



**CHRISTENSEN
KJÆRULFF**

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen

"Isted af 1964"

CVR. - nr 53 31 58 28

Årsregnskab for 2022

Penneo dokumentnøgle: 6PVQN-87YM3-N12A0-JZ2XD-23WHQ-37Y6Y

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Administratørerklæring.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter 1 - 17.....	11 -14
Andelsværdiberegning	15
Nøgleoplysninger.....	16 -18
Likviditetsoversigt.....	19

ADMINISTRATOR

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

REVISION

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K

Ledelsespåtegning

Ledelsens har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Andelsboligforeningen "Isted af 1964"

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022

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.

Vi kan bekræfte at der ikke er politisk eksponerede personer (PEP) eller nærtstående og/eller nære samarbejdspartnere til en PEP tilknyttet andelsboligforening.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2023

I bestyrelsen:

Ida-Marie Nielsen
Formand

Franciska Wild

Morten Carmel

Elke Paulissen

Jens Astrup

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen "Isted af 1964" har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 20. marts 2023

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 – 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for 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

Andelsboligforeningen "Isted af 1964" har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, 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, udfører 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 20. marts 2023

Christensen Kjarulff
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, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens 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.

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 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

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

Udskudt skat af eventuel underskudsfrømsel (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 opskrivningshenlæggelsen 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. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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

Nøgleoplysningerne som fremgår af note, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

INDTÆGTER:	Note	Budget		Budget	
		Ej revideret 2023	2022	Ej revideret 2022	2021
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.....		820.000	806.478	785.000	784.067
Bidrag til internet.....		67.500	67.500	67.500	67.500
Andre indtægter.....	1	47.400	53.980	52.000	53.075
Indtægter i alt		2.143.900	2.136.961	2.113.500	2.113.645
OMKOSTNINGER:					
Ejendomsskatter, og afgifter.....	2	-488.022	-485.000	-465.000	-463.919
Forsikringer.....	3	-58.300	-55.221	-57.000	-56.193
Øvrige ejendomsudgifter.....	4	-290.050	-181.198	-163.000	-162.857
Vedligeholdelse	5	-250.000	-366.111	-200.000	-115.752
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	-300.000	-300.817	-200.000	-710.007
Varmeregnskab.....	7	-20.000	18.754	-25.000	-1.975
Internet.....	8	-77.500	-77.113	-77.000	-76.623
Ejendomsudgifter.....		-1.483.872	-1.446.706	-1.187.000	-1.587.326
Administrationshonorar.....		-120.000	-118.867	-117.000	-115.557
Administrationsomkostninger.....	9	-37.500	-35.810	-36.000	-34.282
Godtgørelse til bestyrelsen.....		-19.500	-19.230	-19.600	-19.080
Foreningsomkostninger.....	10	-34.000	-34.496	-20.000	-21.050
Administration m.v.....		-211.000	-208.403	-192.600	-189.969
Prioritetsrenter.....	14	-107.600	-115.919	-115.900	-124.135
Kassekreditrenter.....		-5.000	-11.410	-17.000	-16.912
Renteudgifter i alt.....		-112.600	-127.329	-132.900	-141.047
Udgifter i alt.....		-1.807.472	-1.782.438	-1.512.500	-1.918.342
Resultat før skat		336.428	354.523	601.000	195.303
Skat		-115.000	-46.755	0	0
ÅRETS RESULTAT		221.428	307.768	601.000	195.303
Forslag til resultatdisponering					
Prioritetsafdrag		555.800	549.107	416.500	542.471
Overført resultatandel af årets resultat.....		-334.372	-241.339	384.500	-347.168
Disponeret i alt.....		221.428	307.768	801.000	195.303

