



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR

15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 6A
1264 KØBENHAVN K

TEL
E-MAIL
WEB

33 30 15 15
CK@CK.DK
WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen

"Isted af 1964"

CVR. - nr 53 31 58 28

Årsregnskab for 2021

Penneo dokumentnøgle: 6ZMY6-JSX57-3EUHA-G41Z6-8ADOC-M2NZW

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens godkendelse	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter 1 - 17.....	9 -12
Andelsværdiberegning	13
Nøgleoplysninger.....	14 -16

ADMINISTRATOR

Skovgaard Alsig
Advokater
Overgaden Neden Vandet 9A, 3.th
1414 København K

REVISION

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K

AAN 62830

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2021 for Andelsboligforeningen "Isted af 1964"

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.

Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.

Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.

Oplysninger til nøgletalsskemaet er udarbejdet af bestyrelse og administrator.

Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v. ud over de i årsregnskabet anførte.

Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.

At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.

Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Foreningen har ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.

Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2022.

København, den / 2022

I bestyrelsen:

Ida-Marie Nielsen
Formand

Astrid Kerstine Buch

Morten Carmel

Elke Paulissen

Jens Astrup

Administrator:

Skovgaard Alsig

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Isted af 1964

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Isted af 1964 for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 international Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 2021 og 2022. Resultatbudgettetterne har, som det også 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 årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse 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 foreningens ledelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 ledelsens 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, 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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. 19. januar 2022

Christensen Kjørulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 91 56 41



Peter Steffen Clausen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 23492

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for andelsboligforeningen Isted af 1964 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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.

Regnskabspraksis er ændret, idet ejendommen nu er optaget til anskaffelsessum inkl. forbedringer, mod tidligere optaget til den seneste offentlige vurdering. Det har medført at egenkapitalen er blevet reduceret med kr. 45.625.681

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte urevideret budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiseret tal, og dermed hvorvidt de opkrævende boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger der vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld, låneomkostninger samt kurstab.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, der kan henføres til erhvervsmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedrørende udlejning for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat af eventuel underskudsfræførsel (skatteaktiv) indregnes ikke, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Ejendom

Andelsboligforeningens ejendom er optaget til anskaffelsessum tillagt forbedringer.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningsshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi. (reserve for opskrivning af foreningens ejendom)

"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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi

Andelsværdier

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

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

Nøgleoplysninger

De i noter anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14 juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover inderholder noten visse supplerende nøgletal, der informere om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse

INDTÆGTER:	Note	Budget		Budget	
		Ej revideret 2022	2021	Ej revideret 2021	2020
Boligafgift fra andelshavere		273.300	273.307	273.300	273.307
Sanering 1 og 2.....		694.200	694.159	694.200	694.159
Altan.....		241.500	241.537	241.500	241.537
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		785.000	784.067	769.500	761.016
Bidrag til internet.....		67.500	67.500	67.500	66.000
Andre indtægter.....	1	52.000	53.075	56.000	55.983
Indtægter i alt		2.113.500	2.113.645	2.102.000	2.092.002
OMKOSTNINGER:					
Ejendomsskatter, og afgifter.....	2	-465.000	-463.919	-458.000	-438.213
Forsikringer.....	3	-57.000	-56.193	-60.000	-86.265
Øvrige ejendomsudgifter.....	4	-163.000	-162.857	-155.000	-154.120
Vedligeholdelse	5	-200.000	-115.752	-200.000	-225.936
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	0	-710.007	-862.000	-225.767
Varmeregnskab.....	7	-25.000	-1.975	-25.000	-24.223
Internet.....	8	-77.000	-76.623	-76.000	-76.021
Ejendomsudgifter.....		-987.000	-1.587.326	-1.836.000	-1.230.545
Administrationshonorar.....		-117.000	-115.557	-117.000	-115.557
Administrationsomkostninger.....	9	-36.000	-34.282	-35.000	-34.183
Godtgørelse til bestyrelsen.....		-19.600	-19.080	-19.600	-19.630
Foreningsomkostninger.....	10	-20.000	-21.050	-33.000	-32.510
Administration m.v.....		-192.600	-189.969	-204.600	-201.880
Prioritetsrenter.....	14	-115.900	-124.135	-134.800	-132.252
Kassekreditrenter.....		-17.000	-16.912	0	-18.101
Andre renteudgifter.....		0	0	0	-230
Renteudgifter i alt.....		-132.900	-141.047	-134.800	-150.583
Udgifter i alt.....		-1.312.500	-1.918.342	-2.175.400	-1.583.008
Resultat før skat		801.000	195.303	-73.400	508.994
Skat		0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		801.000	195.303	-73.400	508.994
Forslag til resultatdisponering					
Prioritetsafdrag		416.500	542.471	540.000	535.915
Overført resultatandel af årets resultat.....		383.500	-347.168	-613.400	-26.921
Disponeret i alt.....		800.000	195.303	-73.400	508.994

