



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

Årsrapport for 2023

Penneo dokumentnøgle: CXFWE-JHYNH-HGEDN-XC136-58DYE-0NFHS

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter 1 - 17.....	13 -16
Andelsværdiberegning	17
Nøgleoplysninger.....	18 -21
Likviditetsoversigt.....	21

ADMINISTRATOR

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

REVISION

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023

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 28. februar 2024

I bestyrelsen:

Ida-Marie Nielsen
Forkvinde

Franciska Wild

Morten Carmel

Berit Bonde

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen "Isted af 1964" har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 28. februar 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 aflægges 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, 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 28. februar 2024

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, 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.

Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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 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 nominal 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 nominal 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 2024	2023	Ej revideret 2023	2022
Boligafgift fra andelshavere		350.150	319.356	273.300	273.307
Sanering 1 og 2.....		708.850	701.512	694.200	694.159
Altan.....		241.550	241.536	241.500	241.537
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		863.700	846.836	820.000	806.478
Bidrag til internet.....		67.500	73.125	67.500	67.500
Andre indtægter.....	1	41.500	42.682	47.400	53.980
Indtægter i alt		2.273.250	2.225.047	2.143.900	2.136.961
OMKOSTNINGER:					
Ejendomsskatter, og afgifter.....	2	-493.800	-440.548	-488.022	-485.000
Forsikringer.....	3	-76.700	-66.527	-58.300	-55.221
Øvrige ejendomsudgifter.....	4	-300.000	-256.330	-290.050	-181.198
Vedligeholdelse	5	-250.000	-245.758	-250.000	-366.111
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	-60.000	-135.010	-300.000	-300.817
Varmeregnskab.....	7	15.000	6.906	-20.000	18.754
Internet.....	8	-77.800	-77.711	-77.500	-77.113
Ejendomsudgifter.....		-1.243.300	-1.214.978	-1.483.872	-1.446.706
Administrationshonorar.....		-124.000	-120.379	-120.000	-118.867
Administrationsomkostninger.....	9	-41.500	-44.978	-37.500	-35.810
Godtgørelse til bestyrelsen.....		-19.700	-19.635	-19.500	-19.230
Foreningsomkostninger.....	10	-44.100	-33.400	-34.000	-34.496
Administration m.v.....		-229.300	-218.392	-211.000	-208.403
Prioritetsrenter.....	14	-99.200	-107.602	-107.600	-115.919
Kassekreditrenter.....		0	0	-5.000	-11.410
Renteudgifter i alt.....		-99.200	-107.602	-112.600	-127.329
Udgifter i alt.....		-1.571.800	-1.540.972	-1.807.472	-1.782.438
Resultat før skat		701.450	684.075	336.428	354.523
Selskabsskat inkl. regl. tidligere år.....		-135.000	-138.592	-115.000	-46.755
ÅRETS RESULTAT		566.450	545.483	221.428	307.768
Forslag til resultatdisponering					
Prioritetsafdrag		562.600	555.823	555.800	549.107
Overført resultatandel af årets resultat.....		3.850	-10.340	-334.372	-241.339
Disponeret i alt.....		566.450	545.483	221.428	307.768

Balance

AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-2023	31/12-2022
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:			
Vurderingshonorar.....		4.125	2.437
Forudbetalte omkostninger.....	12	<u>44.430</u>	<u>31.603</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>48.555</u>	<u>34.040</u>
Likvide beholdninger.....	13	<u>2.676.291</u>	<u>1.872.428</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>2.724.846</u>	<u>1.906.468</u>
AKTIVER I ALT		<u>24.549.739</u>	<u>23.731.361</u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-2023	31/12-2022
Andelsindskud.....		588.000	588.000
Overført resultat.....		<u>16.085.043</u>	<u>15.539.560</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER I ALT.....		<u>16.673.043</u>	<u>16.127.560</u>
ANDRE RESERVER:			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Hensatte reserver.....		<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver i alt.....		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT.....		<u>16.673.043</u>	<u>16.127.560</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Prioritetsgæld	14	6.111.661	6.674.285
Forudbetalt leje og deposita.....		<u>244.766</u>	<u>237.188</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.356.427</u>	<u>6.911.473</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Kortfristet del af langfristet gæld.....		562.623	555.823
Mellemregning fraflytter.....		768.022	0
Selskabsskat		138.562	46.755
Deposita, nøgler fælleslokale.....		13.650	13.650
Skyldige omkostninger.....	15	<u>37.412</u>	<u>76.100</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.520.269</u>	<u>692.328</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT:.....		<u>7.876.696</u>	<u>7.603.801</u>
PASSIVER I ALT		<u>24.549.739</u>	<u>23.731.361</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Eventualforpligtelser	17		
Beregning af andelsværdi	18		
Nøgleoplysninger	19		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31 december

