

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

Årsrapport for 2020

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 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 17
Nøgleoplysninger	18 - 20
Bilag 4	21

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

David Witterseh Rasmussen (formand)
Charles Braagaard
Henrik Frandsen

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

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

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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Administrator:

København, den 11. marts 2021

Sjeldani Boligadministration

Bestyrelsen:

København, den 11. marts 2021

Charles Braagaard

David Witterseh Rasmussen
(formand)

Henrik Frandsen

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 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 årsregnskabsloven, 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 11. marts 2021
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. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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 12. 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 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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	2020 Budget (ej revideret)		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	408.938	Boligafgift	408.938	1.154.678
	870.000	Leje, erhverv	862.791	831.106
	11.500	Leje kælder og loftsrum	11.040	5.400
	0	Ventelistegebyr	2.250	0
	0	Flyttegebyr	4.200	0
	0	Tilbagebetalt fortovsrenholdelse	0	19.014
	<u>1.290.438</u>	Indtægter i alt	<u>1.289.219</u>	<u>2.010.198</u>
		OMKOSTNINGER:		
	263.000	Prioritetsrenter	260.865	327.396
	10.000	Renteudgifter, bank	6.640	0
	179.500	Grundskyld	177.041	172.373
	77.000	Dagrenovation	79.261	73.838
	8.400	Fortovsrenholdelse	8.306	11.237
	35.000	Forsikringer	42.728	172.791
	35.000	Elforbrug	5.039	37.331
	5.000	Foreningens andel af varmeudgifter	3.759	3.027
1	83.000	Vicevært og renholdelse	72.650	74.432
	42.500	Gårdlaug	42.430	42.430
2	200.000	Reparation og vedligeholdelse	154.142	156.631
	0	Forbedringer ejendoms vedligehold	169.556	0
	40.000	Administrationshonorar	39.655	38.285
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	17.300	17.000
3	66.500	Andre honorarer	65.202	63.436
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.051	3.639
	15.500	Kontor- og telefongodtgørelse	12.830	15.400
	6.000	Møde- og foreningsomkostninger	2.501	6.086
4	13.500	Afskrivninger fyrkælder	13.500	13.500
	6.700	TV signal	9.359	7.756
	46.000	Internet	49.352	43.200
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>1.154.600</u>	Omkostninger i alt	<u>1.237.167</u>	<u>1.279.788</u>
	<u>135.838</u>	Driftsresultat	<u>52.052</u>	<u>730.410</u>
		Resultatdisponering:		
	133.000	Afdrag på prioritetsgæld	132.612	684.859
	2.838	Overført resultat	-80.560	45.551
	<u>135.838</u>	Disponeret i alt	<u>52.052</u>	<u>730.410</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5	Ejendommens værdi	<u>124.900.000</u>	<u>120.900.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 62.000.000)		
4	Fyrkælder	<u>13.500</u>	<u>27.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>124.913.500</u>	<u>120.927.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	48.008	430
	Tilgodehavende gebyr	290	0
	Forudbetalte omkostninger	14.669	14.062
	Igangværende varmeregnskab:		
	Afholdte udgifter	269.951	
	A conto indbetalinger	<u>-242.995</u>	483
	Tilgodehavender	<u>89.923</u>	<u>14.975</u>
	Danske Bank, driftskonto	1.935.898	2.094.944
	Mellemregning med administrator	<u>2.879</u>	<u>3.041</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.938.777</u>	<u>2.097.985</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.028.700</u>	<u>2.112.960</u>
	Aktiver i alt	<u><u>126.942.200</u></u>	<u><u>123.039.960</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
6	Egenkapital før reserver	<u>106.560.905</u>	<u>102.858.759</u>
	Reserver:		
7	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 inkl. reserver	<u>109.320.029</u>	<u>105.617.883</u>
8	Prioritetsgæld, kursværdi	17.150.239	16.932.945
	Forudbetalt boligafgift m.v.	11.548	7.100
	Deposita	295.776	260.207
9	Vaskeriregnskab	55.257	83.769
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	139.237	
	Afholdte udgifter	<u>-121.081</u>	61.299
	Skyldige omkostninger	<u>91.195</u>	<u>76.757</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.622.171</u>	<u>17.422.077</u>
	Passiver i alt	<u>126.942.200</u>	<u>123.039.960</u>
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Forsikringsforhold		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
14	Nøgleoplysninger		

