

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

Årsrapport for 2018

Administrator:

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

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 19
Nøgleoplysninger	20 - 22
Bilag 4	23

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	Jakob Hedegaard (formand) David Witterseh Rasmussen Charles Braagaard Anders K. Friedrichsen
Administrator	Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV Telefon 33 24 21 11
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Danske Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

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. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 tabrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 10. april 2019

Sjeldani Boligadministration

Bestyrelsen:

København, den 10. april 2019

David Witterseh Rasmussen

Jakob Hedegaard
(formand)

Charles Braagaard

Anders K. Friedrichsen

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 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 8 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om værdien af foreningens ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 10. april 2019
Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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.

Der er konstateret to fejl i årsregnskabet for 2017.

Modtaget støtte fra kommunen til byfornyelse af foreningens ejendom, i henhold til tinglyst deklaration, skulle have være reserveret i egenkapitalen.

Mellemregning altanbyggesag var modregnet under byfornyelsesprojekt i note på ejendomsværdien. Mellemregningen er nu flyttet til gældsforpligtelser i passiverne.

Vi har korrigeret fejlene i sammenligningstallene til dette års regnskab. Resultat er uændret, men egenkapital før reserver (andelsværdien) er reduceret med kr. 2.919.027 primo og kr. 2.884.467 ultimo (svarende til korrektionen af begge fejl). Egenkapital inkl. reserver er reduceret med kr. 159.903 primo og kr. 125.343 ultimo (svarende til korrektionen af fejlen vedr. mellemregning altanbyggesag).

Foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Ejendommen indregnes i år til dagsværdi, i form af valuarvurdering, hvor den tidligere var indregnet til anskaffelsessum.

Prioritetsgælden indregnes i år til dagsværdi i form af kursværdi, hvor den tidligere var indregnet til nominel restgæld.

Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Effekten af ændringerne er at egenkapitalen er forøget med kr. 69.976.867 primo og kr. 101.232.1941 ultimo.

Andelsværdien og årets resultat er ikke påvirket af ændringerne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. 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 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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	2018 Budget <small>(ej revideret)</small>		2018 Regnskab	2017 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.547.100	Boligafgift	1.547.098	1.622.996
	39.900	Opkrævet vedr. gårdlaugsbidrag	15.675	39.900
	815.000	Leje, erhverv	820.587	794.378
	0	Flyttegebyr	2.100	0
	0	For meget afsat revisionshonorar 2017	1.500	0
	<u>2.402.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.386.960</u>	<u>2.457.274</u>
		OMKOSTNINGER:		
	420.000	Prioritetsrenter	374.819	548.435
	163.400	Grundskyld	163.387	153.415
	71.350	Dagrenovation	71.332	82.502
	24.800	Fortovsrenholdelse	17.731	23.591
	200.000	Forsikringer	161.091	197.396
	35.000	Elforbrug	24.524	31.003
	5.000	Vandforbrug	95	-394
	5.000	Ejendommens andel af varmeudgifter	7.879	3.551
1	106.000	Vicevært og renholdelse	86.306	101.479
	39.900	Gårdlaug	45.173	38.263
2	312.500	Reparation og vedligeholdelse	257.207	206.878
3	0	Planlagt vedligeholdelse	0	381.369
	88.400	Administrationshonorar	66.062	86.810
	27.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.800	26.000
4	31.000	Andre honorarer	49.074	163.151
	6.500	Kontorhold, porto og gebyrer	1.704	6.568
	12.000	Kontor- og telefongodtgørelse	15.000	12.000
	5.000	Møde- og foreningsomkostninger	5.647	5.088
5	13.500	Afskrivninger fyrkælder	13.500	13.500
	0	Låneomkostninger	0	385.093
6	0	Udgiftsført antenneregnskab	3.566	0
7	0	Udgiftsført internetregnskab	24.300	0
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>1.566.350</u>	Omkostninger i alt	<u>1.405.197</u>	<u>2.465.698</u>
	<u>835.650</u>	Driftsresultat	<u>981.763</u>	<u>-8.424</u>
		Resultatdisponering:		
	798.800	Afdrag på prioritetsgæld	845.768	697.600
	36.850	Overført resultat	135.995	-706.024
	<u>835.650</u>	Disponeret i alt	<u>981.763</u>	<u>-8.424</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2018	2017
Note		kr.	kr.
8	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar, dagsværdi valuarvurdering	85.800.000	78.900.000
	Opskrivning til valuarvurdering	31.200.000	6.900.000
	Ejendommens værdi	117.000.000	85.800.000
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2018, kr. 62.000.000)		
5	Fyrkælder	40.500	54.000
	Anlægsaktiver i alt	117.040.500	85.854.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	3.125
	Andre tilgodehavender	1.085	2.786
	Forudbetalte omkostninger	148.408	199.807
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	139.939	
	A conto indbetalinger	-137.542	13.305
	Tilgodehavender	151.890	219.023
	Danske Bank, driftskonto	2.015.134	1.878.399
	Kassebeholdning, kasserer	0	5.201
	Kassebeholdning, formand	0	1.298
	Mellemregning med administrator	533	0
	Likvide beholdninger	2.015.667	1.884.898
	Omsætningsaktiver i alt	2.167.557	2.103.921
	Aktiver i alt	119.208.057	87.957.921