Balance

AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-2022	31/12-2021
Ejendommen, matr. nr. 447, Udenbys Kædebo Kvarter.....	11	<u>21.824.893</u>	<u>21.824.893</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>21.824.893</u>	<u>21.824.893</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	0
Vurderingshonorar.....		2.437	4.125
Forudbetalte omkostninger.....	12	<u>31.603</u>	<u>44.531</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>34.040</u>	<u>48.656</u>
Likvide beholdninger.....	13	<u>1.872.428</u>	<u>3.182.631</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>1.906.468</u>	<u>3.231.287</u>
AKTIVER I ALT		<u>23.731.361</u>	<u>25.056.180</u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-2022	31/12-2021
Andelsindskud.....		588.000	588.000
Overført resultat.....		<u>15.539.560</u>	<u>15.231.792</u>
EGENKAPITAL I ALT.....		<u>16.127.560</u>	<u>15.819.792</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Prioritetsgæld	14	7.230.108	7.779.215
Forudbetalt leje og deposita.....		<u>237.188</u>	<u>230.406</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.467.296</u>	<u>8.009.621</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Forudbetalt boligafgift og leje.....		0	0
Mellemregning fraflytter.....		0	1.157.361
Selskabsskat		46.755	0
Deposita, nøgler fælleslokale.....		13.650	13.650
Skyldige omkostninger.....	15	<u>76.100</u>	<u>55.756</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>136.505</u>	<u>1.226.767</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:.....		<u>7.603.801</u>	<u>9.236.388</u>
PASSIVER I ALT		<u>23.731.361</u>	<u>25.056.180</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Eventualforpligtelser	17		
Beregning af andelsværdi	18		
Nøgleoplysninger	19		

Egenkapitalopgørelse pr. 31 december

	31/12-2022	31/12-2021
Andelskapital		
Saldo 1. januar (49 andele á kr. 12.000)	588.000	588.000
I alt	<u>588.000</u>	<u>588.000</u>
Overført resultat		
Primo saldo.....	15.231.792	15.036.489
Overført til/fra reserver	0	0
Årets resultat.....	307.768	195.303
I alt	<u>15.539.560</u>	<u>15.231.792</u>
Egenkapital før andre reserver.....	<u>16.127.560</u>	<u>15.819.792</u>
Andre reserver		
Primo saldo.....	0	0
Regulering for året.....	0	0
I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>16.127.560</u>	<u>15.819.792</u>

Noter

1 Andre indtægter	Budget	2022	Budget	2021
	Ej revideret 2023		Ej revideret 2022	
Vurderingsgebyr.....	0	1.000	0	0
Kælderleje.....	29.000	29.000	0	29.000
Skatter, afgifter og renovation.....	17.000	16.482	0	17.434
Udlejning AKU.....	1.400	1.200	0	1.400
Andre indtægter.....	0	6.298	0	5.241
Andre indtægter i alt.....	<u>47.400</u>	<u>53.980</u>	<u>52.000</u>	<u>53.075</u>
2 Ejendomsskatter og afgifter				
Grundskyld.....	175.522	175.522	0	175.522
Renovation mv.....	152.500	151.224	0	139.486
Elektricitet.....	45.000	47.241	0	28.526
Vandafgifter.....	115.000	111.013	0	120.385
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	<u>488.022</u>	<u>485.000</u>	<u>465.000</u>	<u>463.919</u>
3 Forsikringer og abonnemeter				
Ejendomsforsikring, inkl regulering af periodisering tidligere år...	56.000	52.957	0	54.190
Arbejdsskadeforsikring.....	2.300	2.264	0	2.003
Forsikringer og abonnemeter i alt.....	<u>58.300</u>	<u>55.221</u>	<u>57.000</u>	<u>56.193</u>
4 Øvrige ejendomsudgifter				
Renholdelse fortov (Københavns Kommune)	10.050	9.675	0	9.657
Trappevask/ejendomsservice.....	87.500	85.664	0	78.473
Vinduespolering.....	10.500	10.413	0	9.625
Gårdlaug.....	108.000	57.608	0	54.349
Gårdlaug (renovering, Saxogård 2023-2027).....	56.000	0	0	0
Graffiti mv.....	18.000	17.838	0	10.753
Øvrige ejendomsudgifter i alt.....	<u>290.050</u>	<u>181.198</u>	<u>163.000</u>	<u>162.857</u>
5 Vedligeholdelse m.v.				
Elektrikker.....		33.114		12.916
Snedker.....		11.600		0
Snedker, renovering kvistværelse.....		47.667		0
Maler.....		55.063		11.639
Murer.....		66.625		7.125
VVS		25.024		16.314
Gård, vej og have.....		7.072		0
Brandrådgivning		14.250		4.875
Varmeanlæg inkl service.....		77.863		62.424
Låseservice.....		22.185		0
Dørtelefoner.....		1.174		4.378
Nøgler, inkl nøglesalg.....		-200		-4.378
Diverse småanskaffelser og reparationer.....		4.674		459
Budgetteret vedligeholdelse.....	250.000	0	200.000	0
Vedligeholdelse i alt	<u>250.000</u>	<u>366.111</u>	<u>200.000</u>	<u>115.752</u>