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:		
Graffitiabonnement	10.550	10.144
Viceværtservice	62.100	61.775
Snerydning	0	2.513
	<u>72.650</u>	<u>74.432</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Døre- og låseservice, udskiftning af cylinder og navneskilte	0	2.606
Elektriker, installation af stikkontakt på loftet	1.314	3.301
Lejemål, drænpumpe i lejemål	0	4.649
Låseservice, reparation efter knækket nøgle, køb af nøgler m.v.	4.643	0
Service antenne, sanering af netværk	12.500	12.500
Serviceabonnement, vandbehandlingsanlæg	13.112	13.258
Tømrer, udskiftning af gulv og isolering af vinduer	33.608	75.792
Varmeanlæg, åbning og nedlukning af varme	1.984	7.454
Varmemåler, levering og montering af varmemålere	58.193	12.361
Ventilationsanlæg, reparation af udsugningsanlæg	20.187	0
VVS, reparation efter vand mellem etager	8.601	24.710
	<u>154.142</u>	<u>156.631</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Brunata, varme- og vandregnskabshonorar, inkl. kontrolmanual	17.507	17.772
Byggesagkyndig.nu, fugt og byggeteknisk gennemgang	4.250	0
Sjeldani, nøgletalsoplysninger	2.390	1.195
Sjeldani, referat ekstraordinær generalforsamling	1.450	6.750
Sjeldani, digital post	855	855
Sjeldani, bank gebyr	0	1.064
Sjeldani, gennemgang af valuarvurderinger	0	5.800
Trio Arkitekter, vedligeholdelsesplan	20.000	0
Lars Wismann, valuarvurdering	18.750	30.000
	<u>65.202</u>	<u>63.436</u>
Note 4 - Fyrkælder:		
Saldo 1. januar	27.000	40.500
Afskrivning, 10% af kr. 135.000	-13.500	-13.500
Saldo 31. december	<u>13.500</u>	<u>27.000</u>

Noter

	kr.
Note 5 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	2.200.000
Tilgang før 2012	7.925.581
Tilgang 2014, byfornyelsesprojekt	4.228.298
Tilgang 2015, byfornyelsesprojekt	1.335.903
	15.689.782
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2020	105.210.218
Årets opskrivning til valuarvurdering	4.000.000
	109.210.218
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	124.900.000
<p>Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 6. maj 2020 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.</p> <p>Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 10 år, med et exitafkast på 3,05%. 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.</p> <p>Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.</p>	
	kr.
Note 6 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2020	518.787
	518.787
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar 2020	105.210.218
Årets opskrivning til valuarvurdering	4.000.000
	109.210.218
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2020	221.793
Årets kursregulering	-349.906
	-128.113

Noter

	kr.
Note 6 - Egenkapital: (fortsat)	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2020	-3.092.039
Årets afdrag prioritetsgæld	132.612
Overført resultat	-80.560
	-3.039.987
Egenkapital i alt	106.560.905

Note 7 - 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 8 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2020	Afdrag	Restgæld 31/12 2020	Kursværdi 31/12 2020
a)	12.442.000	0	12.442.000	12.442.000
b)	4.712.738	132.612	4.580.126	4.708.239
	17.154.738	132.612	17.022.126	17.150.239

- 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

	2020 kr.	2019 kr.
Note 9 - Vaskeriregnskab:		
Saldo 1. januar 2020	83.769	83.600
Indtægter	17.800	14.200
Vand og varmemeforbrug	-3.904	-4.049
Elforbrug	-28.471	-9.982
Reparationer og vaskekort	-13.937	0
	55.257	83.769

Note 10 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank tinglyst ejerpanthæftelse på i alt nominelt kr. 3.562.570 med pant i foreningens ejendom. Der er desuden tinglyst 4 afgiftspanthæftelser på i alt kr. 2.063.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 124.900.000.