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2018 kr.	2017 kr.
9	Egenkapital før reserver	<u>98.608.231</u>	<u>66.481.260</u>
	Reserver:		
10	Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.	<u>2.759.124</u>	<u>2.759.124</u>
	Reserver i alt	<u>2.759.124</u>	<u>2.759.124</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>101.367.355</u>	<u>69.240.384</u>
11	Prioritetsgæld, kursværdi	17.238.205	18.025.539
	Forudbetalt boligafgift m.v.	8.863	3.446
12	Mellemregning altanbyggesag	109.168	159.903
	Deposita	256.117	248.655
13	Vaskeriregnskab	83.600	76.206
6	IT regnskab	0	60
7	Antenneregnskab	0	3.524
	Vand erhverv 2016	52.295	52.295
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	314.089	
	Afholdte udgifter	<u>-276.690</u>	10.932
	Elregnskab	0	1.650
	Skyldige omkostninger	<u>55.055</u>	<u>135.327</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.840.702</u>	<u>18.717.537</u>
	Passiver i alt	<u>119.208.057</u>	<u>87.957.921</u>
14	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
15	Garantiforpligtelse		
16	Forsikringsforhold		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
19	Nøgleoplysninger		

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Arbejdsdag	2.038	5.072
Graffitiabonnement	9.917	0
Viceværtservice	68.870	87.251
Snerydning	5.481	9.156
	<u>86.306</u>	<u>101.479</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Varmeanlæg, nedlukning for varme og udskiftning af målere m.v.	10.127	9.186
Glarmester, udskiftning af vinduesramme, justering af døre m.v.	4.558	0
Gårdsplads og vej	0	21.878
Elektriker, omlægning af installation m.v.	24.030	11.457
Tømrer, isolering af vinduer og gulv over portrum m.v.	74.276	24.903
VVS, udskiftning af rør og faldstammer m.v.	87.389	31.761
Graffiti afrensning	0	7.265
Døre- og låseservice	0	25.969
Diverse	0	3.311
Kloakarbejde, undersøgelse af rottehuller	22.072	28.571
Materialer og småanskaffelser, inkl. cykelstativ, røgalarmer m.v.	3.488	0
Fælles gårdanlæg	0	21.688
Tagarbejde	0	4.572
Skimmelskader	0	4.079
Service antenne, montering af antenneanlæg	18.750	0
Serviceabonnement, vandbehandlingsanlæg	12.517	12.238
	<u>257.207</u>	<u>206.878</u>
Note 3 - Planlagt vedligeholdelse:		
Maling af trapper	0	354.852
Polish trapper	0	25.000
Farveprøver	0	1.517
	<u>0</u>	<u>381.369</u>
Note 4 - Andre honorarer:		
Advokathonorar	0	107.578
Andre salærer	0	30.413
Bente Kjølhede, valuarvurdering	15.000	15.000
Brunata, varme- og vandregnskabshonorar, inkl. kontrolmanual	16.914	10.160
Newsec, specialopgaver	750	0
Redmark, assistance vedr. fejl i tidligere årsrapporter m.v.	4.000	0
Sjeldani, referat og nøgletalsoplysninger	1.160	0
Wismann, valuarvurdering	11.250	0
	<u>49.074</u>	<u>163.151</u>

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
Note 5 - Fyrkælder:		
Saldo 1. januar	54.000	67.500
Afskrivning, 10% af kr. 135.000	-13.500	-13.500
Saldo 31. december	<u>40.500</u>	<u>54.000</u>
Note 6 - Udgiftsført antenneregnskab:		
Saldo 1. januar	-3.524	8.145
A conto indbetalinger	-64.524	-103.356
Afholdte udgifter	71.614	91.687
	3.566	-3.524
Udgiftsført antenneregnskab	<u>-3.566</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>-3.524</u>
Note 7 - Udgiftsført internetregnskab:		
Saldo 1. januar	-60	-1.500
A conto indbetalinger	-17.640	-41.760
Afholdte udgifter	31.560	43.200
	13.860	-60
Udgiftsført internetregnskab	<u>-13.860</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>-60</u>

Note 8 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 9. april 2019 af projektchef & direktør, cand. merc., ejendomsmægler og valuar Lars Wismann, Åboulevard 1, st., 1635 København V.

