

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

**Årsrapport for 2021**

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

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 28. februar 2022

---

Johnny Jensen

---

Kim Nødskov  
(formand)

---

Jacob Høngaard Jensen

---

Charles Braagaard

---

Henrik Frandsen

### 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 2021. 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 2021.

København, den 28. februar 2022

---

Sjeldani Boligadministration

## 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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 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 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 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.

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 28. februar 2022  
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 11. 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 12 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	2021 Budget (ej revideret)		2021 Regnskab	2020 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	408.938	Boligafgift	408.938	408.938
	870.000	Leje, erhverv	893.067	862.791
	11.500	Leje kælder og loftsrum	9.770	11.040
	6.450	Øvrige indtægter	2.100	6.450
	1.296.888	<b>Indtægter i alt</b>	1.313.875	1.289.219
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	263.000	Prioritetsrenter	258.638	260.865
	10.000	Bankrenter	11.733	6.640
	179.500	Grundskyld	177.041	177.041
	80.000	Dagrenovation	79.557	79.261
	8.400	Fortovsrenholdelse	8.387	8.306
	43.000	Forsikringer	1.554	42.728
	35.000	Elforbrug	4.482	5.039
	5.000	Foreningens andel af varmeudgifter	-2.513	3.759
1	100.000	Vicevært og renholdelse	89.313	72.650
	42.500	Gårdlaug	42.430	42.430
2	150.000	Reparation og vedligeholdelse	154.683	154.142
	0	Forbedringer ejendoms vedligehold	395	169.556
	41.000	Administrationshonorar	40.845	39.655
	17.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.800	17.300
3	66.500	Andre honorarer	54.444	65.202
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.981	5.051
	15.500	Kontor- og telefongodtgørelse	11.700	12.830
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	6.381	2.501
4	13.500	Afskrivninger fyrkælder	13.500	13.500
	10.000	TV signal	7.244	9.359
	49.000	Internet	48.000	49.352
	0	Selskabsskat	0	0
	1.139.700	<b>Omkostninger i alt</b>	1.031.595	1.237.167
	157.188	<b>Driftsresultat</b>	282.280	52.052
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	133.000	Afdrag på prioritetsgæld	134.213	132.612
	24.188	Overført resultat	148.067	-80.560
	157.188	<b>Disponeret i alt</b>	282.280	52.052

## Balance pr. 31. december

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		2021 kr.	2020 kr.
5	Ejendommens værdi	141.400.000	124.900.000
4	Fyrkælder	0	13.500
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>141.400.000</b>	<b>124.913.500</b>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	13.031	48.008
	Tilgodehavende gebyr	0	290
	Andre tilgodehavender	12.500	0
	Forudbetalte omkostninger	6.773	14.669
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	250.465	
	A conto indbetalinger	-246.210	
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>36.559</b>	<b>89.923</b>
	Danske Bank, driftskonto	2.160.559	1.935.898
	Mellemregning med administrator	1.509	2.879
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.162.068</b>	<b>1.938.777</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.198.627</b>	<b>2.028.700</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>143.598.627</b>	<b>126.942.200</b>