Andelskapital	31/12-2023	31/12-2022
Saldo 1. januar	<u>588.000</u>	<u>588.000</u>
I alt	<u>588.000</u>	<u>588.000</u>
 Overført resultat		
Primo saldo.....	15.539.560	15.231.792
Overført til/fra reserver	0	0
Årets resultat.....	<u>545.483</u>	<u>307.768</u>
I alt	<u>16.085.043</u>	<u>15.539.560</u>
Egenkapital før andre reserver.....	<u><u>16.673.043</u></u>	<u><u>16.127.560</u></u>
 Andre reserver		
Primo saldo.....	0	0
Regulering for året.....	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u><u>16.673.043</u></u>	<u><u>16.127.560</u></u>

Noter

1	Andre indtægter	Budget	2023	Budget	2022
		Ej revideret 2024		Ej revideret 2023	
	Vurderingsgebyr.....	1.000	2.000	0	1.000
	Kælderleje.....	29.000	29.000	29.000	29.000
	Skatter, afgifter og renovation.....	10.000	8.982	17.000	16.482
	Udlejning AKU.....	1.500	2.700	1.400	1.200
	Andre indtægter.....	0	0	0	6.298
	Andre indtægter i alt.....	<u>41.500</u>	<u>42.682</u>	<u>47.400</u>	<u>53.980</u>
2	Ejendomsskatter og afgifter				
	Grundskyld.....	180.450	175.522	175.522	175.522
	Renovation mv.....	168.350	129.324	152.500	151.224
	Elektricitet.....	40.000	34.115	45.000	47.241
	Vandafgifter.....	105.000	101.587	115.000	111.013
	Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	<u>493.800</u>	<u>440.548</u>	<u>488.022</u>	<u>485.000</u>
3	Forsikringer				
	Ejendomsforsikring.....	74.250	64.200	56.000	52.957
	Arbejdsskedeforsikring.....	2.450	2.327	2.300	2.264
	Forsikringer i alt.....	<u>76.700</u>	<u>66.527</u>	<u>58.300</u>	<u>55.221</u>
4	Øvrige ejendomsudgifter				
	Renholdelse fortov (Københavns Kommune)	17.800	10.057	10.050	9.675
	Trappevask/ejendomsservice.....	97.000	94.628	87.500	85.664
	Vinduespolering.....	12.000	11.529	10.500	10.413
	Bortkørsel af affald.....	8.200	8.500	0	0
	Gårdlaug.....	150.000	121.169	108.000	57.608
	Gårdlaug (renovering, Saxogård 2023-2027).....	0	0	56.000	0
	Graffiti mv.....	15.000	10.447	18.000	17.838
	Øvrige ejendomsudgifter i alt.....	<u>300.000</u>	<u>256.330</u>	<u>290.050</u>	<u>181.198</u>
5	Vedligeholdelse m.v.				
	Elektrikker.....		1.375		33.114
	Snedker.....		19.315		11.600
	Snedker, renovering kvistværelse.....		0		47.667
	Maler.....		0		55.063
	Murer.....		1.850		66.625
	VVS		60.617		25.024
	Gård, vej og have.....		0		7.072
	Brandrådgivning		0		14.250
	Varmeanlæg inkl service.....		157.635		77.863
	Låseservice.....		1.698		22.185
	Dørtelefoner.....		2.608		1.174
	Nøgler, inkl nøglesalg.....		-1.800		-200
	Diverse småanskaffelser og reparationer.....		2.460		4.674
	Budgetteret vedligeholdelse.....	<u>250.000</u>	<u>0</u>	<u>250.000</u>	<u>0</u>
	Vedligeholdelse i alt	<u>250.000</u>	<u>245.758</u>	<u>250.000</u>	<u>366.111</u>