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

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,21%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Der er indhentet en ekstra valuarvurdering, foretaget den 13. marts 2019 af ejendomsmægler MDE og valuar Bente Kjølhedede, som udviser en dagsværdi på kr. 92.800.000. Denne valuar har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,25%.

Der er konstateret fejl i denne valuarvurdering fra Bente Kjølhedede, men valuaren har ikke korrigeret vurderingen.

Noter

	kr.
Note 9 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2018	518.787
	518.787
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar 2018	0
Regulering primo, mellemregning altanbyggesag	-159.903
Regulering primo, opskrivning til valuarvurdering	70.270.121
Opskrivning til valuarvurdering	31.200.000
	101.310.218
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2018	0
Regulering primo, regulering til kursværdi	-293.254
Årets kursregulering	55.327
	-237.927
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2018	-1.095.367
Regulering primo, reserveret til byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.	-2.759.124
Omkostninger og kurstab ved omprioritering	-110.119
Årets afdrag prioritetsgæld	845.768
Overført resultat	135.995
	-2.982.847
Egenkapital i alt	98.608.231

Note 10 - Byfornyelsesstøtte iht byf.loven §29, stk.1.:

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

Noter

Note 11 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2018	Optaget (+)/ Indfriet (-)	Afdrag	Restgæld 31/12 2018	Kursværdi 31/12 2018
a)	3.039.465	-3.002.166	37.299	0	0
b)	1.994.545	-1.970.073	24.472	0	0
c)	12.698.275	0	549.630	12.148.645	12.345.963
d)	0	5.086.000	234.367	4.851.633	4.892.242
	<u>17.732.285</u>	<u>113.761</u>	<u>845.768</u>	<u>17.000.278</u>	<u>17.238.205</u>

- a) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,2708%, indfriet i året
 b) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 2,0652%, indfriet i året
 c) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,6808%, udløber i 2037
 d) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,3316%, udløber i 2033

Note 12 - Mellemregning altanbyggesag:

	2018 kr.	2017 kr.
Altan.DK	618.713	18.524
Nydahl VVS, flytning af radiatorer	34.000	0
Københavns Kommune, byggesagsgebyr	17.778	21.573
Elforbrug	16.175	0
Entrepriseforsikring	4.166	0
Udgifter i alt	690.832	40.097
Indbetalt af deltagende andelshavere	-800.000	-200.000
	<u>-109.168</u>	<u>-159.903</u>

Note 13 - Vaskeriregnskab:

Saldo 1. januar 2018	76.206	66.177
Indtægter	22.600	21.000
Elforbrug	-10.131	-
Reparationer	-5.075	-10.971
	<u>83.600</u>	<u>76.206</u>

Note 14 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank tinglyst ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 3.562.570 med pant i foreningens ejendom. Der er desuden tinglyst 3 afgiftspantebreve på i alt kr. 1.285.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 117.000.000.

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 15 - Garantforpligtelse:

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

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Areal jfr. adm	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	1.458	1.443	34.039.638	48.365.628
23 - Valdemarsgade 51, st. tv.	80	80	1.887.159	2.681.393
24 - Valdemarsgade 51, st. th.	80	80	1.887.159	2.681.393
25 - Valdemarsgade 51, 1. tv.	80	80	1.887.159	2.681.393
26 - Valdemarsgade 51, 1. th.	80	80	1.887.159	2.681.393
27 - Valdemarsgade 51, 2. tv.	80	80	1.887.159	2.681.393
28 - Valdemarsgade 51, 2. th.	80	80	1.887.159	2.681.393
29 - Valdemarsgade 51, 3. tv.	80	80	1.887.159	2.681.393
30 - Valdemarsgade 51, 3. th.	80	80	1.887.159	2.681.393
31 - Valdemarsgade 51, 4. tv.	146	145	3.420.476	4.860.025
32 - Valdemarsgade 51, 4. th.	80	80	1.887.159	2.681.393
35 - Valdemarsgade 53, st. tv.	76	76	1.792.801	2.547.323
36 - Valdemarsgade 53, 1. tv.	139	139	3.278.939	4.658.920
38 - Valdemarsgade 53, 2. tv.	76	76	1.792.801	2.547.323
40 - Valdemarsgade 53, 3.	139	139	3.278.939	4.658.920
42 - Valdemarsgade 53, 4. tv.	76	76	1.792.801	2.547.323
44 - Valdemarsgade 53, 5.	129	128	3.019.455	4.290.229
	<u>2.959</u>	<u>2.942</u>	<u>69.400.287</u>	<u>98.608.231</u>

Note 18 - 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.

