

GLB REVISION

Godkendt på ordineret  
Generalforsamling den  
19/11-2018.

Andelskrone: 23.589,49  
pr. m<sup>2</sup>.

Kirsten Bløftve  
adm

# Andelsboligforeningen Istedgade 130- 132/Valdemarsgade 51-53

Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53, 1650 København V

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

This document has esignatur Agreement-ID: 879902fcQqjS9968449

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

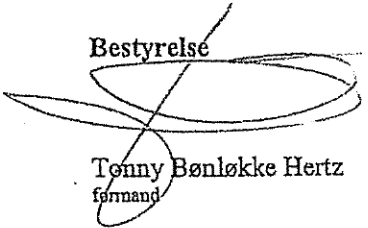
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

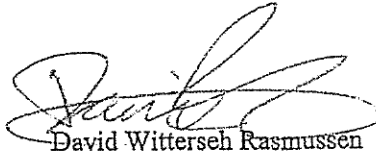
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 14. marts 2018

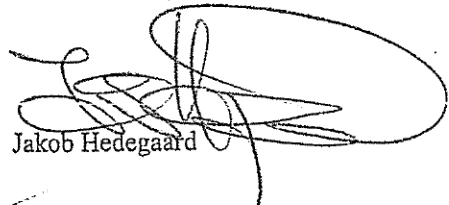
Bestyrelse



Tenny Bønløkke Hertz  
formand



David Witterseh Rasmussen



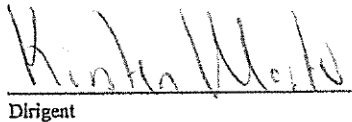
Jakob Hedegaard

Hanne Orlof Mogensen



Rasmus Rønningsøes Iversen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den



Dirigent

Administrators erklæring

Administrators erklæring fremgår af særskilt dokument, der kan rekvireres ved henvendelse til foreningens bestyrelse.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne 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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2017 og 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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. Fejlinformationer 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 den øverste ledelse 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.

Køge, den 14. marts 2018

**GLB REVISION**  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Windahl  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9618

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Søren Windahl

revisor

NEM ID

PID: 9208-2002-2-354236810650

Tidspunkt for underskrift: 23-04-2018 kl.: 14:59:33

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signature is related to precisely this document only. Prays for the originality and validity of signatures can always be filled as legal evidence.

This document is locked for changes and a cryptographic signature and it is also embedded in this PDF. The signature therefore complies with all applicable laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is possible to be completely sure and secured to release liability when using and valid digital signatures. If you would like further information about digital signatures, please contact us at [info@esignatur.com](mailto:info@esignatur.com).

This document has esignatur Agreement-ID: 879902fc0qjSr9968449

**Foreningsoplysninger**

---

**Andelsboligforeningen**      Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53  
Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53  
1650 København V

CVR-nr.:            64 90 20 16  
Regnskabsår:      1. januar - 31. december

Andelskapital:    518.787  
Andelshavere:    33

**Ejendommen**                      Matrikelnr:      Udenbys Vester Kvarter, København 488

**Bestyrelse**                              Tonny Bønløkke Hertz, formand  
David Witterseh Rasmussen  
Jakob Hedegaard  
Hanne Orlof Mogensen  
Rasmus Rønnemoes Iversen

**Administrator**                      Newsec Datea A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
Tlf.: 45260102  
Mail: datea@datea.dk

**Revisor**                                      GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S  
Fændediget 13  
4600 Køge

