



GYRN · LOPS · BRANDT
STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

Godkendt på ordinær
generalforsamling 1/4 03
Na Odde

Andelsboligforeningen
Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Årsrapport for 2002

Generelle oplysninger

Navn

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Administration

Grubbe & Anderskou

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

Torvet 19

4600 Køge

Telefon 56 65 52 52

Telefax 56 65 94 52



Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2002 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.

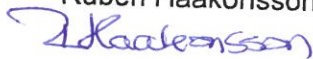
Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser,
udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Bestyrelsen:

Ruben Haakonsson



Peter Dammand

Frank Jønsson



Jesper Kvorning



Christian Danielsen



Som foreningens administrator:



Nina Anderskov



Revisionspåtegning

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2002.

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 2002 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2002 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 14. marts 2003
Gyrn · Lops · Brandt
Statsautoriserede Revisor A/S


Søren Windahl Pedersen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2002 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 erhvervmæssig 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 nominal 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 2002

INDTÆGTER

<u>2002</u> <u>Budget</u>			<u>2002</u> <u>Regnskab</u>
1.121.000	Boligafgift - medlemmer		1.118.484
<u>379.000</u>	Leje - erhverv		<u>401.833</u>
1.500.000			1.520.317
0	Udlodning af reservefond		470
36.000	Bidrag vedr. gårdlaug		29.520
0	Renteindtægt, bank/giro		1.815
0	Afgifter salg og indmeldelse		4.200
0	Andre indtægter		9.037
<u>0</u>	Restancegebyrer		<u>966</u>
<u>1.536.000</u>		Indtægter i alt	<u>kr. 1.566.325</u>

UDGIFTER

567.600	Prioritetsrenter	578.657	
- 79.500	Modtaget rentesikring	<u>76.930</u>	501.727
278.800	Ejendomsskatter og afgifter		75.348
0	Renovation (heraf modregnet kr. 48.381 vedr. erhvervsleje)		54.124
0	Vand		143.957
50.000	Forsikringer og abonnementer		48.997
18.000	El-forbrug		21.330
0	Anden renholdelse		10.980
<u>66.000</u>	Renholdelse og vicevært		<u>71.182</u>
900.900		transport	927.645



<u>2002</u> <u>Budget</u>		<u>2002</u> <u>Regnskab</u>
900.900		transport 927.645
150.000	Håndværkerudgifter:	
	Maler	3.456
	Isenkram	15.814
	Tømrer og snedker	70
	Blikkenslager	20.869
	Elektriker	9.337
	Vej, have og gård	34.465
	Antenner	544
	Diverse	278
	Varmeanlæg	1.262
	Renovering af badeværelse	<u>40.486</u>
		126.581
36.000	Gårdlaug	34.788
64.000	Administrationshonorar	65.900
18.100	Revision (heraf skrivning og kopiering kr. 2.125)	18.100
2.000	Kontorartikler m.v.	2.586
0	Anden administration	2.743
3.000	Møder og generalforsamling	9.788
1.600	Telefon, bestyrelse	2.100
0	Afskrivning, porttelefonanlæg	6.832
0	Afskrivning, fællesantenne	7.330
0	Renter, kassekredit	18.007
0	Blomster og gaver	100
0	Servicekontrakter	6.375
0	Andre udgifter	<u>4.360</u>
<u>1.175.600</u>		Udgifter i alt <u>kr. 1.233.235</u>

Årets resultat andrager herefter

1.536.000	Indtægter i alt	1.566.325
<u>1.175.600</u>	Udgifter i alt	<u>1.233.235</u>
360.400	Driftoverskud	333.090
<u>278.600</u>	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld	<u>281.735</u>
<u>81.800</u>		Overskud <u>kr. 51.355</u>