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

Note 19 - Nøgleoplysninger

		31.12.18		31.12.17 *	31.12.16 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	32	2.959	2.959	2.959
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	3.431	3.431	3.431

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

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

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

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

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	117.000.000	34.101
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.759.124	804

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 19 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	512
H2	Erhvervslejeindtægter	270
H3	Boliglejeindtægter	0

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	216	-3	332

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	33.325
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	5.297
K3	Teknisk andelsværdi	38.622

		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	95	60	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	65	111	0
M3	Vedligeholdelse i alt	159	171	75

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

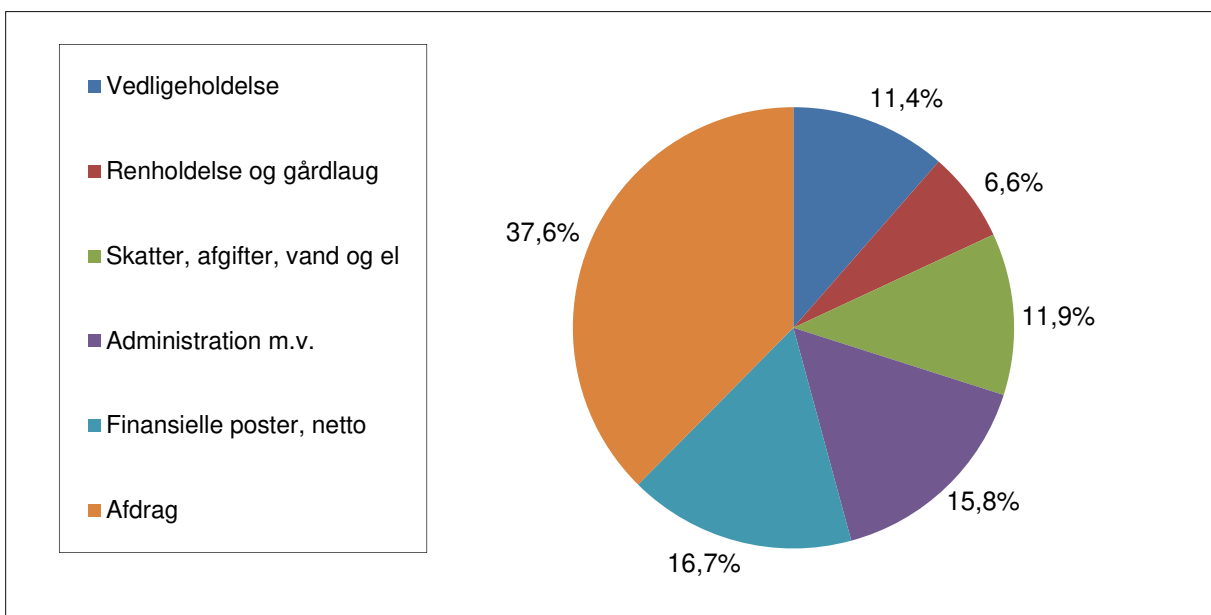
		2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	198	236	286

Note 19 - 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	20.953	18.071
Valuarvurdering	39.540	34.101
Anskaffelsessum (kostpris)	5.302	4.573
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.297	4.568
Foreslået andelsværdi	33.325	28.740
Reserver uden for andelsværdi	932	804
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		512
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.693
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		65
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		11,4
Renholdelse og gårdlaug		6,6
Skatter, afgifter, vand og el		11,9
Administration m.v.		15,8
Finansielle poster, netto		16,7
Afdrag		37,6
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Bilag 4 til årsrapporten for 2018

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	117.000.000	34.101
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.759.124	804

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	512

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	33.325
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	5.297
K3	Teknisk andelsværdi	38.622

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

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.”

David Witterseh Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-881495047722

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-04-15 08:31:09Z

NEM ID 

Jakob Hedegaard

Bestyrelsesformand

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-896035780989

IP: 195.245.xxx.xxx

2019-04-15 09:47:15Z

NEM ID 

Charles Pearson Braagaard

Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-933457702280

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-04-15 15:59:12Z

NEM ID 

Anders Kristoffer Friedrichsen

Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-837092170328

IP: 78.30.xxx.xxx

2019-04-19 10:15:51Z

NEM ID 

Kirsten Sjeldan

Administrator

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-04-23 08:46:18Z

NEM ID 

Jørn Munch

Revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 188.180.xxx.xxx

2019-04-23 09:05:19Z

NEM ID 

Kirsten Sjeldan

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-05-10 07:30:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 44G3U-Y6X80-NVEQH-TH5WV-3MEZB-INLBQ

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>