Balance

AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-2021	31/12-2020
Ejendommen, matr. nr. 447, Udenbys Kædebo Kvarter.....	11	<u>21.824.893</u>	<u>67.450.574</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>21.824.893</u>	<u>67.450.574</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	0
Vurderingshonorar.....		4.125	0
Forudbetalte omkostninger.....	12	<u>44.531</u>	<u>32.369</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>48.656</u>	<u>32.369</u>
Likvide beholdninger.....	13	<u>3.182.631</u>	<u>2.372.778</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>3.231.287</u>	<u>2.405.147</u>
AKTIVER I ALT		<u>25.056.180</u>	<u>69.855.721</u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-2021	31/12-2020
Andelsindskud.....			
Saldo 1. januar (49 andele á kr. 12.000)		588.000	588.000
Opskrivningskonto ejendom.....		0	45.625.681
Reservefond			
Saldo 1. januar		15.036.489	14.527.495
Resultat ifl. resultatdisponering.....		195.303	508.994
EGENKAPITAL I ALT.....		15.819.792	61.250.170
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Prioritetsgæld	14	7.779.215	8.321.686
Forudbetalt leje og deposita.....		230.406	227.228
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.009.621	8.548.914
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Forudbetalt boligafgift og leje.....		0	0
Mellemregning fraflytter.....		1.157.361	0
Deposita, nøgler fælleslokale.....		13.650	13.650
Skyldige omkostninger.....	15	55.756	42.987
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.226.767	56.637
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT:.....		9.236.388	8.605.551
PASSIVER I ALT		25.056.180	69.855.721
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Eventualforpligtelser	17		

Noter

	Budget Ej revideret 2022	2021	Budget Ej revideret 2021	2020
1 Andre indtægter				
Vurderingsgebyr.....	0	0	0	4.000
Kælderleje.....	0	29.000	0	29.000
Skatter, afgifter og renovation.....	0	17.434	0	17.178
Udlejning AKU.....	0	1.400	0	0
Andre indtægter.....	0	5.241	0	5.805
Andre indtægter i alt.....	<u>52.000</u>	<u>53.075</u>	<u>56.000</u>	<u>55.983</u>
2 Ejendomsskatter og afgifter				
Grundskyld.....	0	175.522	0	175.522
Renovation mv.....	0	139.486	0	131.126
Elektricitet.....	0	28.526	0	24.383
Vandafgifter.....	0	120.385	0	107.182
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	<u>465.000</u>	<u>463.919</u>	<u>458.000</u>	<u>438.213</u>
3 Forsikringer og abonnementer				
Ejendomsforsikring, inkl regulering af periodisering tidligere år...	0	54.190	0	84.521
Arbejdsskadeforsikring.....	0	2.003	0	1.744
Forsikringer og abonnementer i alt.....	<u>57.000</u>	<u>56.193</u>	<u>60.000</u>	<u>86.265</u>
4 Øvrige ejendomsudgifter				
Renholdelse fortov (Københavns Kommune)	0	9.657	0	9.563
Trappevask/ejendomsservice.....	0	78.473	0	74.318
Vinduespolering.....	0	9.625	0	9.625
Gårdlaug.....	0	54.349	0	54.301
Anden renholdelse.....	0	10.753	0	6.313
Øvrige ejendomsudgifter i alt.....	<u>163.000</u>	<u>162.857</u>	<u>155.000</u>	<u>154.120</u>
5 Vedligeholdelse m.v.				
Elektrikker.....		12.916		0
Snedker.....		0		63.774
Maler.....		11.639		12.153
Murer.....		7.125		0
VVS		16.314		87.164
Gård, vej og have.....		0		1.424
Teknisk rådgivning og tilsyn.....		4.875		12.234
Varmeanlæg inkl service.....		62.424		23.339
Låseservice.....		0		8.221
Dørtelefoner.....		4.378		3.419
Nøgler, inkl nøglesalg.....		-4.378		5.179
Diverse småanskaffelser og reparationer.....		459		9.029
Budgetteret vedligeholdelse.....	<u>200.000</u>	<u>0</u>	<u>200.000</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelse i alt	<u>200.000</u>	<u>115.752</u>	<u>200.000</u>	<u>225.936</u>