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.

Noter

Note 11 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Codan Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

kr.

Note 12 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital før reserver ifølge balancen		<u>106.560.905</u>
Areal jfr. adm., m ²		<u>2.942</u>
Andelskronens værdi	$\frac{106.560.905}{2.942} =$	<u>36.220,57</u>

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 34.962,19.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 36.220,57.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt fastsættes til 36.220,57.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 36.220,57:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
03 - Istedgade 130, 1. tv.	141	4.929.669	5.107.100
04 - Istedgade 130, 1. th.	81	2.831.937	2.933.866
05 - Istedgade 130, 2. tv.	76	2.657.126	2.752.763
06 - Istedgade 130, 2. th.	81	2.831.937	2.933.866
07 - Istedgade 130, 3. tv.	76	2.657.126	2.752.763
08 - Istedgade 130, 3. th.	81	2.831.937	2.933.866
10 - Istedgade 130, 4. th.	81	2.831.937	2.933.866
11 - Istedgade 130, 5. tv.	61	2.132.694	2.209.455
12 - Istedgade 132, 1. tv.	79	2.762.013	2.861.425
14 - Istedgade 132, 2. tv.	142	4.964.631	5.143.320
15 - Istedgade 132, 2. th.	65	2.272.542	2.354.337
16 - Istedgade 132, 3. tv.	79	2.762.013	2.861.425
17 - Istedgade 132, 3. th.	65	2.272.542	2.354.337
18 - Istedgade 132, 4. tv.	142	4.964.631	5.143.320
19 - Istedgade 132, 4. th.	141	4.929.669	5.107.100
20 - Istedgade 132, 5. th.	52	1.818.034	1.883.469
23 - Valdemarsgade 51, st. tv.	80	2.796.975	2.897.645
24 - Valdemarsgade 51, st. th.	80	2.796.975	2.897.645
transport	1.603	56.044.388	58.061.567

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: fortsat

<u>Bolignr. og adresse</u>	<u>Areal jfr. BBR</u>	<u>Andelsværdi senest vedtaget</u>	<u>Andelsværdi til vedtagelse</u>
transport	1.603	56.044.388	58.061.567
25 - Valdemarsgade 51, 1. tv.	80	2.796.975	2.897.645
26 - Valdemarsgade 51, 1. th.	80	2.796.975	2.897.645
27 - Valdemarsgade 51, 2. tv.	80	2.796.975	2.897.645
28 - Valdemarsgade 51, 2. th.	80	2.796.975	2.897.645
29 - Valdemarsgade 51, 3. tv.	80	2.796.975	2.897.645
30 - Valdemarsgade 51, 3. th.	80	2.796.975	2.897.645
31 - Valdemarsgade 51, 4. tv.	145	5.069.517	5.251.982
32 - Valdemarsgade 51, 4. th.	80	2.796.975	2.897.645
35 - Valdemarsgade 53, st. tv.	76	2.657.126	2.752.763
36 - Valdemarsgade 53, 1. tv.	139	4.859.744	5.034.659
38 - Valdemarsgade 53, 2. tv.	76	2.657.126	2.752.763
40 - Valdemarsgade 53, 3.	139	4.859.744	5.034.659
42 - Valdemarsgade 53, 4. tv.	76	2.657.126	2.752.763
44 - Valdemarsgade 53, 5.	128	4.475.160	4.636.232
	<u>2.942</u>	<u>102.858.759</u>	<u>106.560.905</u>

Note 13 - 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 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.20		31.12.19 *	31.12.18 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	32	2.942	2.942	2.942
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	4	472	472	472
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	36	3.414	3.414	3.414

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Intet				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1976
D2	Ejendommens opførelsesår	1884

