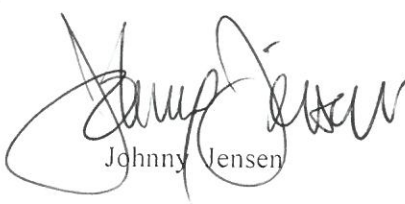
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2014

**Bestyrelse:**

  
Tony Bonløkke Hertz  
(formand)

  
Johnny Jensen

  
Jakob Hedegaard

  
Hanne Mogensen

  
Connie Østergaard

## Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

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

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

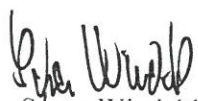
**Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget det af ledelsen pr. 30. april 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Køge, den 19. marts 2014

**GLB REVISION**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. 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 andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8 og de § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af den 16. december 2013 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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 kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.                      10 år

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

## **ØVRIGE NOTER**

### **Nøgletal**

De i note 26 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

### **Nøgleoplysninger**

De i note 28 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation. I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab. De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 28 under overskriften Lovkrævede nøgleoplysninger med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

### Anvendt regnskabspraksis

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2013

	Note	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<b><u>Indtægter:</u></b>				
Boligafgift	1	1.601.702	1.601.700	1.570.297
Lejeindtægter	2	696.295	692.000	664.003
Andre indtægter	3	52.375	41.040	62.847
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>2.350.372</b>	<b>2.334.740</b>	<b>2.297.147</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	187.830	184.000	164.649
Forbrugsafgifter	5	254.695	316.000	292.203
Renholdelse	6	150.765	158.340	152.659
Vedligeholdelse, løbende	7	325.604	371.000	272.748
Arbejdsweekend	8	469	0	5.934
Administrationsomkostninger	9	151.940	158.400	122.719
Øvrige foreningsomkostninger	10	45.918	41.800	41.836
Afskrivning inventar m.v.		37.258	37.300	37.257
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>1.154.479</b>	<b>1.266.840</b>	<b>1.090.005</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>1.195.893</b>	<b>1.067.900</b>	<b>1.207.142</b>
Finansielle indtægter	11	4.739	0	3.230
Finansielle omkostninger	12	565.503	565.500	1.104.942
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>560.764</b>	<b>565.500</b>	<b>1.101.712</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>635.129</b>	<b>502.400</b>	<b>105.430</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		635.129	502.400	105.430
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>635.129</b>	<b>502.400</b>	<b>105.430</b>

Resultatopgørelse for 2013

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2013</u> kr.	<u>Budget 2013 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2012</u> kr.
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	635.129	502.400	105.430
Betalte prioritetsafdrag	<u>-269.908</u>	<u>-269.500</u>	<u>-285.061</u>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>	<b><u><u>365.221</u></u></b>	<b><u><u>232.900</u></u></b>	<b><u><u>-179.631</u></u></b>

Balance pr. 31. december 2013- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 488 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 62.000.000)	13	10.125.581	10.125.581
Inventar, driftsmateriel m.v.	14	<u>158.073</u>	<u>195.331</u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>10.283.654</b>	<b>10.320.912</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u><b>10.283.654</b></u>	<u><b>10.320.912</b></u>
Beboerkonto, andelssalg		1.262.724	0
Beboerkonto, fraflyttere		1.413	0
Mellemregning administrator		31.467	0
Varmeregnskab	19	19.814	15.443
Internetregnskab	21	0	2.005
Antenneregnskab	22	0	32.834
Forudbetalte omkostninger	15	<u>41.822</u>	<u>55.106</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<u><b>1.357.240</b></u>	<u><b>105.388</b></u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	16	<u><b>2.284.102</b></u>	<u><b>559.034</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u><b>3.641.342</b></u>	<u><b>664.422</b></u>
<b>AKTIVER</b>		<u><u><b>13.924.996</b></u></u>	<u><u><b>10.985.334</b></u></u>

Balance pr. 31. december 2013- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		518.787	518.787
Overført resultat m.v.		-2.870.784	-3.505.913
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<u>-2.351.997</u>	<u>-2.987.126</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	17	<u>-2.351.997</u>	<u>-2.987.126</u>
Prioritetsgæld	18	13.206.765	13.476.673
Deposita		217.175	209.554
Vandregnskab	20	69.000	71.000
Internetregnskab	21	1.500	0
Antenneregnskab	22	1.127	0
Forudbetalt løbende boligafgift		9.515	8.792
Beboerkonto, andelssalg		2.532.715	0
Beboerkonto, fraflyttere		84	292
Reserveret til nyt vaskeri		127.650	110.000
Øvrig gæld	23	111.462	96.149
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	24	<u>16.276.993</u>	<u>13.972.460</u>
<b>PASSIVER</b>		<u>13.924.996</u>	<u>10.985.334</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 25-26-27