Noter

	Budget Ej revideret 2022	2021	Budget Ej revideret 2021	2020
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Vedligeholdelse af altaner.....	0	16.469	0	10.667
Renovering af kælder.....	0	693.538	0	0
Renovering af hestestald.....	0	0	0	50.455
Renovering af port.....	0	0	0	24.480
Renovering af skorsten.....	0	0	0	36.728
Teknikerhonorar, udbud kælderprojekt.....	0	0	0	83.437
Advokathonorar, kælderprojekt.....	0	0	0	15.000
Advokathonorar, udbud kælderprojekt.....	0	0	0	5.000
Budgetteret vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	0	862.000	0
Diverse renoveringsarbejder i alt.....	<u>0</u>	<u>710.007</u>	<u>862.000</u>	<u>225.767</u>
7 Varmeregnskab				
Afholdte varmeudgifter.....	0	311.643	0	333.891
Indbetalt a conto.....	0	-309.668	0	-309.668
Varmeregnskab i alt.....	<u>25.000</u>	<u>1.975</u>	<u>25.000</u>	<u>24.223</u>
8 Internet				
Fiberby abonnement.....	0	76.623	0	76.021
Diverse udgifter internet.....	0	0	0	0
Internet i alt.....	<u>77.000</u>	<u>76.623</u>	<u>76.000</u>	<u>76.021</u>
9 Administrationsomkostninger				
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	0	24.700	0	24.000
Kontorhold.....	0	1.079	0	938
PBS, gebyrer m.v.....	0	8.503	0	9.245
Administrationsomkostninger i alt.....	<u>36.000</u>	<u>34.282</u>	<u>35.000</u>	<u>34.183</u>
10 Foreningsomkostninger				
Generalforsamling, bestyrelsesmøder.....	0	4.837	0	12.555
Medie licens og yousee kabel-tv.....	0	7.428	0	7.068
Arbejdsdag.....	0	2.375	0	1.095
Sommerfest.....	0	2.515	0	0
Lejetab.....	0	724	0	4.344
Andre foreningsudgifter.....	0	923	0	4.736
Blomster og gaver.....	0	2.248	0	2.712
Foreningsomkostninger i alt.....	<u>20.000</u>	<u>21.050</u>	<u>33.000</u>	<u>32.510</u>

Noter

11	Ejendom, matr. nr. 35c, Udenbys Klædebo Kvarter	31/12-2021	31/12-2020		
	Saldo 1. januar.....	67.450.574	67.450.574		
	Regulering til anskaffelsessum inkl forbedringer.....	-45.625.681	0		
	Anskaffelsessum inkl forbedringer.....	21.824.893	67.450.574		
	Seneste offentlige vurdering 1/10-2020.....	63.000.000	63.000.000		
12	Forudbetalte omkostninger	31/12-2021	31/12-2020		
	Forudbetalt YouSee.....	2.007	1.857		
	Forudbetalte forsikring.....	25.871	28.319		
	Gårdlaug.....	14.402	0		
	All Remove	2.251	2.193		
	Forudbetalte omkostninger i alt	44.531	32.369		
13	Likvide beholdninger				
	Kassebeholdning AKU.....	1.789	2.724		
	Bankbeholdning Dankort.....	2.867	9.800		
	Kassebeholdning, bestyrelse.....	232	491		
	Nordea Bank, driftskonto.....	3.177.743	2.359.763		
	Likvide beholdninger i alt	3.182.631	2.372.778		
14	Prioritetsgæld	Renter Bidrag	Afdrag	Nominel restgæld	Kursværdi
	Nykredit, nom kr. 4.140.000 kontantlån 1,2844 % - rest 24 3/4 år.	61.862	131.229	3.847.083	3.801.603
	Nykredit, nom kr. 5.939.000 kontantlån 1,1964 % - rest 9 år.....	62.273	411.242	3.932.132	4.081.923
	I alt.....	124.135	542.471	7.779.215	7.883.526

Noter

15 Anden gæld	31/12-2021	31/12-2020
Afsat revisor inklusive nøgleoplysninger.....	24.700	24.000
Skovgaard Alsing.....	9.000	15.000
Newsec Property.....	14.402	0
Skyldig el.....	6.483	3.987
Triton VVS.....	1.171	0
Skyldige omkostninger i alt	<u>55.756</u>	<u>42.987</u>

16 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev kr. 30.315.000 ligger til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank.

