



**GYRN · LOPS · BRANDT**  
Statsautoriserede revisorer A/S

Godkendt på ordinær  
generalforsamling den  
3/5-2010. Andelsbrone  
15.535,82 pr. m<sup>2</sup>.  
Kristen Mikkelsen  
adm

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

**Årsrapport for 2009**

**Gyrn · Lops · Brandt · Statsautoriserede Revisorer A/S**

Fændediget 13 · 4600 Køge · Telefon 56 65 52 52 · Telefax 56 65 94 52 · CVR-nr. 30 82 19 63  
koege@glb.dk

K Ø B E N H A V N · K Ø G E

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde · medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S · Medlem af RevisorGruppen Danmark

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE	6-7
ÅRETS RESULTAT	7-9
AKTIVER	10-11
PASSIVER	12
EGENKAPITAL	13
NOTER	14-15
LIKVIDITETSOVERSIGT	16-17
BUDGET FOR ÅRET	18-19

## GENERELLE OPLYSNINGER

### **NAVN**

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

1650 København V

CVR-nr. 64 90 20 16

### **ADMINISTRATION**

DATEA

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs Lyngby

Telefon 45 26 01 02

Telefax 45 26 01 23

### **REVISION**

Gyrn • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Fændediget 13

4600 Køge

Telefon 56 65 52 52

Telefax 56 65 94 52

E-mail: sw@glb.dk

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions- garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 23. marts 2010

  
**Tonny Bønløkke Hertz**

**BESTYRELSEN:**  
  
**Martin Rosenkilde Gram**

  
**Hanne Mogensen**

**Jens Lilholt**

**Connie Østergaard**



Som foreningens administrator:

**ADMINISTRATOR:**

**DATEA**



## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**

### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### **Bestyrelsens ansvar for årsrapporten**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 23. marts 2010

**Gym · Lops · Brandt**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Indtægter og udgifter**

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

#### **Ekstraordinære poster**

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

#### **Skat af årets resultat**

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

#### **Betalt prioritetsafdrag**

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til anskaffelsesværdi. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udskudt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

#### **Gældsforpligtelser**

Foreningens prioritetsgæld er optaget til nominel værdi.

**ANDELSVÆRDIER**

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

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009****- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2009</u> Budget		<u>2009</u> kr.
<b><u>Ordinære indtægter:</u></b>		
1.450.000	Boligafgift - medlemmer	1.497.667
595.500	Leje - ikke medlemmer, erhverv	603.142
2.045.500		2.100.809
0	Indtegningsgebyr	2.100
0	Rykkergebyr	1.350
2.000	Renteindtægter	1.193
0	Reservefondsudlodning	799
41.000	Gårdlaug	41.040
<b><u>2.088.500</u></b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>2.147.291</u></b>
 <b><u>Ordinære udgifter:</u></b>		
1.020.800	Prioritetsydelse	1.024.041
-266.800	Heraf afdrag	-267.932
754.000	Prioritetsrenter	756.109
0	Renter af kassekredit	30.413
99.600	Ejendomsskatter	114.591
0	Renovation m.v.	69.360
40.000	Indbetalt til renovation af Café	- 28.134
153.000	Vandafgifter	138.811
71.000	Forsikringer	72.769
45.000	El-forbrug	53.625
92.000	Viceværtsservice	89.696
0	Rengøring	1.613
5.000	Snerydning	14.402
<b>1.259.600</b>	<b>Transport</b>	<b>1.313.255</b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009**

<b>1.259.600</b>	<b>Transport</b>		<b>1.313.255</b>
	Håndværkerudgifter		
	Maler	11.654	
	Døre/vinduer, postkasser	40.406	
	Murer	12.996	
	Blikkenslager og smed	50.240	
	El-installatør	26.682	
	Fælles gårdanlæg	6.109	
	Varmeanlæg	45.773	
	Låse	1.516	
205.000	Anden vedligeholdelse (skilte, rystepudser)	<u>670</u>	196.046
40.000	Bidrag til gårdlaug		38.265
10.000	Andre abonnementer		10.319
79.000	Administrationshonorar		64.756
22.700	Revision og udarbejdelse af årsrapport, budget, skatteopgørelse m.v.		22.700
6.000	Gebyrer		3.547
0	Kopiering og kontorartikler		220
0	Blomster og gaver		1.339
15.200	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse		18.600
15.000	Møder og generalforsamling		2.008
0	Tilskud til fester		4.869
23.700	Afskrivninger (porttelefon, internet og ip telefoni)		23.757
0	Ejendommens andel i varmeudgifter, fællesrum		<u>3.473</u>
<b><u>1.676.200</u></b>	<b>ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>		<b><u>1.703.154</u></b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009****Resultat af ordinær drift:**