	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	124.900.000	36.585
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.759.124	808

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

Note 14 - 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	139
H2	Erhvervslejeindtægter	298
H3	Boliglejeindtægter	0

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	334	248	18

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	36.221
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	5.300
K3	Teknisk andelsværdi	41.521

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	75	46	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	50
M3	Vedligeholdelse i alt	75	46	95

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

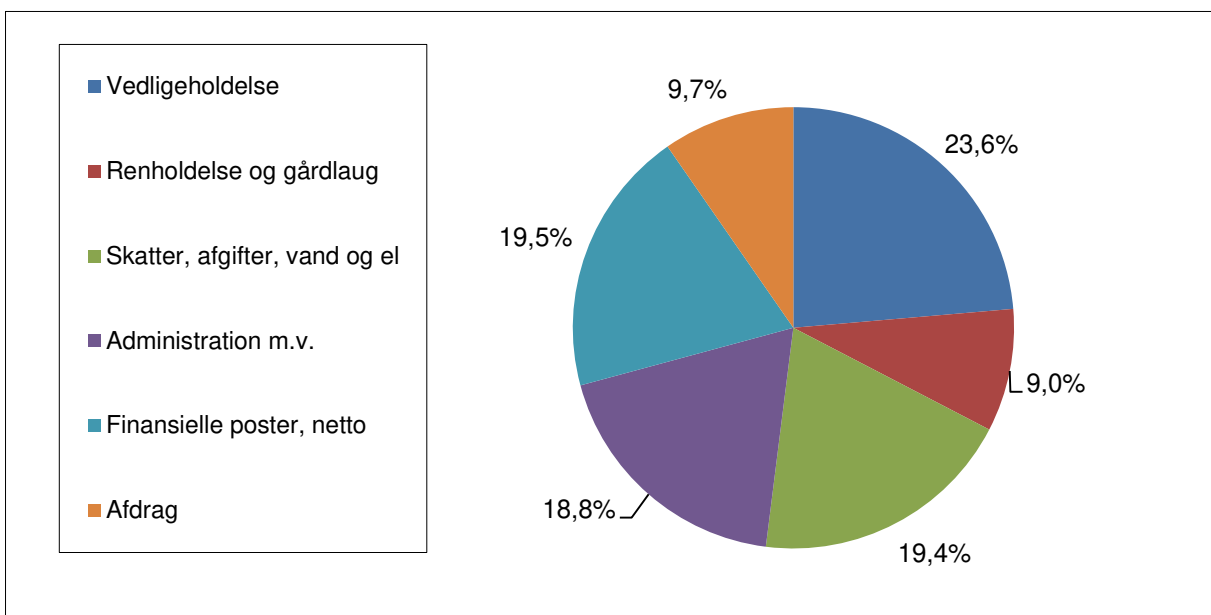
		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	287	233	45

Note 14 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	21.074	18.161
Valuarvurdering	42.454	36.585
Anskaffelsessum (kostpris)	5.333	4.596
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.300	4.568
Foreslået andelsværdi	36.221	31.213
Reserver uden for andelsværdi	938	808
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		139
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.856
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		32
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		23,6
Renholdelse og gårdlaug		9,0
Skatter, afgifter, vand og el		19,4
Administration m.v.		18,8
Finansielle poster, netto		19,5
Afdrag		9,7
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Bilag 4 til årsrapporten for 2020

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	124.900.000	36.585
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.759.124	808

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	36.221
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	5.300
K3	Teknisk andelsværdi	41.521

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

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.”

Charles Pearson Braagaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Istedgade/Valdemarsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-933457702280

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-03-15 10:50:06Z

NEM ID 

David Witterseh Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Istedgade/Valdemarsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-881495047722

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-03-15 10:54:30Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-03-15 14:43:58Z

NEM ID 

Henrik Frandsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Istedgade/Valdemarsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-610787129670

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-03-15 17:13:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N1KE4-ZPCUS-Y1NVH-T52K2-57IFE-M00PN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>