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 27 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
1 Boligafgift	1.622.996	1.622.900	1.547.100	1.733.070
2 Lejeindtægter	794.378	774.500	815.000	772.075
3 Øvrige indtægter	39.900	40.000	39.900	47.100
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.457.274</b>	<b>2.437.400</b>	<b>2.402.000</b>	<b>2.552.245</b>
4 Ejendomsskat og forsikringer	-350.811	-355.300	-363.400	-200.049
5 Forbrugsafgifter	-113.111	-125.600	-111.350	-211.927
6 Renholdelse	-158.261	-161.600	-166.700	-154.744
7 Vedligeholdelse, løbende	-194.640	-300.000	-300.000	-324.574
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-381.369	0	0	-221.415
9 Administrationsomkostninger	-284.617	-204.300	-149.900	-161.567
10 Øvrige foreningsomkostninger	-35.861	-42.750	-41.500	-47.067
Afskrivninger	-13.500	-10.100	-13.500	-23.557
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.532.170</b>	<b>-1.199.650</b>	<b>-1.146.350</b>	<b>-1.344.900</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>925.104</b>	<b>1.237.750</b>	<b>1.255.650</b>	<b>1.207.345</b>
11 Finansielle indtægter	0	0	0	470
12 Finansielle omkostninger	-933.528	-555.400	-420.000	-567.242
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-933.528</b>	<b>-555.400</b>	<b>-420.000</b>	<b>-566.772</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-8.424</b>	<b>682.350</b>	<b>835.650</b>	<b>640.573</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-8.424</b>	<b>682.350</b>	<b>835.650</b>	<b>640.573</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	697.600	602.000	798.800	587.122
Overført restandel af årets resultat	-706.024	80.350	36.850	53.452
Overført til "Overført resultat"	-8.424	682.350	835.650	640.574
<b>I alt</b>	<b>-8.424</b>	<b>682.350</b>	<b>835.650</b>	<b>640.574</b>

**Balance 31. december**

Aktiver		2017	2016
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
13	Ejendom	15.529.879	15.689.782
14	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	54.000	67.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.583.879</u>	<u>15.757.282</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>15.583.879</u>	<u>15.757.282</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	3.125	0
	Elregnskab	0	8.145
	Andre tilgodehavender	2.786	0
	Periodeafgrænsningsposter	199.807	18.276
	Tilgodehavender i alt	<u>205.718</u>	<u>26.421</u>
15	Likvide beholdninger	<u>1.884.898</u>	<u>2.071.492</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.090.616</u>	<u>2.097.913</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>17.674.495</u>	<u>17.855.195</u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>			
16	Andelsindskud	518.787	518.787
17	Overført resultat	-1.095.367	-1.086.943
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-576.580	-568.156
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-576.580</u>	<u>-568.156</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
18	Gæld til realkreditinstitutter	16.933.534	17.365.045
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.933.534</u>	<u>17.365.045</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	798.751	602.000
	Deposita	248.655	241.691
	Mellemregning med andelshavere	3.446	0
19	Varmeregnskab	10.932	29.757
20	Antenneregnskab	3.524	0
21	Internetregnskab	60	1.500
22	Elregnskab	1.650	0
23	Vandregnskab	38.990	55.824
	Anden gæld	135.327	61.357
24	Reserveret til nyt vaskeri	76.206	66.177
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.317.541</u>	<u>1.058.306</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>18.251.075</u>	<u>18.423.351</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>17.674.495</u>	<u>17.855.195</u>
25	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
26	Eventualforpligtelser		
27	Nøgleoplysninger		
28	Beregning af andelsværdi		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2018 (ej revideret)</u>	<u>2016</u>
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	1.622.996	1.622.900	1.547.100	1.733.070
	<u>1.622.996</u>	<u>1.622.900</u>	<u>1.547.100</u>	<u>1.733.070</u>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, erhvervslejemål	794.378	774.500	815.000	772.075
	<u>794.378</u>	<u>774.500</u>	<u>815.000</u>	<u>772.075</u>
<b>3. Øvrige indtægter</b>				
Gårdlaug	39.900	40.000	39.900	39.900
Arbejdsweekend	0	0	0	3.000
Indtegningsgebyr	0	0	0	4.200
	<u>39.900</u>	<u>40.000</u>	<u>39.900</u>	<u>47.100</u>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	153.415	155.300	163.400	155.331
Forsikringer	197.396	200.000	200.000	44.718
	<u>350.811</u>	<u>355.300</u>	<u>363.400</u>	<u>200.049</u>
<b>5. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	-394	5.000	5.000	94.329
Renovation	82.502	80.600	71.350	82.776
Elforbrug fællesarealer	31.003	40.000	35.000	34.822
	<u>113.111</u>	<u>125.600</u>	<u>111.350</u>	<u>211.927</u>

## Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
<b>6. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice	87.251	86.000	90.000	85.663
Renhold, fortov	23.591	23.600	24.800	21.570
Rengøring	0	0	0	2.372
Snerydning	9.156	12.000	12.000	6.876
Gårdlaug	38.263	40.000	39.900	38.263
	<u>158.261</u>	<u>161.600</u>	<u>166.700</u>	<u>154.744</u>
<b>7. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	9.186			16.030
Gårdsplads og vej	21.878			101
Maler	0			0
Elektriker	11.457			57.808
Tømrer	24.903			80.481
VVS	31.761			111.638
Graffiti fjerner	7.265			9.468
Døre- og låseservice	25.969			0
Diverse	3.311			0
Kloakarbejde	28.571			16.931
Fælles gårdanlæg	21.688			4.401
Tagarbejde	4.572			22.716
Lydmåling, vinduer	0			5.000
Skimmelskader	4.079			0
	<u>194.640</u>	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>	<u>324.574</u>
<b>8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Maling af trapper	354.852	0	0	0
Polish trapper	25.000	0	0	0
Farveprøver	1.517	0	0	0
Vandmålere	0	0	0	221.415
	<u>381.369</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>221.415</u>

## Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	Budget 2018 (ej revideret)	2016
<b>9. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	86.810	86.500	88.400	85.297
Udarbejdelse og revision af årsrapport	26.500	26.500	27.000	25.500
Revisorhonorar, rest sidste år	-500	0	0	-1.500
Advokathonorar	107.578	50.000	0	0
Varme- og vandregnskabshonorar	10.160	17.000	11.000	12.302
Gebyrer m.v.	5.562	5.000	5.500	5.156
Kontorartikler	1.006	1.000	1.000	919
Telefontilskud	12.000	12.300	12.000	12.300
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.623	0	4.000	5.748
Generalforsamling	465	1.000	1.000	0
Bidrag til arrangementer	0	5.000	0	5.392
Andre salærer	30.413	0	0	10.453
	<u>284.617</u>	<u>204.300</u>	<u>149.900</u>	<u>161.567</u>
<b>10. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuarvurdering	15.000	18.750	20.000	18.750
Køb af driftsmidler	0	3.000	0	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	3.551	6.000	5.000	5.210
Arbejdsdag	5.072	3.000	4.000	350
Serviceabonnement, vandbehandlingsanlæg	12.238	12.000	12.500	22.757
	<u>35.861</u>	<u>42.750</u>	<u>41.500</u>	<u>47.067</u>
<b>11. Finansielle indtægter</b>				
Reservefondsudlodning	0	0	0	470
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>470</u>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>Budget 2017</u> (ej revideret)	<u>Budget 2018</u> (ej revideret)	<u>2016</u>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	548.435	555.400	420.000	566.898
Låneomkostninger	419.111	0	0	0
Andre renter	0	0	0	344
Restydelsesandel	-34.018	0	0	0
	<u>933.528</u>	<u>555.400</u>	<u>420.000</u>	<u>567.242</u>
<b>13. Ejendom</b>				
Anskaffelsessum 1. januar			14.353.879	14.353.879
Byfornyelsesprojekt			1.176.000	1.335.903
Anskaffelsessum 31. december 2017			<u>15.529.879</u>	<u>15.689.782</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017			<u>15.529.879</u>	<u>15.689.782</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017			<u>62.000.000</u>	<u>62.000.000</u>
<b>14. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Anskaffelsessum 1. januar			372.578	372.578
Anskaffelsessum 31. december 2017			<u>372.578</u>	<u>372.578</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar			305.078	281.521
Årets af- og nedskrivninger			13.500	23.557
Af- og nedskrivninger 31. december 2017			<u>318.578</u>	<u>305.078</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017			<u>54.000</u>	<u>67.500</u>
<b>15. Likvide beholdninger</b>				
Kassebeholdning, kasserer			5.201	3.869
Kassebeholdning, formand			1.298	1.298
Danske Bank (kassekreditmaks. kr. 500.000)			1.878.399	2.066.325
			<u>1.884.898</u>	<u>2.071.492</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>16. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	<u>518.787</u>	<u>518.787</u>
	<u>518.787</u>	<u>518.787</u>
<b>17. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-1.086.943	-1.727.517
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-8.424</u>	<u>640.574</u>
	<u>-1.095.367</u>	<u>-1.086.943</u>

