



GYRN · LOPS · BRANDT
STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

Godkendt på forenings
ordinære generalforsamling
26. april 2004
Ma Gold

Andelsboligforeningen
Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Årsrapport for 2003

Gyrn · Lops · Brandt · Statsautoriserede Revisorer A/S
Fædtediget 13 · 4600 Køge · Telefon 56 65 52 52 · Telefax 56 65 94 52 · CVR-nr. 25 16 47 92
koege@glb.dk · www.glb.dk

K Ø B E N H A V N · K Ø G E · N Æ S T V E D

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

Generelle oplysninger

Navn

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Administration

Grubbe & Anderskov

Åbenrå 31

Box 63

1002 København K.

Telefon 33 13 11 35

Telefax 33 93 11 41

Revision

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Fændediget 13

4600 Køge

Telefon 56 65 52 52

Telefax 56 65 94 52



Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2003 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 26/4 2004

Bestyrelsen:

Peter Mols

Thomas Kjelfred Rasmussen

Michael Quaade

Frank Jønsson

Ruben Haakonsson

Som foreningens administrator:

Nina Anderskou



Revisionspåtegning

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2003.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2003 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 13. februar 2004
Gyrn · Lops · Brandt
Statsautoriserede Revisor A/S



Søren Windahl Pedersen
statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2003 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A. 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.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervsmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen.

Betalt prioritetsafdrag

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til anskaffelsessum tillagt foretagne forbedringer. Under hensyntagen til det retvisende billede af regnskabet og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på 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 perioden
1. januar - 31. december 2003

INDTÆGTER

2003		2003
<u>Budget</u>		<u>Regnskab</u>
1.118.500	Boligafgift - medlemmer	1.140.804
22.400	Stigning pr. 1. januar 2003 med 2%	0
<u>407.400</u>	Leje - erhverv	<u>408.729</u>
1.548.300		1.549.533
0	Udlodning af reservefond	470
36.000	Bidrag vedr. gårdlaug	28.800
0	Renteindtægt, bank/giro	2.949
0	Afgifter salg og indmeldelse	6.300
0	Andre indtægter	2.970
0	Gebyr arbejdsweekend	1.250
<u>0</u>	Restancegebyrer	<u>1.277</u>
<u>1.584.300</u>		
	Indtægter i alt	<u>kr. 1.593.549</u>

UDGIFTER

578.400	Prioritetsrenter	577.416	
- 79.500	Modtaget rentesikring	<u>- 66.678</u>	510.738
18.000	Renter kassekredit		0
82.700	Ejendomsskatter og afgifter		80.042
55.000	Renovation		50.032
140.000	Vand		69.305
50.000	Forsikringer og abonnementer		48.914
21.000	El-forbrug		23.186
10.000	Anden renholdelse		5.569
<u>71.000</u>	Renholdelse og vicevært		<u>67.218</u>
946.600		transport	855.004



<u>2003</u> <u>Budget</u>		<u>2003</u> <u>Regnskab</u>
946.600		transport 855.004
350.000	Håndværkerudgifter:	
	Maler	6.334
	Isenkram	4.854
	Murer, gulv hos IMS rengøring og fugtarbejder m.v.	79.598
	Blikkenslager	34.299
	Elektriker	2.616
	Vej, have og gård	9.801
	Garmester	1.318
	Varmeanlæg	1.319
	Dørpumper i kælderen m.v.	<u>6.526</u>
		146.665
36.000	Gårdlaug	34.787
67.500	Administrationshonorar	67.500
18.100	Revision (heraf skrivning og kopiering kr. 2.125)	18.100
3.000	Kontorartikler m.v.	1.941
0	Anden administration	3.787
10.000	Møder og generalforsamling	5.562
2.500	Telefon, bestyrelse	1.600
0	Afskrivning, porttelefonanlæg	4.835
0	Afskrivning, fællesantenne	7.330
6.400	Servicekontrakter	6.625
<u>0</u>	Andre udgifter	<u>3.088</u>
<u>1.440.100</u>		Udgifter i alt <u>kr. 1.156.824</u>

Årets resultat andrager herefter

1.584.300	Indtægter i alt	1.593.549
<u>1.440.100</u>	Udgifter i alt	<u>1.156.824</u>
144.200	Driftoverskud	436.725
<u>305.900</u>	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld	<u>306.539</u>
<u>- 161.700</u>		Overskud <u>kr. 130.186</u>