2.088.500	Ordinære indtægter	2.147.291
<u>1.676.200</u>	Ordinære udgifter	<u>1.703.154</u>
412.300	Resultat af ordinær drift	444.137
<u>-266.800</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-267.932</u>
<b><u>145.500</u></b>	<b>Resultat efter afdrag</b>	<b><u>176.205</u></b>

**- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -****Ekstraordinære udgifter:**

<u>0</u>	Slutafregning byggerenskab	<u>57.201</u>
<b><u>0</u></b>	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b><u>57.201</u></b>
<b><u>0</u></b>	<b>Resultat af ekstraordinær drift</b>	<b><u>-57.201</u></b>

**ÅRETS SAMLEDE RESULTAT**

412.300	Overskud af ordinær drift	444.137
<u>0</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-57.201</u>
412.300	Årets samlede resultat	386.936
<u>-266.800</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-267.932</u>
<b><u>145.500</u></b>	<b>Årets samlede resultat efter afdrag</b>	<b><u>119.004</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009****- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:		
Saldo iflg. sidste årsrapport		10.125.581
(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 64.000.000)		
Porttelefonanlæg, saldo iflg. sidste årsrapport	27.500	
- afskrivning 2009 10 % af kr. 50.000	- 5.000	22.500
(i alt afskrevet kr. 27.500)		
Internet og IP telefoni, saldo iflg. sidste årsrapport	141.368	
- afskrivning 2009 10 % af kr. 187.578	- 18.757	122.611
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b><u>10.270.692</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>10.270.692</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**

## Netværk

Saldo iflg. sidste årsrapport	1.911	
Afholdte udgifter	38.700	
- indgåede bidrag	- 36.000	4.611

## Antenne

Afholdte udgifter	119.510	
- indgåede bidrag	- 113.400	6.110

Tilgodehavende administrationshonorar

14.269

Andre tilgodehavender

6.800

Forudbetalte omkostninger

132.381**TILGODEHAVENDER****164.171**

Kassebeholdning, kasserer

6.000

Kassebeholdning, formand

2.103**LIKVIDE BEHOLDNINGER****8.103****OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT****172.274****AKTIVER I ALT****10.442.966**

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009****- PASSIVER -****EGENKAPITAL****-3.984.487**

Prioritetsgæld:

	<u>Ud- løbsår</u>	<u>%</u>	<u>Restgæld iflg. sidste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Realkredit Danmark	2018	4,50	152.061	12.171	139.890
Realkredit Danmark	2018	4,50	36.015	2.883	33.132
Realkredit Danmark	2035	4,43	4.896.283	101.287	4.794.996
Realkredit Danmark	2036	5,26	5.537.618	93.291	5.444.327
Realkredit Danmark	2036	5,31	<u>3.528.112</u>	<u>58.300</u>	<u>3.469.812</u>
			<u>14.150.089</u>	<u>267.932</u>	<u>13.882.157</u>

(Prioritetsgælden omregnet til kontantværdi udgør kr. 14.072.566)

Danske Bank erhvervsgiro (kassekreditmaksimum kr. 500.000)					97.782
Vaskeriindtægt, opsparing til nyt anlæg					55.075
Andre kreditorer					171.668
Skyldige omkostninger					43.411
Varmeregnskab					
Indgåede bidrag				273.873	
- afholdte udgifter, EMO				- 27.021	
- afholdte udgifter				- <u>236.290</u>	10.562
Depositum					<u>166.798</u>

**GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT****14.427.453****PASSIVER I ALT****10.442.966**

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009****EGENKAPITAL**

Aktiver	10.442.966
Gældsforpligtelser	- 14.427.453
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>-3.984.487</u></b>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>518.787</u>
-------------------------------	----------------

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	3.182.136
-------------------------------	-----------

+ betalte prioritetsafdrag	<u>267.932</u>
----------------------------	----------------

	<u>3.450.068</u>
--	------------------

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 8.072.346
-------------------------------	-------------

Årets samlede resultat	<u>119.004</u>
------------------------	----------------

	<u>- 7.953.342</u>
--	--------------------

<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>- 3.984.487</u></b>
--------------------------	---------------------------

## NOTER

### **Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser**

Foreningen har stillet garanti for 4 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 229.000.

### **Note 2. Forbehold for evt. skattekrav vedr. senere ophør med erhvervmæssig virksomhed**

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/ dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 18. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 har solgt 1 lejelejlighed.