## Balance pr. 31. december

<b>Passiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		kr.	kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>106.532.438</u>	<u>106.532.438</u>
	<b>Reserver:</b>		
6	Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.	2.759.124	2.759.124
	Reserve til værdiregulering	<u>17.741.820</u>	<u>28.467</u>
	<b>Reserver i alt</b>	<u>20.500.944</u>	<u>2.787.591</u>
	<b>Egenkapital inkl. reserver</b>	<u>127.033.382</u>	<u>109.320.029</u>
7	Prioritetsgæld, kursværdi	16.084.953	17.150.239
	Forudbetalt boligafgift m.v.	12.265	11.548
	Deposita	295.881	295.776
8	Vaskeriregnskab	36.936	55.257
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	139.262	
	Afholdte udgifter	<u>-109.979</u>	18.156
	Skyldige omkostninger	<u>105.927</u>	<u>91.195</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>16.565.245</u>	<u>17.622.171</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>143.598.627</u>	<u>126.942.200</u>
9	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
10	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
11	Beregning af andelsværdi		
12	Nøgleoplysninger		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo 1. januar	518.787	518.787
	518.787	518.787
<b>Ejendommens opskrivningsfond:</b>		
Saldo 1. januar	109.210.218	105.210.218
Årets opskrivning til valuarvurdering	16.500.000	4.000.000
	125.710.218	109.210.218
<b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:</b>		
Saldo 1. januar	-128.113	221.793
Årets kursregulering	931.073	-349.906
	802.960	-128.113
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. januar	-3.068.454	-3.092.039
Årets afdrag prioritetsgæld	134.213	132.612
Overført resultat	148.067	-80.560
Regulering af reserve til værdiregulering	-17.713.353	-28.467
	-20.499.527	-3.068.454
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>106.532.438</b>	<b>106.532.438</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Note 1 - Vicevært og renholdelse:</b>		
Graffitiabonnement, samt ekstra afrensning	21.808	10.550
Viceværtservice	62.825	62.100
Snerydning	4.680	0
	<u>89.313</u>	<u>72.650</u>
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, udskiftning af ventilationsmotor	8.042	1.314
Glarmester, udskiftning af tagvindue	8.213	0
Kloak, udskiftning af faldstamme	9.130	0
Murer, murerarbejde	2.175	0
Nøgler og låseservice	1.477	4.643
Snedker og tømrer, nye vinduer	20.675	0
Service antenne, sanering af netværk	0	12.500
Serviceabonnement, vandbehandlingsanlæg	0	13.112
Tømrer, udskiftning af gulv og isolering af vinduer	0	33.608
Vandanlæg, serviceabonnement	13.439	0
Varmeanlæg, åbning og nedlukning af varme	0	1.984
Varmemåler, udskiftning af radiatormålere	16.355	58.193
Ventilationsanlæg, serviceabonnement	4.013	20.187
VVS, badeværelsesrenovering	50.000	8.601
VVS, udskiftning af defekt dykpumper	21.164	0
	<u>154.683</u>	<u>154.142</u>
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Brunata, varme- og vandregnskabshonorar, inkl. kontrolmanual	12.739	17.507
Byggesagkyndig.nu, fugt og byggeteknisk gennemgang	0	4.250
Sjeldani, CPR-validering	1.875	0
Sjeldani, deltagelse på generalforsamlinger	14.250	0
Sjeldani, digital post	1.480	855
Sjeldani, gennemgang af valuarvurdering	2.900	0
Sjeldani, nøgletalsoplysninger	2.450	2.390
Sjeldani, referat ekstraordinær generalforsamling	0	1.450
Trio Arkitekter, vedligeholdelsesplan	0	20.000
Lars Wismann, valuarvurdering	18.750	18.750
	<u>54.444</u>	<u>65.202</u>
<b>Note 4 - Fyrkælder:</b>		
Saldo 1. januar	13.500	27.000
Afskrivning, 10% af kr. 135.000	-13.500	-13.500
Saldo 31. december	<u>0</u>	<u>13.500</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 5 - Ejendommens værdi:</b>	
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 2021	109.210.218
Årets opskrivning til valuarvurdering	16.500.000
	125.710.218
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021</b>	<b>141.400.000</b>
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020</b>	<b>62.000.000</b>

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 12. december 2021 af projektchef & direktør, cand. merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, Wismann Property Consult, Åboulevard 1, st., 1635 København V.

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

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 2,81%. 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.

### Note 6 - 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.

### Note 7 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2021	Afdrag	Restgæld 31/12 2021	Kursværdi 31/12 2021
a)	12.442.000	0	12.442.000	11.726.586
b)	4.580.126	134.213	4.445.913	4.358.367
	17.022.126	134.213	16.887.913	16.084.953
a)	RealDK, fastforrentet obligationslån afdragsfrit til 30/9 2029, 1,0000%, udløber i 2049			
b)	RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,2020%, udløber i 2049			

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Note 8 - Vaskeriregnskab:</b>		
Saldo 1. januar 2021	55.257	83.769
Indtægter	13.358	17.800
Vand og varmemeforbrug	-3.441	-3.904
Elforbrug	-26.557	-28.471
Reparationer af maskine	-1.681	-13.937
	36.936	55.257

### Note 9 - Sikkerhedsstilling 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 4 afgiftspantebreve på i alt kr. 2.063.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 141.400.000.

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 10 - 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 11 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

	kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	127.033.382
Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.	-2.759.124
Reserve til værdiregulering	-17.741.820
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling	106.532.438
Areal jfr. adm., m <sup>2</sup>	2.942
Andelskronens værdi	36.210,89
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span style="border-bottom: 1px solid black; padding: 0 5px;">106.532.438</span> <span>=</span> <span style="border-bottom: 1px solid black; padding: 0 5px;">2.942</span> </div>

## Noter

### Note 11 - Beregning af andelsværdi:

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, 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. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 42.241,42.