Der er tinglyst pantebreve overfor Nykredit for prioritetsgæld oprindelig hovedstol kr. 4.140.000 og kr. 5.939.000

17 Eventualforpligtelser

Vi skal gøre opmærksom på, at der den 29. november 2001 er afsagt kendelse af Landsskatteretten om beskatning ved en andelsboligforenings overdragelse af den sidste udlejede lejlighed fra at være udlejet til et ikke-medlem til at blive benyttet af et medlem på andelsbasis.

Af kendelsen fremgår, at beskatningen er gennemført som en beskatning ved virksomhedsophør. Landsskatteretten finder, at ophørsbeskatningen i dette tilfælde skal ske efter principperne i ejendomsavancebeskatningsloven, dog således at den skattepligtige avance opgøres som en forholdsmæssig del af den efter ejendomsavancebeskatningslovens beregnede avance svarende til forholdet mellem den erhvervsmæssige anvendelse og den ikke erhvervsmæssige anvendelse af den faste ejendom i perioden efter ikrafttrædelse af lov nr. 374 af 18. maj 1994, jf. lovens § 17, stk. 2.

Denne kendelse indebærer, at der skal foretages en beskatning af avancen på samtlige solgte andele i tiden fra foreningens stiftelse, idet denne er stiftet efter ovennævnte lovs ikrafttræden. Beskatningen finder sted i det indkomstår, hvori den sidst udlejede lejlighed sælges.

Der gøres opmærksom på, at størrelsen af et eventuelt skattekrav for nærværende ikke kan opgøres, og at der derfor ikke er afsat noget beløb til dækning af et eventuelt skattekrav i det foreliggende årsregnskab.

Vi henviser i øvrigt til Østre Landsretsdom af 22. maj 2008.

Noter

18 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse jf. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra c; seneste offentlige vurdering

	31/12-2021
Regnskabsmæssig egenkapital.....	15.819.792
Heraf udgør andelsindskud.....	<u>588.000</u>
Opskrivning til senest offentlig vurdering	
Anskaffelsessum inkl forbedringer.....	21.824.893
Senest offentlige vurdering 01/10-2020 inkl forbedringer.....	<u>67.450.574</u> 45.625.681
Prioritetsgæld	
Nominel prioritetsgæld.....	7.779.215
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>-7.883.526</u> -104.311
Egenkapital før henlæggelser til reserver.....	<u>60.753.162</u>

Svarende til kr. 21.001,51 pr. kvm. (2.892,8 kvm)

Den tilsvarende værdi udgjorde pr. 31/12 2020 kr. 20.834,18 pr. kvm.

Bestyrelsens forslag:

På generalforsamlingen den 24. juni 2004 blev det enstemmigt vedtaget at ændre skæringsdagen for beregning af andelskronen fra at være hvert år den 31/12 til at være hvert år dagen efter A/B Isted af 1964's årlige generalforsamling.

Andelskronen blev vedtaget til 47,53% af maksimalpris og derefter i de følgende år: Forår 2005: 51,28%, 2006: 55,03%, 2007: 58,78%, 2008: 62,53%, 2009: 66,282%, 2010: 70%, 2011: 70% 2012: 70% 2013: 70%, 2014: 70%, 2015: 70% 2016: 77,49% 2017: 77,49% 2018: 77,49% 2019: 80% 2019, 82,50% 2020 og 82,5% 2021

Forår 2022: 83,50 % af max. andelsværdi efter litra c, kr. 21.001,51 = kr. 17.536,26 pr. m² (2.892,8 m²) i alt kr. 50.728.890

(Forår 2021 var den tilsvarende værdi 82,5 % af kr. 20.834,18 = kr. 17.188 pr. m² (2.892,8 m²))

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte offentlige ejendomsvurdering fra 01.10.2020 er fastholdt og således omfattet af § 5, stk. 3 lov om andelsboligforeninger 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.

Under henvisning til Vestre Landsrets dom af 12. januar 1995 skal vi gøre opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering af ejendommen, hvor ejendomsværdien er mindre end den nuværende.