Noter

	Budget Ej revideret 2024	2023	Budget Ej revideret 2023	2022
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Vedligeholdelse af altaner.....	30.000	29.035	20.000	0
Renovering af kælder.....	0	105.975	280.000	0
Automatik på hoveddøre (som vedtaget på ordinær GF 2022).....	30.000	0	0	178.969
Renovering af port.....	0	0	0	121.848
	<u>60.000</u>	<u>135.010</u>	<u>300.000</u>	<u>300.817</u>
7 Varmeregnskab				
Afholdte varmeudgifter.....	0	322.587	0	290.914
Indbetalt a conto.....	0	-329.493	0	-309.668
	<u>15.000</u>	<u>-6.906</u>	<u>20.000</u>	<u>-18.754</u>
8 Internet				
Fiberby abonnement.....	77.800	77.711	77.500	77.113
	<u>77.800</u>	<u>77.711</u>	<u>77.500</u>	<u>77.113</u>
9 Administrationsomkostninger				
Revision og regnskabsmæssig assistance inkl. regl. tidl. år.....	28.500	30.750	27.000	26.000
Kontorhold.....	1.000	2.074	500	132
PBS, gebyrer m.v.....	12.000	12.154	10.000	9.678
	<u>41.500</u>	<u>44.978</u>	<u>37.500</u>	<u>35.810</u>
10 Foreningsomkostninger				
Generalforsamling, bestyrelsesmøder.....	15.000	10.005	11.000	10.922
Medie licens og youSee kabel-tv.....	8.600	8.508	8.500	8.028
Arbejdsdag.....	2.500	2.533	1.000	3.237
Sommerfest.....	10.000	6.013	10.000	9.216
Digitalt administrationsgebyr.....	3.500	3.500	0	0
Andre foreningsudgifter.....	2.000	0	2.000	1.849
Blomster og gaver.....	2.500	2.841	1.500	1.244
	<u>44.100</u>	<u>33.400</u>	<u>34.000</u>	<u>34.496</u>

Noter

11 Ejendom, matr. nr. 35c, Udenbys Klædebo Kvarter	31/12-2023	31/12-2022		
Saldo 1. januar.....	21.824.893	21.824.893		
Regulering til anskaffelsessum inkl forbedringer.....	<u>0</u>	<u>0</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.....	2.247	2.127		
Forudbetalte forsikringer.....	39.547	27.086		
All Remove	<u>2.636</u>	<u>2.390</u>		
Forudbetalte omkostninger i alt	<u>44.430</u>	<u>31.603</u>		
13 Likvide beholdninger				
Kassebeholdning AKU.....	1.552	1.627		
Bankbeholdning Dankort.....	6.847	7.222		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	232	232		
Nordea Bank, driftskonto.....	<u>2.667.660</u>	<u>1.863.347</u>		
Likvide beholdninger i alt	<u>2.676.291</u>	<u>1.872.428</u>		
14 Prioritetsgæld	Renter		Nominel	
	Bidrag	Afdrag	restgæld	Kursværdi
Nykredit, nom kr. 4.140.000 kontantlån 1,2844 % - rest 22 3/4 år.....	57.683	134.638	3.579.522	2.890.417
Nykredit, nom kr. 5.939.000 kontantlån 1,1964 % - rest 7 år.....	<u>49.919</u>	<u>421.185</u>	<u>3.094.762</u>	<u>2.902.989</u>
I alt.....	<u>107.602</u>	<u>555.823</u>	<u>6.674.284</u>	<u>5.793.406</u>
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld.....		<u>562.623</u>		
15 Anden gæld			31/12-2023	31/12-2022
Revisor inklusive nøgleoplysninger.....			27.000	26.000
Skovgaard Alsing.....			0	14.600
Murermester Drews.....			0	35.500
Udlæg sommerfest.....			3.313	0
Skyldig el.....			5.249	0
Triton VVS.....			<u>1.850</u>	<u>0</u>
Skyldige omkostninger i alt			<u>37.412</u>	<u>76.100</u>

Noter

16 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

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

Der er tinglyst pantebrev 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.