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 12 - Nøgleoplysninger

		31.12.21		31.12.20 *	31.12.19 *
		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> Intet				

	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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	141.400.000	41.418
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.741.820	5.197

## Note 12 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

	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	139
H2	Erhvervslejeindtægter	309
H3	Boliglejeindtægter	0

		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	248	18	96

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	36.211
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.883
K3	Teknisk andelsværdi	41.094

		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	45	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	50	0
M3	Vedligeholdelse i alt	46	95	45

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

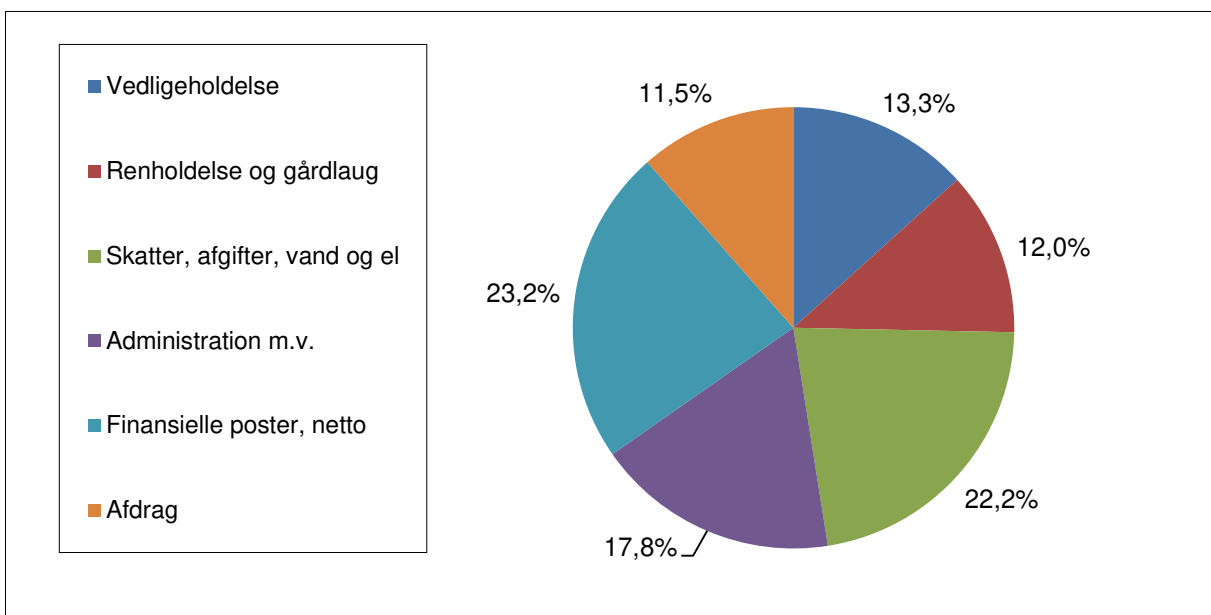
		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	233	45	46

## Note 12 - 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	48.063	41.418
Anskaffelsessum (kostpris)	5.333	4.596
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.883	4.208
Foreslået andelsværdi	36.211	31.205
Reserver uden for andelsværdi	6.968	6.005
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		139
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		1.928
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		31
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		13,3
Renholdelse og gårdlaug		12,0
Skatter, afgifter, vand og el		22,2
Administration m.v.		17,8
Finansielle poster, netto		23,2
Afdrag		11,5
		<u>100,0</u>



# Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

## Bilag 4 til årsrapporten for 2021

### 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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	141.400.000	41.418
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.741.820	5.197

#### Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	139

#### Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	36.211
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	4.883
K3	Teknisk andelsværdi	41.094

#### Vedligeholdelse

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

#### Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

# PENNEO

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

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

## Johnny Maximilian Lodal Jensen

### Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-754323072147

IP: 93.178.xxx.xxx

2022-03-30 08:23:08 UTC

NEM ID 


## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-03-30 09:45:11 UTC

NEM ID 

## 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

2022-03-30 12:04:55 UTC

NEM ID 

## Henrik Frandsen

### Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-610787129670

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-03-31 09:04:24 UTC

NEM ID 

## Kim Nødskov

### Bestyrelsesformand

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-923411781504

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-01 10:55:24 UTC

NEM ID 

## 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

2022-05-09 07:37:53 UTC

Mit 

## Jørn Munch

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2022-05-09 12:24:37 UTC

NEM ID 

## Gitte Illum

### Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-05-09 12:32:05 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 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>