Noter

	Budget Ej revideret 2023	2022	Budget Ej revideret 2022	2021
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Vedligeholdelse af altaner.....	20.000	0	0	16.469
Renovering af kælder.....	280.000	0	0	693.538
Automatik på hoveddøre (som vedtaget på ordinær GF 2022).....	0	178.969	200.000	0
Renovering af port.....	0	121.848	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	<u>300.000</u>	<u>300.817</u>	<u>200.000</u>	<u>710.007</u>
7 Varmeregnskab				
Afholdte varmeudgifter.....	0	290.914	0	311.643
Indbetalt a conto.....	0	-309.668	0	-309.668
Varmeregnskab i alt.....	<u>20.000</u>	<u>-18.754</u>	<u>25.000</u>	<u>1.975</u>
8 Internet				
Fiberby abonnement.....	77.500	77.113	0	76.623
Internet i alt.....	<u>77.500</u>	<u>77.113</u>	<u>77.000</u>	<u>76.623</u>
9 Administrationsomkostninger				
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	27.000	26.000	0	24.700
Kontorhold.....	500	132	0	1.079
PBS, gebyrer m.v.....	10.000	9.678	0	8.503
Administrationsomkostninger i alt.....	<u>37.500</u>	<u>35.810</u>	<u>36.000</u>	<u>34.282</u>
10 Foreningsomkostninger				
Generalforsamling, bestyrelsesmøder.....	11.000	10.922	0	4.837
Medie licens og youSee kabel-tv.....	8.500	8.028	0	7.428
Arbejdsdag.....	1.000	3.237	0	2.375
Sommerfest.....	10.000	9.216	0	2.515
Lejetab.....	0	0	0	724
Andre foreningsudgifter.....	2.000	1.849	0	923
Blomster og gaver.....	1.500	1.244	0	2.248
Foreningsomkostninger i alt.....	<u>34.000</u>	<u>34.496</u>	<u>20.000</u>	<u>21.050</u>

Noter

11 Ejendom, matr. nr. 35c, Udenbys Klædebo Kvarter	31/12-2022	31/12-2021		
Saldo 1. januar.....	21.824.893	67.450.574		
Regulering til anskaffelsessum inkl forbedringer.....	<u>0</u>	<u>-45.625.681</u>		
Anskaffelsessum inkl forbedringer.....	<u>21.824.893</u>	<u>21.824.893</u>		
Seneste offentlige vurdering 1/10-2020.....	<u>63.000.000</u>	<u>63.000.000</u>		
12 Forudbetalte omkostninger				
Forudbetalt YouSee.....	2.127	2.007		
Forudbetalte forsikring.....	27.086	25.871		
Gårdlaug.....	0	14.402		
All Remove	<u>2.390</u>	<u>2.251</u>		
Forudbetalte omkostninger i alt	<u>31.603</u>	<u>44.531</u>		
13 Likvide beholdninger				
Kassebeholdning AKU.....	1.627	1.789		
Bankbeholdning Dankort.....	7.222	2.867		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	232	232		
Nordea Bank, driftskonto.....	<u>1.863.347</u>	<u>3.177.743</u>		
Likvide beholdninger i alt	<u>1.872.428</u>	<u>3.182.631</u>		
14 Prioritetsgæld	Renter		Nominel	
	Bidrag	Afdrag	restgæld	Kursværdi
Nykredit, nom kr. 4.140.000 kontantlån 1,2844 % - rest 23 3/4 år.....	59.786	132.923	3.714.160	2.830.361
Nykredit, nom kr. 5.939.000 kontantlån 1,1964 % - rest 8 år.....	<u>56.133</u>	<u>416.184</u>	<u>3.515.948</u>	<u>3.714.160</u>
I alt.....	<u>115.919</u>	<u>549.107</u>	<u>7.230.108</u>	<u>6.544.521</u>

Noter

15 Anden gæld	31/12-2022	31/12-2021
Afsat revisor inklusive nøgleoplysninger.....	26.000	24.700
Skovgaard Alsing.....	14.600	9.000
Murermester Drews.....	35.500	0
Newsec Property.....	0	14.402
Skyldig el.....	0	6.483
Triton VVS.....	0	1.171
Skyldige omkostninger i alt	<u>76.100</u>	<u>55.756</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 svarede 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.