	31/12-2023
Regnskabsmæssig egenkapital.....	16.673.043
Heraf udgør andelsindskud.....	<u>588.000</u>
Opskrivning til senest offentlig vurdering	
Anskaffelsessum inkl forbedringer.....	21.824.893
Senest indekserede offentlige vurdering 01/10-2012 inkl forbedringer.....	<u>75.040.058</u> 53.215.165
Prioritetsgæld	
Nominel prioritetsgæld.....	6.674.284
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>-5.793.406</u> 880.878
Egenkapital før henlæggelser til reserver.....	<u>70.181.086</u>

Svarende til kr. 24.260,61 pr. kvm. (2.892,8 kvm)

Den tilsvarende værdi udgjorde pr. 31/12 2022 kr. 21.380,96 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, 83,5% 2022 og 83,5% 2023

Forår 2024: 83,50 % af max. andelsværdi efter litra c, kr. 24.260,61 = kr. 20.257,61 pr. m² (2.892,8 m²) i alt kr. 58.601.207

(Forår 2023 var den tilsvarende værdi 83,5 % af kr. 21.380,96 = kr. 17.853,10 pr. m² (2.892,8 m²))

Indeksering af den offentlige ejendomsværdi pr 01/10-2012

Offentlig ejendomsværdi pr 01/10-2012	63.000.000
Indeksering okt. 2012 til okt 2023 (Indeks 120,468)	<u>7.589.484</u>
I alt.....	70.589.484
Tilgang forbedringer, altaner.....	<u>4.450.574</u>
I alt ejendomsværdi inkl indeksering og forbedringer.....	<u><u>75.040.058</u></u>

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:	2021 M2	2022 M2	2023 Antal	2023 M2
B 1 Andelslejligheder	3.512	3.512	45	3.512
B 4 Erhvervslejemål	693	693	5	693
	4.205	4.205	50	4.205
B 5 Øvrige lejemål, kælder, garager m.v.	106	106	1	106
B 6 <u>Antal i alt</u>	4.311	4.311	51	4.311

Fordelingstal:	BBR	Oprindelig 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:** Offentlig vurdering
(I den offentlige vurdering er der tillagt forbedringer) 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	75.040.058	17.407
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	11.579.879	2.686
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 2023)	1.300.548	370
H 2 Erhvervsleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (december 2023)	848.328	242
	2021	2022
	2023	
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	56	88
		155
		Kr. pr. m2 andel
K 1 Forslået andelsværdi		20.258
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		1.467
K 3 Teknisk andelsværdi		21.725
	2021	2022
	2023	
M 1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	27	85
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	165	70
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	192	155
	2021	2022
	2023	
P Friværdi i ejendommen.		
Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gældsforpligtelser.		13.948.197
Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi.		19%
	2021	2022
	2023	
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm.	154	156
	2021	2022
	2023	

Noter

Lovkrævede nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2023, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Beregne nøgletal for foreningen:

	<u>Kr.</u>	<u>Kr. pr. m2 andel</u>	<u>Kr. pr. m2 total</u>
Offentlig vurdering inkl. forbedringer	75.040.058	21.367	17.407
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.151.850	1.467	1.195
Reserver uden for andelsværdi	11.579.879	3.297	2.686

	<u>Kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ² ultimo	370
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede bolig m ² ultimo	1.224

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

	<u>Totaler</u>	<u>Pct.</u>
Vedligeholdelsesomkostninger, inkl. genopretning	380.768	18,16
Øvrige omkostninger	1.052.602	50,20
Finansielle poster, netto	107.602	5,13
Afdrag	555.823	26,51
	<u>100,00</u>	

<u>Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter</u>	<u>57</u>
---	-----------

Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2024

Disponible beløb:

Vurderingshonorar.....	4.125	
Forudbetalte omkostninger.....	44.430	
Likvide beholdninger.....	<u>2.676.291</u>	2.724.846

Gældsposter:

Kortfristet gæld.....		<u>1.520.269</u>
Likviditetsoverskud.....		<u>1.204.577</u>

Likviditetsforklaring 2023

Likviditetsoverskud 1/1 2023.....		1.211.703
Restandel af årets resultat.....	545.483	
Ændring i forudbetalt leje og deposita mv.....	10.014	
Afdrag.....	<u>-562.623</u>	<u>-7.126</u>
Likviditetsoverskud 31/12 2023		<u>1.204.577</u>