Balance pr. 31. december 2003

AKTIVER

Ejendommens værdikonto:		
Saldo pr. 1. januar 2003		9.985.184
(Kontantværdi 1998, kr. 13.400.000)		
(Kontantværdi 1999, kr. 14.500.000)		
(Kontantværdi 2000, kr. 15.300.000)		
(Kontantværdi 2001, kr. 16.100.000)		
(Kontantværdi 2002, kr. 18.600.000)		
Porttelefonanlæg:		
Saldo iflg. sidste regnskab	4.835	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 68.320	<u>4.835</u>	0
Fællesantenne:		
Saldo iflg. sidste regnskab	13.438	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 73.300	<u>7.330</u>	<u>6.108</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.991.292</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.991.292</u>
Debitorer		
		12.910
Periodeafgrænsningsposter		343
Nøgle depositum		13.500
Varmeafregning		6.291
Antenneregnskab 2003:		
Hybridnetsafgift 1. januar – 31. december 2003	78.127	
Indgået hybridnetsafgift 1. januar – 31. december 2003	<u>77.520</u>	<u>607</u>
Tilgodehavender		<u>33.651</u>
Kassebeholdning		
		756
Postgirokonto		92.227
Jyske Bank, kassekredit 105625-3		<u>676.127</u>
Likvide beholdninger		<u>769.110</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>802.761</u>
Aktiver i alt		<u>kr. 10.794.053</u>



Balance pr. 31. december 2003

PASSIVER

Egenkapital				<u>2.939.847</u>
Prioritetsgæld:				
	%	Ifølge sid- ste status	Afdrag	Restgæld
Realkredit Danmark	4.5	213.572	8.726	204.466
Realkredit Danmark	4.5	50.583	2.157	48.426
BRF Kredit	8.421	3.296.210	65.005	3.231.205
BRF Kredit	7.613	1.079.092	174.006	905.086
Realkredit Danmark	5.7312	498.794	8.775	490.019
Realkredit Danmark	5.9632	764.822	12.897	751.925
BRF Kredit	6.351	53.812	7.411	46.401
Realkredit Danmark	5.5656	1.230.294	21.345	1.208.949
Realkredit Danmark	6.0820	<u>497.809</u>	<u>6.217</u>	<u>491.592</u>
		<u>7.684.988</u>	<u>306.539</u>	<u>7.378.069</u>
(Prioritetsgælden omregnet til kon- tantværdi udgør kr. 8.234.729)				
Kassekredit maksimum				300.000
(Ejerpantebreve kr. 9.300.000 ligger til sikkerhed for kassekredit)				
Skyldige omkostninger				28.254
Deposita				114.059
Varmeregnskab 2003:				
Fjernvarmeforbrug			210.153	
Indgået varmebidrag			<u>234.194</u>	24.041
Beboerkonto				4.717
Mellemregning administrator				1.468
Restance				<u>3.598</u>
Gældsforpligtelse i alt				<u>7.854.206</u>
Passiver i alt				<u>kr. 10.794.053</u>



Balance pr. 31. december 2003

Egenkapital

Egenkapital kan specificeres således:

Andelskapital:

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

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste regnskab	2.941.823
-----------------------------	-----------

Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	<u>306.539</u>
--	----------------

3.248.362

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 957.488
-----------------------------	-----------

Årets overskud	<u>130.186</u>
----------------	----------------

- 827.302

Egenkapital i alt

kr. 2.939.847



Beregning af andelskrone:

Med henvisning til lov om andelsboliger, fastsættes prisen for andelen i foreningens formue i tiden 1. januar 2004 til næste ordinære generalforsamling som nedenstående:

"Meddelelse om regulering pr. 1. oktober 2003 af den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 2002 forventes at foreligge i april 2004. Stigningen skal ikke medføre forhøjelse af den foreslåede andelsværdi på kr. 2.450,00 pr. m² pr. 1. januar 2004 med et månedligt tillæg på kr. 3,33 pr. m², og posten "hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v. kr. 3.490.103" forøges med stigningen i ejendomsværdi."

Fordeles efter bruttoetageareal for andelsboliger i alt 2.942 m²:

Egenkapital iflg. omstående		2.939.847
Kontantværdi pr. 1. januar 2003	18.600.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>9.985.184</u>	<u>8.614.816</u>
		11.554.663
Prioritetsgæld, nominel værdi	7.378.069	
Prioritetsgæld, kontant værdi	<u>8.234.729</u>	<u>856.660</u>
		10.698.003
Hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v.		<u>3.490.103</u>
Reguleret egenkapital		<u>kr. 7.207.900</u>

$$\frac{7.207.900}{2.942} = \underline{\underline{\text{kr. 2.450,00 pr. m}^2}}$$

Månedligt tillæg = **kr. 3,33 pr. m²**

Forbehold for evt. skattekrav vedr. senere ophør med erhversmæssig virksomhed:

Den 29. november 2001 har Landskatteretten afsagt kendelsen om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhversmæssige virksomhed ophører. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejligheder andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen usolgte lejelejligheder, og den erhversmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Vi skal gøre opmærksom på, at størrelsen af skattekravet for nærværende ikke kan opgøres, og at der ikke er afsat noget beløb til dækning af skattekravet i det foreliggende årsregnskab.

Vi må således tage forbehold herfor indtil retstilstanden om skattekravets størrelse er afklaret.



Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Revisionsprotokollat vedr. regnskabsåret 2003

Under henvisning til revisionsprotokollat af den 29. maj 1980 om generelle oplysninger til regnskabet skal vi herved meddele følgende:

Særlige oplysninger til regnskabet

1. Ejendomsskatter og afgifter kr. 80.041,70, kan specificeres således:

Ejendomsskat 1. rate	45.900,84
Ejendomsskat 2. rate	<u>86.548,23</u>
	132.449,07
Heraf overført til renovation	- 92.718,59
Heraf overført til vandafgifter	<u>40.311,22</u>
	<u>kr. 80.041,70</u>

2. Beboerkonto, kr. 4.717,74, kan specificeres således:

Lejlighed 002.02	1.500,00
Lejlighed 015.02	1.000,00
Lejlighed 012.03	1.000,00
Lejlighed 015.02, rest vurdering	- 875,00
Lejlighed 034.05, for meget betalt varme	92,74
Lejlighed 034.05	1.000,00
Lejlighed 029.02	<u>1.000,00</u>
	<u>kr. 4.717,74</u>

3. Skyldige omkostninger kr. 28.253,57 , kan specificeres således:

Revision	18.100,00
Københavns Energi	3.717,00
Københavns Energi	- 1.572,73
Københavns Energi	1.256,30
Plariren	<u>6.753,00</u>
	<u>kr. 28.253,57</u>

4. Deposita kr. 114.058,90, kan specificeres således:

Lejlighed 001.04		55.274,37
Lejlighed 001.04, kld.		3.513,82
Lejlighed 002.03		34.476,00
Lejlighed 046		17.044,71
Lejlighed 047		<u>3.750,00</u>
		<u>kr. 114.058,90</u>

5. Andelskapital kr. 518.787,00, kan specificeres således:

Bolig 00301	76	13.402
Bolig 00402	81	14.283
Bolig 00502	76	13.402
Bolig 00601	81	14.283
Bolig 00702	76	13.402
Bolig 00802	81	14.283
Bolig 00901	76	13.402
Bolig 01002	81	14.283
Bolig 01101	61	10.757
Bolig 01202	79	13.930
Bolig 01303	65	11.463
Bolig 01404	142	25.039
Bolig 01502	65	11.463
Bolig 01602	79	13.930
Bolig 01703	65	11.463
Bolig 01802	142	25.039
Bolig 01903	65	11.463
Bolig 02004	52	9.170
Bolig 02303	80	14.107
Bolig 02401	80	14.107
Bolig 02503	<u>80</u>	<u>14.107</u>
Transport	1.683	kr. 296.778



Transport	1.683	kr. 296.778
Bolig 02601	80	14.107
Bolig 02701	80	14.107
Bolig 02802	80	14.107
Bolig 02901	80	14.107
Bolig 03001	80	14.107
Bolig 03103	145	25.570
Bolig 03204	80	14.107
Bolig 03405	66	11.637
Bolig 03501	76	13.402
Bolig 03604	139	24.511
Bolig 03802	76	13.402
Bolig 04106	63	11.109
Bolig 04002	76	13.402
Bolig 04202	76	13.402
Bolig 04402	<u>62</u>	<u>10.932</u>
	<u>2.942</u>	<u>kr. 518.787</u>

---o0o---

Regnskabet har vi givet følgende påtegning:

" Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2003.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Konklusion

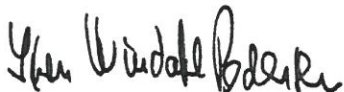
Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2003 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.”

Jf. bekendtgørelse nr. 90 af 22. februar 1996 om statsautoriserede revisorers erklæringer m.v. skal vi sluttelig erklære:

at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbestemmelser,

at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger der er anmodet om.

Køge, den 13. februar 2004
Gyrn · Lops · Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl Pedersen
statsautoriseret revisor





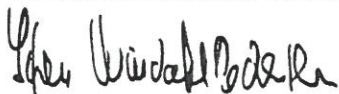
Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

**Opgørelse over skattepligtig indkomst
for skatteåret 2003 (regnskabsåret 2003)**

Leje - ikke medlemmer			408.729
Fradrag:			
Samlede udgifter		1.156.824	
+ kurstabsfradrag		<u>23.383</u>	
		1.180.207	
Heraf vedr. ikke medlemmer iflg. note:			
$\frac{1.180.207 \times 408.729}{1.549.533} =$			311.310
Afskrivning på erhvervslejemål:			
$\frac{2.785.658 \times 473}{3.415} \times 5\% =$			19.292
(I alt afskrevet kr. 280.269, svarende til 73%)			
$\frac{42.084 \times 473}{3.415} \times 5\% =$		<u>291</u>	<u>330.893</u>
(I alt afskrevet kr. 3.825, svarende til 65%)			77.836
Anvendt underskud			<u>77.836</u>
<u>Skattepligtig indkomst</u>			<u>kr. 0</u>

Foranstående opgørelse er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens regnskab.

Køge, den 13. februar 2004
Gyrn · Lops · Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl Pedersen
 statsautoriseret revisor

Note

Boligafgift - medlemmer		1.140.804
Leje - ikke medlemmer, erhverv		<u>408.729</u>
Boligafgift og leje i alt		<u>kr. 1.549.533</u>

Underskudssaldo

Skatteåret 1999, rest	96.712	
Avendt skatteåret 2003	<u>77.836</u>	18.876
Skatteåret 2000		6.403
Skatteåret 2002		<u>14.590</u>
		<u>kr. 39.869</u>