	31/12-2022
Regnskabsmæssig egenkapital.....	16.127.560
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.....	7.230.108
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>-6.544.521</u> <u>685.587</u>
Egenkapital før henlæggelser til reserver.....	<u>61.850.828</u>

Svarende til kr. 21.380,96 pr. kvm. (2.892,8 kvm)

Den tilsvarende værdi udgjorde pr. 31/12 2021 kr. 21.001,51 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. 82.5% 2021 og 83.5% 2022

Forår 2023: 83,50 % af max. andelsværdi efter litra c, kr. 21.380,96 = kr. 17.853,10 pr. m² (2.892,8 m²) i alt kr. 51.645.441

(Forår 2022 var den tilsvarende værdi 83,5 % af kr. 21.001,51 = kr. 17.536,26 pr. m² (2.892,8 m²))

Bestyrelsen gør opmærksom på, at overnævnte 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 eiendommen. hvor eiendomsværdien er mindre end den nuværende.

Noter

19 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

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	15.646
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	10.205.387	2.367
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 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (december 2022)	1.209.012	344
H 2 Erhvervsleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (december 2022)	822.960	234

	2020	2021	2022
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	145	56	88

	2020	2021	2022
K 1 Forslået andelsværdi			17.853
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			1.622
K 3 Teknisk andelsværdi			19.475

	2020	2021	2022
M 1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	52	27	85
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	52	165	70
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	104	192	155

P Friværdi i ejendommen.

Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gældsforpligtelser.

14.221.092

Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi.

21%

	2020	2021	2022
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm.	153	154	156

Noter

Lovkrævede nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2022, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr.

Beregnete nøgletal for foreningen:

	<u>Kr.</u>	<u>Kr. pr. m2 andel</u>	<u>Kr. pr. m2 total</u>
Offentlig vurdering inkl. forbedringer	67.450.574	19.206	15.646
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.697.333	1.622	1.322
Reserver uden for andelsværdi	10.205.387	2.906	2.367
			<u>Kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ² ultimo			344
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede bolig m ² ultimo			1.188
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		<u>Totaler</u>	<u>Pct.</u>
Vedligeholdelsesomkostninger, inkl. genopretning		666.928	28,60
Øvrige omkostninger		988.181	42,38
Finansielle poster, netto		127.329	5,46
Afdrag		549.107	23,55
			<u>100,00</u>
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter			<u>57</u>

Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2023

Disponible beløb:

Vurderingshonorar.....	2.437	
Forudbetalte omkostninger.....	31.603	
Likvide beholdninger.....	<u>1.872.428</u>	1.904.031

Gældsposter:

Kortfristet gæld.....		<u>136.505</u>
-----------------------	--	----------------

Likviditetsoverskud.....		<u>1.767.526</u>
---------------------------------	--	-------------------------

Likviditetsforklaring 2022

Likviditetsoverskud 1/1 2022.....		2.004.520
--	--	------------------

Restandel af årets resultat.....	307.768	
Ændring i forudbetalt leje og deposita.....	4.345	
Afdrag.....	<u>-549.107</u>	<u>-236.994</u>

Likviditetsoverskud 31/12 2022		<u>1.767.526</u>
---	--	-------------------------

PENNEO

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

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

Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-05-24 17:35:01 UTC



Franciska Marie Wild

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964

Serienummer: b7235714-0301-44da-8f51-d240a489616f

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-25 07:29:56 UTC



Jens Juel Astrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964

Serienummer: PID:9208-2002-2-798209923532

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-25 07:48:37 UTC



Elke Simone Andrea Paulissen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964

Serienummer: 3355ce89-0541-43c9-a9a0-549638e7d72a

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-25 16:43:24 UTC



Morten Carmel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Isted af 1964

Serienummer: d19b0ea6-fc9-40db-944e-42f3102b1677

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-26 20:06:14 UTC



Ida Marie Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Isted af 1964

Serienummer: d7cd2540-5a74-4230-94ca-f28447adf8df

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-30 08:04:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6PVQN-87YM3-N12A0-JZ2XD-23WHQ-37Y6Y

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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>