Pr. statusdagen har foreningen 6 erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør.

Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til seneste kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

**Note 3. Andelsværdier**

Med henvisning til lov om andelsboliger, fastsættes prisen for andelen i foreningens formue ved overdragelser i tiden fra ordinær generalforsamling 2009 til næste ordinære generalforsamling som nedenstående

Egenkapital iflg. omstående		-3.984.487
Kontantværdi pr. 1. oktober 2008	64.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>10.125.581</u>	<u>53.874.419</u>
		49.889.932
Prioritetsgæld, nominel værdi	13.882.157	
Prioritetsgæld, kontant værdi	<u>14.072.566</u>	<u>-190.409</u>
		49.699.523
Hensat til fremtidig fald i ejendomsvurdering og kursregulering prioritetsgæld		<u>-3.992.857</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>		<b><u><u>45.706.666</u></u></b>
	<u>45.706.666</u>	<b><u><u>15.535,92</u></u></b>
	2.942	

Sidste år blev andelskronen vedtaget til kr. 15.535,92 pr. m<sup>2</sup>

Under henvisning til Vestre Landsretsdom af 12. januar 1995 skal vi gøre opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier evt. skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi for ejendommen, der er anvendt i overnævnte beregning.

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

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2009**

		<u>31/12 2009</u>
		kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Netværk	4.600	
Antenne	6.200	
Tilgodehavende administrationshonorar	14.300	
Andre tilgodehavender	6.900	
Forudbetalte omkostninger	132.400	
Kassebeholdning, kasserer	6.000	
Kassebeholdning, formand	<u>2.100</u>	172.500
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Danske Bank erhvervs giro (kassekreditmaksimum kr. 500.000)	97.800	
Vaskeriindtægt, opsparing til nyt anlæg	55.100	
Andre kreditorer	171.700	
Skyldige omkostninger	43.400	
Varmeregnskab	<u>10.600</u>	<u>378.600</u>
<b>LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2009</b>		<b><u><u>-206.100</u></u></b>

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2009		-50.800
Formuertilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	444.100	
Afskrivninger	23.800	
Ændring i depositum	<u>1.900</u>	<u>469.800</u>
		419.000
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	57.200	
Afdrag på prioritetsgæld	267.900	
Kassekredit maksimum ikke medtaget	<u>300.000</u>	<u>625.100</u>
<b>LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2009</b>		<b><u><u>-206.100</u></u></b>

I ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2009 er kassekreditens maksimum ikke medtaget med kr. 500.000.

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

### Budget for året 2010

#### - I N D T Æ G T E R -

	<u>2010</u> kr.
<b>Ordinære indtægter:</b>	
Boligafgift - medlemmer	1.500.000
Leje - ikke medlemmer, erhverv	604.200
	<u>2.104.200</u>
Gårdlaug	41.000
	<u><u>2.145.200</u></u>

#### - U D G I F T E R -

<b>Ordinære udgifter:</b>	
Prioritetsydelse	1.032.100
Heraf afdrag	-280.200
	<u>751.900</u>
Prioritetsrenter	10.000
Renter af kassekredit	122.000
Ejendomsskatter	41.000
Renovation m.v.	190.000
Vandafgifter	40.000
Forsikringer	55.000
El-forbrug	90.000
Viceværtsservice	10.000
Snerydning	205.000
Håndværkerudgifter	41.000
Bidrag til gårdlaug	11.000
Andre abonnementer	62.000
Administrationshonorar	3.000
Administrationshonorar - udarbejdelse af varmeregnskabshonorar	23.600
Revision og udarbejdelse af årsrapport, budget, skatteopgørelse m.v.	5.000
Gebyrer	1.000
Kopiering og kontorartikler	18.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	7.000
Møder og generalforsamling	7.000
Tilskud til fester	23.700
Afskrivninger (porttelefon, internet og ip telefoni)	<u><u>1.717.200</u></u>

**Resultat af ordinær drift:**

Ordinære indtægter	2.145.200
Ordinære udgifter	<u>-1.717.200</u>
Overskud af ordinær drift	428.000
Afdrag på prioritetsgæld	<u>-280.200</u>
<b>Resultat efter afdrag</b>	<b><u><u>147.800</u></u></b>

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2010	-206.100
Ordinært resultat efter afdrag	147.800
Ikke likvide poster (afskrivning)	<u>23.700</u>
<b>Likviditetsunderskud pr. 31. december 2010</b>	<b><u><u>-34.600</u></u></b>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2010 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.