## Noter

## 18. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbe-		Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf	
	Kurs	tid i år					afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark Lån nr. 02	0	0	38.825	2.170	0	0	0	0
Realkredit Danmark Lån nr. 03	0	0	9.196	514	0	0	0	0
Realkredit Danmark Lån nr. 24	100	0	147.104	85.206	3.039.465	3.039.465	150.473	3.105.546
Realkredit Danmark Lån nr. 25	0	0	224.114	314.792	0	0	0	0
Realkredit Danmark Lån nr. 27	100	17	96.636	51.690	1.994.545	1.994.545	98.647	2.004.954
Realkredit Danmark Lån nr. 28	100	20	181.725	94.063	12.698.275	12.698.275	549.631	12.915.039
			<b>697.600</b>	<b>548.435</b>	<b>17.732.285</b>	<b>17.732.285</b>	<b>798.751</b>	<b>18.025.539</b>

---

**Noter**

**Realkredit Danmark, Lån 02:** Obligationslån, oprindeligt 380.000 kr. Pålydende rente 4,5 % p.a., konvertibelt og derfor maks kurs 100. Effektiv rentesats 4,5 % p.a. Lånet er udløbet.

**Realkredit Danmark, Lån 03:** Obligationslån, oprindeligt 90.000 kr. Pålydende rente 4,5 % p.a., konvertibelt og derfor maks kurs 100. Effektiv rentesats 4,5 % p.a. Lånet er udløbet.

**Realkredit Danmark, Lån 024:** Kontantlån, oprindeligt 3.500.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,2708 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

**Realkredit Danmark, Lån 025:** Kontantlån, oprindeligt 13.291.000 kr. Obligationsrente 2,5 % p.a. Kontantlånsrente 2,7596 % p.a. Lånet er indfriet.

**Realkredit Danmark, Lån 027:** Kontantlån, oprindeligt 2.274.000 kr. Obligationsrente 2 % p.a. Kontantlånsrente 2,0652 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

**Realkredit Danmark, Lån 028:** Kontantlån, oprindeligt 12.880.000 kr. Obligationsrente 1,5 % p.a. Kontantlånsrente 1,6808 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

## Noter

---

<b>19. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	312.328	318.503
Fjernvarmeomkostning	-274.021	-288.746
Energimærkning	-27.375	0
	<u>10.932</u>	<u>29.757</u>
<b>20. Antenneregnskab</b>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-8.145	10.253
Indbetalt a conto	103.356	72.524
Antenneomkostninger	-91.687	-90.922
	<u>3.524</u>	<u>-8.145</u>
<b>21. Internetregnskab</b>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	1.500	1.500
Indbetalt a conto	41.760	42.480
Internetomkostninger	-43.200	-42.480
	<u>60</u>	<u>1.500</u>
<b>22. Elregnskab</b>		
Indbetalt a conto	1.950	0
Antenneomkostninger	-300	0
	<u>1.650</u>	<u>0</u>
<b>23. Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	134.318	55.824
Vandomkostninger	-147.623	0
Vand erhverv 2016	52.295	0
	<u>38.990</u>	<u>55.824</u>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>24. Reserveret til nyt vaskeri</b>		
Saldo pr. 1. januar	66.177	94.654
Årets indtægter	21.000	19.850
Årets udgifter	<u>-10.971</u>	<u>-48.327</u>
	<u>76.206</u>	<u>66.177</u>