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret 2013 kr.	Budget 2013 (ej revideret) kr.	Realiseret 2012 kr.
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	1.601.702	1.601.700	1.570.297
	<b>1.601.702</b>	<b>1.601.700</b>	<b>1.570.297</b>
<b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	696.295	692.000	664.003
	<b>696.295</b>	<b>692.000</b>	<b>664.003</b>
<b><u>Note 3. Andre indtægter</u></b>			
Gebyr, varme ledig lejemål	0	0	60
Regulering depositum, udgået lejemål	0	0	3.750
Forsikringserstatning	0	0	10.697
Gebyr, fællesarbejde	1.500	0	1.000
Indtegningsgebyr	10.500	0	6.300
Gårdlaug	40.375	41.040	41.040
	<b>52.375</b>	<b>41.040</b>	<b>62.847</b>
<b><u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	128.922	128.900	120.477
Forsikringer	58.908	55.100	44.172
	<b>187.830</b>	<b>184.000</b>	<b>164.649</b>
<b><u>Note 5. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	113.763	180.000	166.642
Renovation	66.041	66.000	60.477
Elforbrug fællesarealer	74.891	70.000	65.084
	<b>254.695</b>	<b>316.000</b>	<b>292.203</b>

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret <b>2013</b> kr.	Budget <b>2013</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2012</b> kr.
<b>Note 6. Renholdelse</b>			
Vicevært	81.628	86.000	85.879
Renhold, fortov	20.751	20.800	20.304
Rengøringsartikler	92	500	188
Snerydning	10.031	10.000	8.025
Gårdlaug	38.263	41.040	38.263
	<u>150.765</u>	<u>158.340</u>	<u>152.659</u>
<b>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri	850		160
Varmeanlæg	48.036		66.442
Låseservice	15.325		10.075
Elektriker	35.113		42.249
Maler	5.555		0
Tømrer	4.251		28.024
Murer	0		1.245
VVS	67.891		83.253
Belægningsarbejde	0		2.076
Fælles gårdanlæg	5.139		0
Gårdplads og vej	21.691		1.125
Tagarbejde	0		5.195
Postkasser	0		9.789
Porttelefonanlæg	0		14.081
Renovering kælder, vandskade	295.894		0
Modtaget fra forsikring, vandskade	-183.118		0
Graffiti fjerner	8.977		8.788
Anden vedligeholdelse	0		246
	<u>325.604</u>	<u>371.000</u>	<u>272.748</u>

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret <b>2013</b> <hr/> kr.	Budget <b>2013</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2012</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 8. Arbejdsweekend</u></b>			
Afholdte udgifter	469	0	5.934
<b>Nettounderskud</b>	<b>469</b>	<b>0</b>	<b>5.934</b>
<b><u>Note 9. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	81.874	81.900	80.540
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	26.500	25.500
Honorar, byfornyelse	25.000	25.000	10.625
Varmeregnskabshonorar	14.801	20.000	3.656
Gebyrer m.v.	3.140	5.000	2.398
Andre administrationsudgifter	625	0	0
	<b>151.940</b>	<b>158.400</b>	<b>122.719</b>
<b><u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.200	15.200	15.200
Kontorartikler	568	500	660
Blomster og gaver	600	0	0
Møder og generalforsamling	7.266	5.000	6.288
Tilskud til kurser og fester	3.386	7.000	4.853
Køb af driftmidler	2.858	0	1.941
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.751	3.100	3.356
Guldager varmevandsanlæg serviceaftale	9.663	11.000	9.538
Andre udgifter	626	0	0
	<b>45.918</b>	<b>41.800</b>	<b>41.836</b>
<b><u>Note 11. Finansielle indtægter</u></b>			
Renteindtægter bank	4.269	0	2.431
Reservefondsudlodning	470	0	799
	<b>4.739</b>	<b>0</b>	<b>3.230</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2013**