Noter

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14 juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

- A 1 Andelsboligforeningen "Isted af 1964"
A 2 Istedgade 114 - 122, 1650 København V
A 3 CVR-nr. 53 31 58 28

Ejendommens arealer udgør ifølge BBR - oplysninger følgende:

Boligtype:	2019	2020	2021	
	M2	M2	Antal	M2
B 1 Andelslejligheder	3.512	3.512	48	3.512
B 4 Erhvervslejemål	693	693	5	693
	4.205	4.205	53	4.205
B 5 Øvrige lejemål, kælder, garager m.v.	106	106	1	106
B 6 Antal i alt	4.311	4.311	54	4.311

Fordelingstal:	Oprindelig		
	BBR	Indskud	Andet
C 1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			X
C 2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift			X
C 3 Som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdi er benyttet kvm. jf. opgørelse af maj 2004			
C 4 Som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften er benyttet kvm. jf. opgørelse af maj 2004			

D 1 Stiftet:	1964
D 2 Ejendommens opførselsår:	1884

Hæftelse:	JA	NEJ
E 1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud		X

I henhold til vedtægterne hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser, foreningen vedrørende medmindre panthaver har taget forbehold for solidarisk hæftelse. Ingen af de nuværende panthavere har taget forbehold for solidarisk hæftelse.

F 1 Anvendt vurderingsprincip: (I den offentlige vurdering er der tillagt forbedringer)	Offentlig vurdering	
	JA	NEJ

F 1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020

	X	
	Kr.	Kr. pr. m2
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	67.450.574	16.041
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	10.024.272	2.384
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien	15	

Noter

Lovkrævede nøgleoplysninger

- G 1** Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som kan forlanges tilbagebetalt ved foreningens ophør. Størrelsen og beregningen heraf kendes ikke
- G 2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G 3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom

	Totaler	Kr./pr. m2
H 1 Boligaftag i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (december 2021)	1.209.012	344
H 2 Erhvervsleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (december 2021)	777.504	221

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	157	145	56

	Kr. pr. m2 andel
K 1 Forslået andelsværdi	17.536
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.710
K 3 Teknisk andelsværdi	19.246

	Forrige år	Sidste år	I år
M 1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	42	52	27
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	27	52	165
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	69	104	192

P Friværdi i ejendommen.	
Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendommen til regnskabsmæssig værdi	14.045.678
Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi	21%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	145	153	154

Noter

Lovkrævede nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2021, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr.

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr.	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Anskaffelsessum inkl. Forbedringer	67.450.574	19.206	15.646
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.005.101	1.710	1.393
Reserver uden for andelsværdi	10.024.272	2.854	2.325
			Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m² ultimo			344
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede bolig m² ultimo			1.122

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

	Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger, inkl. genopretning	825.759	33,56
Øvrige omkostninger	951.536	38,67
Finansielle poster, netto	141.047	5,73
Afdrag	542.471	22,04
		100,00

Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter	57
---	-----------

Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2022

Disponible beløb:

Tilgodehavender.....	48.656	
Likvide beholdninger.....	<u>3.182.631</u>	3.231.287

Gældsposter:

Kortfristet gæld.....		<u>1.226.767</u>
Likviditetsoverskud.....		<u>2.004.520</u>

Likviditetsforklaring 2021

Likviditetsoverskud 1/1 2021.....		2.348.510
Restandel af årets resultat.....	195.303	
Ændring i forudbetalt leje og deposita.....	3.178	
Afdrag.....	<u>-542.471</u>	<u>-343.990</u>
Likviditetsoverskud 31/12 2021		<u>2.004.520</u>

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."

Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater
Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333
IP: 85.235.xxx.xxx
2022-05-24 13:26:12 UTC

NEM ID 

Morten Carmel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964
Serienummer: PID:9208-2002-2-670699418803
IP: 87.49.xxx.xxx
2022-05-24 13:55:36 UTC

NEM ID 

Jens Juel Astrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964
Serienummer: PID:9208-2002-2-798209923532
IP: 89.23.xxx.xxx
2022-05-24 14:13:03 UTC

NEM ID 

Ida Marie Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Isted af 1964
Serienummer: PID:9208-2002-2-021924449772
IP: 89.23.xxx.xxx
2022-05-24 16:28:33 UTC

NEM ID 

Elke Simone Andrea Paulissen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964
Serienummer: PID:9208-2002-2-634572173482
IP: 89.23.xxx.xxx
2022-05-31 11:41:51 UTC

NEM ID 

Astrid Kerstine Buch

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964
Serienummer: PID:9208-2002-2-103593506798
IP: 89.23.xxx.xxx
2022-06-01 08:31:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6ZMY6-JSX57-3EUHA-G41Z6-8ADOC-M2NZW

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>