### 25. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.732 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 15.530 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.563 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 26. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5. Garantien udgør 94 t.kr.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

For realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hæfter medlemmer kun personligt, solidarisk for denne pantgæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 27, Nøglecøplysninger, Felt nr. E1 og E2.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen 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 andelsboligforeningen udlejer fortsat 0 lejligheder og 4 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

## Noter

### 27. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.959	2.959	32	2.959
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	472	472	4	472
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	3.431	3.431	36	3.431

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1884

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E2	For realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hæfter medlemmer kun personligt, solidarisk for denne pantgæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.		

## Noter

## 27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.800.000	25.007	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
		<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>		<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u>		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	132.798	* 12 /	2.959
H2	Erhvervslejeindtægter	64.652	* 12 /	2.959
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.959
Forklaring på udregning:		<u>Årets resultat</u>		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		<u>År 2015</u>	<u>År 2016</u>	<u>År 2017</u>
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	183	216	-3

## Noter

### 27. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	23.454		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.461		
K3	Teknisk andelsværdi	28.915		
Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2015</b>	<b>År 2016</b>	<b>År 2017</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	174	95	57
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	65	111
M3	Vedligeholdelse i alt	174	160	168
Forklaring på udregning:		<u>(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</u>		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Felt nr.</b>		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-18		
Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2015</b>	<b>År 2016</b>	<b>År 2017</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	192	198	236

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

## Noter

### 27. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	20.953	18.071
Valuarvurdering	28.996	25.007
Anskaffelsessum (kostpris)	5.248	4.526
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.461	4.710
Foreslået andelsværdi	23.454	20.227

		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		539
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	64.652 *12/472	1.644
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		18
Øvrige omkostninger		30
Finansielle poster, netto		30
Afdrag		22
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>66</u>

### 28. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-576.580
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	85.800.000
Ejendommens kostpris	-15.529.879
	<u>69.693.541</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	17.732.285
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.025.539
	<u>69.400.287</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2017.

Fordelingstal er areal i henhold til .	<u>2.942,00</u>
--	-----------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>23.589,49</u>
-------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2017)	<u>21.132,53</u>
--	------------------

## Noter

## 28. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
	1	52	52	1.226.654	1.226.653
	1	61	61	1.438.959	1.438.959
	3	65	195	1.533.317	4.599.951
	6	76	456	1.792.801	10.756.809
	2	79	158	1.863.570	3.727.140
	9	80	720	1.887.159	16.984.435
	4	81	324	1.910.749	7.642.996
	1	128	128	3.019.455	3.019.455
	2	139	278	3.278.939	6.557.879
	2	142	284	3.349.708	6.699.416
	1	145	145	3.420.476	3.420.476
	1	141	141	3.326.118	3.326.118
	<b>33</b>		<b>2.942</b>		<b>69.400.287</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisen forslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

## Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 23.589,49 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 858.000 kr., 2.574.000 kr. og 4.290.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen 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 62.000.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. indskudskrone (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-4.290.000	65.110.287	22.131,30	-6,18%
-3%	-2.574.000	66.826.287	22.714,58	-3,71%
-1%	-858.000	68.542.287	23.297,85	-1,24%
0%	0	69.400.287	23.589,49	0,00%
1%	858.000	70.258.287	23.881,13	1,24%
3%	2.574.000	71.974.287	24.464,41	3,71%
5%	4.290.000	73.690.287	25.047,68	6,18%