	Realiseret 2013 <u>kr.</u>	Budget 2013 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2012 <u>kr.</u>
<b><u>Note 12. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	565.503	565.500	648.290
Omkostninger ved omprioritering	0	0	36.897
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	419.738
Andre renter	0	0	17
	<u>565.503</u>	<u>565.500</u>	<u>1.104.942</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter, København 488</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	10.125.581	10.125.581
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>10.125.581</u></b>	<b><u>10.125.581</u></b>
Følsomhedsanalyse fremgår af note 27.		
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2013.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2013.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 62.000.000.		
<b><u>Note 14. Inventar, driftsmateriel m.v.</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	372.578	237.578
Tilgang	<u>0</u>	<u>135.000</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>372.578</u>	<u>372.578</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	177.247	139.990
Årets afskrivning	<u>37.258</u>	<u>37.257</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>214.505</u>	<u>177.247</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>158.073</u></b>	<b><u>195.331</u></b>
Forventet levetid, år	10	10
<b><u>Note 15. Forudbetalte omkostninger</u></b>		
Forudbetalt forsikring	<u>41.822</u>	<u>55.106</u>
	<b><u>41.822</u></b>	<b><u>55.106</u></b>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 16. Likvide beholdninger</u></b>		
Danske Bank, nr. 2204177, kassekredit maks. Kr. 500.000	2.276.804	546.434
Kassebeholdning, formand	1.298	1.924
Kassebeholdning, kasserer	6.000	10.676
	<u>2.284.102</u>	<u>559.034</u>
<b><u>Note 17. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	<u>518.787</u>	<u>518.787</u>
Saldo pr. 31. december	<u>518.787</u>	<u>518.787</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	- 3.505.913 -	- 3.611.343
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>635.129</u>	<u>105.430</u>
Saldo pr. 31. december	<u>- 2.870.784 -</u>	<u>- 3.505.913</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>- 2.351.997 -</u>	<u>- 2.987.126</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

			<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b><u>Note 18. Prioritetsgæld</u></b>				
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.				
	<b>Realkredit Danmark <u>Lån nr. 02</u></b>	<b>Realkredit Danmark <u>Lån nr. 03</u></b>	<b>Realkredit Danmark <u>Lån nr. 23</u></b>	<b><u>I alt</u></b>
Restlobetid år	5	5	28	
Renter og bidrag	4.951	1.173	559.379	<u>565.503</u>
Betalt afdrag i året	14.277	3.381	252.250	<u>269.908</u>
Nominel restgæld	85.673	20.291	13.100.801	<u>13.206.765</u>
Obligationsrestgæld	85.673	20.291	13.524.303	<u>13.630.267</u>
Kurs	100	100	98	
Kursværdi	85.673	20.291	13.303.857	<u>13.409.821</u>
Næste års afdrag	14.547	3.445	261.892	<u>279.884</u>



Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 20. Vandregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto, erhverv	69.000	71.000
	<u>-69.000</u>	<u>-71.000</u>
Vandregnskab i alt	<u>-69.000</u>	<u>-71.000</u>
<b><u>Note 21. Internetregnskab</u></b>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	2.005	1.781
Indbetalt aconto	-38.005	-37.976
Internetomkostning	34.500	38.200
<b>Mellemværende internetregnskab</b>	<u>1.500</u>	<u>2.005</u>
<b><u>Note 22. Antenneregnskab</u></b>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	32.834	10.522
Indbetalt aconto	-152.261	-129.995
Antenneomkostning	118.300	152.307
<b>Mellemværende antenneregnskab</b>	<u>1.127</u>	<u>32.834</u>

Noter til balance pr. 31. december 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b><u>Note 23. Øvrig gæld</u></b>		
All Remove	2.273	0
Nydahl	57.681	0
Midtsjællands El-service	3.901	0
Datea, gebyr	1.250	0
Andre kreditorer	0	19.957
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	25.500
Gårdlaug	0	38.263
Rengøring december	7.428	0
Aconto el, erhverv	3.300	3.300
Hensat til altanprojekt	9.129	9.129
	<u>111.462</u>	<u>96.149</u>

**Note 24. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 12.926.881 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 18.

Foreningen har pr. 31. december 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. december 2013

<u>2013</u>	<u>2012</u>
kr.	kr.

**Note 25. Eventualforpligtelser m.v.**

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 9.300.000.

Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 185.000.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 1 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 0 lejligheder og 4 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

**Note 26. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 anvendes arealet som fordelingsnøgle.

Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

<b>Boligtype</b>	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	33	2.942
Erhvervslejemål	4	462
	<u>37</u>	<u>3.404</u>

<b>Boligtype ifølge BBR-oplysning</b>	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Boliglejemål	33	2.959
Erhvervslejemål	4	472
	<u>37</u>	<u>3.431</u>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

I. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.214	18.214
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	<u>2.975</u>	<u>2.975</u>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	21.074	21.074
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	<u>3.442</u>	<u>3.442</u>
Foreslået andelsværdi	16.764	15.616
Reserver uden for andelsværdi	0	850
Andel i foreningens nettogæld m.v.	<u>4.310</u>	<u>4.608</u>
	<u>21.074</u>	<u>21.074</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2013

	2013	2012
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	544	534
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	1.507	1.437
	<u>2013 i pct.</u>	<u>2012 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	16	11
Øvrige omkostninger	42	33
Finansielle poster netto	28	45
Afdrag	14	11
<b>Udgifter m.v.</b>	<u>100</u>	<u>100</u>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<u>68</u>	<u>68</u>

Note 27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2013		-2.351.997
Kontantværdi pr. 1. oktober 2012	62.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	10.125.581	51.874.419
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.206.765	
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.409.821	-203.056
		<u>49.319.366</u>
Andelsprisen pr. m <sup>2</sup> udgør kr.	49.319.366 2.942	<b>16.763,89</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2013) **15.616,39**

**Fordelingen af andelsværdien på typer af andele**

<u>Antal andele</u>	<u>Areal pr. andelstype</u>	<u>Areal i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
1	52	52	871.722	871.722
1	61	61	1.022.597	1.022.597
3	65	195	1.089.653	3.268.959
6	76	456	1.274.056	7.644.336
2	79	158	1.324.347	2.648.694
9	80	720	1.341.111	12.069.999
4	81	324	1.357.875	5.431.500
1	128	128	2.145.778	2.145.778
2	139	278	2.330.181	4.660.362
2	142	284	2.380.472	4.760.944
1	145	145	2.430.764	2.430.764
1	141	141	2.363.709	2.363.709
<u>Afrunding</u>				<u>2</u>
<b>33</b>		<b>2.942</b>		<b>49.319.366</b>

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

**Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 16.763,89 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 620.000, kr. 1.860.000, kr. 3.100.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 62.000.000.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms- vurdering</u>	<u>Nye andelsvær- dier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andels- krone.</u>
	pct.	kr.	kr.	pct.
-3.100.000	-5%	46.219.366	15.710,19	-6,29%
-1.860.000	-3%	47.459.366	16.131,67	-3,77%
-620.000	-1%	48.699.366	16.553,15	-1,26%
0	0	49.319.366	16.763,89	0,00%
620.000	1%	49.939.366	16.974,63	+1,26%
1.860.000	3%	51.179.366	17.396,11	+3,77%
3.100.000	5%	52.419.366	17.817,60	+6,29%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af

ejendom kr. 0 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 0.

Øvrige noter pr. 31. december 2013

Note 28. Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	Antal 31. december 2013	Areal oplyst af foreningen m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	33	2942
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boligelejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	4	462
B5	Øvrige lejemål, kældre m.v.	0	0
B6	I alt	37	3404

	Boligernes areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
<b>Sæt kryds</b>				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdi	<b>X</b>		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften			<b>X</b>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen.		

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1884

	Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?	<b>X</b>	
E2	For realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hæfter medlemmer kun personligt, solodarisk for denne pantegæld.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Anvendte værdier 31. december 2013 kr	Ejendoms-værdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	<b>Forklaring på udregning</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		62.000.000	18.214
			Andre reserver 31. december 2013	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	<b>Forklaring på udregning</b> Generalforsamlings bestemte reserver		0	0
				(F3*100/F2)
F4	Reserver i % af ejendomsværdi			0%
	<b>Sæt kryds</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
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

## Forklaring på udregning:

## Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab mv. \*12

## m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

kr. pr. m<sup>2</sup>

H1	Boligafgift	134.575	* 12 /	2.942	549
H2	Erhvervslejeindtægter	58.214	* 12 /	462	1.512
H3	Boligindtægter	0	* 12 /	0	0

## Forklaring på udregning:

## Årets resultat

## m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

		2011	2012	2013
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J1	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år før prioritetsafdrag	112	36	216

## Forklaring på udregning af K1:

## Andelsværdi pr. balancedagen

## m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

## Forklaring på udregning af K2:

## (Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen

## m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

kr. pr. m<sup>2</sup>

K1	Andelsværdi	16.764
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.295
K3	Teknisk andelsværdi	21.059

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år

m2 ultimo året i alt (B6)

		2011	2012	2013
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	105	80	96
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	105	80	96

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \*100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

P1	Friværdi	-61
----	----------	-----

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1)

		2011	2012	2013
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R1	Årets afdrag for de sidste 3 år	97	97	92

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2013

		<u>31/12 2013</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Beboerkonto, andelssalg	1.262.700	
Beboerkonto, fraflyttere	1.400	
Mellemregning administrator	31.500	
Varmeregnskab	19.800	
Forudbetalte omkostninger	41.800	
Likvide beholdninger	<u>2.284.100</u>	3.641.300
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Vandregnskab	69.000	
Internetregnskab	1.500	
Antenneregnskab	1.100	
Forudbetalt løbende boligafgift	9.500	
Beboerkonto, andelssalg	2.532.700	
Beboerkonto, fraflyttere	100	
Øvrig gæld	<u>111.500</u>	<u>2.725.400</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013</b>		<u><u>915.900</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013		378.200
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	365.200	
Forøgelse af deposita	7.600	
Afskrivninger	37.300	
Reserveret til nyt vaskeri	<u>127.600</u>	<u>537.700</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013</b>		<u><u>915.900</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2013 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 500.000.

**Budget for året 2014 med sammenligningstal**

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift - medlemmer	1.674.400	1.601.702	1.601.700
Lejeindtægter, erhvervslejemål	714.700	696.295	692.000
Flyttegebyrer	0	1.500	0
Administrationsgodtgørelse Told & Skat	0	10.500	0
Andre indtægter	40.000	40.375	41.040
	<b>2.429.100</b>	<b>2.350.372</b>	<b>2.334.740</b>
<b>Omkostninger:</b>			
Ejendomsskatter	137.000	128.922	128.900
Forsikringer	46.000	58.908	55.100
Vandafgift	120.000	113.763	180.000
Renovation	86.200	66.041	66.000
Elforbrug fællesarealer	50.000	74.891	70.000
Vicevært	82.000	81.628	86.000
Renhold, fortov	20.900	20.751	20.800
Rengøringsartikler	500	92	500
Snerydning	12.000	10.031	10.000
Gårdlaug	40.000	38.263	41.040
Vedligeholdelse, løbende	300.000	325.604	371.000
Arbejdsweekend	1.000	469	0
Administrationshonorar	84.100	81.874	81.900
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	26.500	26.500
Honorar, byfornyelse	0	25.000	25.000
Varmeregnskabshonorar	16.000	14.801	20.000
Gebyrer m.v.	5.000	3.140	5.000
Andre administrationsudgifter	0	625	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	17.400	15.200	15.200
Kontorartikler	1.000	568	500
Blomster og gaver	500	600	0
Møder og generalforsamling	7.500	7.266	5.000
Tilskud til kurser og fester	5.000	3.386	7.000
Køb af driftmidler	3.000	2.858	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	6.000	5.751	3.100
Guldager varmevandsanlæg serviceaftale	10.000	9.663	11.000
Andre udgifter	0	626	0
Afskrivning inventar m.v.	37.300	37.258	37.300
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>1.114.900</b>	<b>1.154.479</b>	<b>1.266.840</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.314.200</b>	<b>1.195.893</b>	<b>1.067.900</b>

Budget for året 2014 med sammenligningstal

	Budget 2014 (ej revideret)	Realiseret 2013	Budget 2013 (ej revideret)
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Renteindtægter bank	0	4.269	0
Reservefondsudlodning	0	470	0
Prioritetsrenter og bidrag	-625.800	-565.503	-565.500
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>625.800</b>	<b>560.764</b>	<b>565.500</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>688.400</b>	<b>635.129</b>	<b>502.400</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>688.400</b>	<b>635.129</b>	<b>502.400</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	688.400	635.129	502.400
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>688.400</b>	<b>635.129</b>	<b>502.400</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Årets resultat	688.400	635.129	502.400
Betalte prioritetsafdrag	-307.900	-269.908	-269.500
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>380.500</b>	<b>365.221</b>	<b>232.900</b>

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2014

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2014	915.900
Årets budgetterede resultat 2014 efter prioritetsafdrag og hensættelser	380.500
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	37.300
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2014</b>	<b>1.333.700</b>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2014 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 500.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2014 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.