Balance pr. 31. december 2002

AKTIVER

Ejendommens værdikonto:		
Saldo pr. 1. januar 2002		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	11.667	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 68.320	<u>6.832</u>	4.835
Fællesantenne:		
Saldo iflg. sidste regnskab	20.768	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 73.300	<u>7.330</u>	<u>13.438</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.003.457</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.003.457</u>
Debitorer		13.028
Tilgodehavende		35.582
Restance		8.091
Forsikringsskader		3.761
Nøgle depositum		13.500
Varmeafregning		6.136
Varmeregnskab 2002:		
Fjernvarmeforbrug	243.978	
Indgået varmebidrag	<u>223.959</u>	<u>20.019</u>
Tilgodehavender		<u>100.117</u>
Kassebeholdning		1.494
Postgirokonto		34.947
Jyske Bank, kassekredit 105625-3		<u>508.817</u>
Likvide beholdninger		<u>545.258</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>645.375</u>
Aktiver i alt		<u>kr. 10.648.832</u>



Balance pr. 31. december 2002

PASSIVER

Egenkapital 2.503.122

Prioritetsgæld:	%	iflg. sidste status	Optaget lån	Afdrag	Restgæld
Realkredit Danmark	4.5	222.282		8.710	213.572
Realkredit Danmark	4.5	52.646		2.063	50.583
BRF Kredit	8.421	3.356.016		59.806	3.296.210
BRF Kredit	7.613	1.240.458		161.366	1.079.092
Realkredit Danmark	5.7312	507.082		8.288	498.794
Realkredit Danmark	5.9632	776.978		12.156	764.822
BRF Kredit	6.351	60.770		6.958	53.812
Realkredit Danmark	5.5656	1.250.491		20.197	1.230.294
Nyt lån:					
Realkredit Danmark	6.0820	<u>0</u>	<u>500.000</u>	<u>2.191</u>	<u>497.809</u>
		<u>7.466.723</u>	<u>500.000</u>	<u>281.735</u>	<u>7.684.988</u>

(Prioritetsgælden omregnet til kon-
tantværdi udgør kr. 8.292.577)

Kassekredit maksimum 300.000

(Ejerpantebreve kr. 9.300.000 ligger til
sikkerhed for kassekredit)

Skyldige omkostninger 44.290

Deposita 111.243

Antenneregnskab 2002:

Hybridnetsafgift 1. januar - 31. december 2002 73.286

Indgået hybridnetsbidrag 1. januar - 31. december 2002 73.944 658

Beboerkonto 4.531

Gældsforpligtelse i alt 8.145.710

Passiver i alt kr. 10.648.832



Balance pr. 31. december 2002

Egenkapital

Egenkapital kan specificeres således:

Andelskapital:

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

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste regnskab	2.682.113
-----------------------------	-----------

Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	281.735
--	---------

Låneomkostninger	<u>- 22.025</u>
------------------	-----------------

	<u>2.941.823</u>
--	------------------

Tabs- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 1.008.843
-----------------------------	-------------

Årets overskud	<u>51.355</u>
----------------	---------------

	<u>- 957.488</u>
--	------------------

Egenkapital i alt

kr. 2.503.122



Beregning af andelskrone:

Med henvisning til lov om andelsboliger, fastsættes prisen for andelen i foreningens formue i tiden 1. januar - 31. december 2003 således:

Fordeles efter bruttoetageareal for andelsboliger i alt 2.942 m²:

Egenkapital iflg. omstående		2.503.122
Kontantværdi pr. 1. januar 2002	18.600.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>9.985.184</u>	<u>8.614.816</u>
		11.117.938
Prioritetsgæld, nominel værdi	7.684.988	
Prioritetsgæld, kontant værdi	<u>8.292.577</u>	<u>607.589</u>
		10.510.349
Hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v.		<u>3.449.549</u>
Reguleret egenkapital		<u>kr. 7.060.800</u>

$$\frac{7.060.800}{2.942} = \underline{\underline{\text{kr. 2.400,00 pr. m}^2}}$$

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





GYRN · LOPS · BRANDT

STATSAUTORISEREREDE REVISORER A/S

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2002

Disponible beløb:

Kassebeholdning	1.500	
Kassekredit, disponibel	508.800	
Postgiro	34.900	
Debitorer	13.000	
Forsikringskader	3.800	
Tilgodehavender	35.600	
Varmeafregning	6.100	
Varmeregnskab	<u>20.000</u>	623.700

Diverse gældsposter:

Beboerkonto	4.500	
Skyldige omkostninger	<u>44.300</u>	<u>48.800</u>

Likviditetsoverskud

kr. 574.900

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud 1. januar 2002 1.900

Formueafgang i årets løb:

Låneomkostninger	22.000	
Ændringer i restancer	8.600	
Ændring i nøgledespositum	<u>13.500</u>	<u>44.100</u>
		- 42.200

Formue tilgang i årets løb:

Årets overskud	51.400	
Afskrivninger	14.200	
Optagelse af nyt lån	500.000	
Ændring i forudbetalt leje og deposita	38.700	
Ændring i forudbetalte forsikringer	12.100	
Ændring i antenneregnskab	<u>700</u>	<u>617.100</u>

Likviditetsoverskud pr. 31. december 2002

kr. 574.900

Gyren · Lops · Brandt · Statsautoriserede Revisorer A/S

Torvet 19 · 4600 Køge · Telefon 56 65 52 52 · Telefax 56 65 94 52 · CVR-nr. 25 16 47 92
koege@gyrnlopsbrandt.dk · www.gyrnlopsbrandt.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



Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Revisionsprotokollat vedr. regnskabsåret 2002

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. 75.348,29, kan specificeres således:	
Ejendomsskat 1. rate	172.550,80
Ejendomsskat 2. rate	<u>149.259,33</u>
	321.810,13
Heraf overført til renovation	102.505,11
Heraf overført til vandafgifter	<u>143.956,73</u>
	<u>kr. 75.348,29</u>
2. Beboerkonto, kr. 4.531,25 , kan specificeres således:	
Lejlighed 006.01	<u>4.531,25</u>
	<u>kr. 4.531,25</u>
3. Skyldige omkostninger kr. 44.289,69, kan specificeres således:	
Revision	18.100,00
Planren	5.965,75
Gårdlaug	8.696,79
Københavns Energi	3.998,00
Renovering af badeværelse	<u>7.529,15</u>
	<u>kr. 44.289,69</u>

4. Deposita kr. 111.243,15, kan specificeres således:

Lejlighed 001.04		53.862,45
Lejlighed 001.04, kld.		3.423,96
Lejlighed 046		16.609,74
Lejlighed 047		3.750,00
Lejlighed 002.02		<u>33.597,00</u>
		<u>kr. 111.243,15</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 02003	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 03101	80	14.107
Bolig 03204	80	14.107
Bolig 03303	65	11.463
Bolig 03405	66	11.637
Bolig 03501	76	13.402
Bolig 03604	76	13.402
Bolig 03704	63	11.109
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 2002.

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 2002 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2002 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 14. marts 2003

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 2002 (regnskabsåret 2002)**

Leje - ikke medlemmer			401.833
Fradrag:			
Samlede udgifter		1.233.235	
+ kurstabsfradrag		<u>23.383</u>	
		<u>1.256.618</u>	
Heraf vedr. ikke medlemmer iflg. note:			
$\frac{1.256.618 \times 401.833}{1.520.317} =$		332.135	
Afskrivning på erhvervslejemål:			
$\frac{2.785.658 \times 473}{3.415} \times 5\% =$		19.292	
(I alt afskrevet kr. 260.977, svarende til 68%)			
$\frac{42.084 \times 473}{3.415} \times 5\% =$		<u>291</u>	<u>351.718</u>
(I alt afskrevet kr. 3.534, svarende til 60%)			50.115
Anvendt underskud			<u>50.115</u>
<u>Skattepligtig indkomst</u>			<u>kr. 0</u>

Foranstående opgørelse er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens regnskab.

Køge, den 14. marts 2003
Gyrn · Lops · Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S


 Søren Windahl Pedersen
 statsautoriseret revisor

Note

Boligafgift - medlemmer		1.118.484
Leje - ikke medlemmer, erhverv		<u>401.833</u>
Boligafgift og leje i alt		<u>kr. 1.520.317</u>

Underskudssaldo

Skatteåret 1997	24.540	
Avendt skatteåret 2002	<u>24.540</u>	0
Skatteåret 1998	5.286	
Avendt skatteåret 2002	<u>5.286</u>	0
Skatteåret 1999	117.001	
Avendt skatteåret 2002	<u>20.289</u>	96.712
Skatteåret 2000		6.403
Skatteåret 2001		<u>14.590</u>
		<u>kr. 117.705</u>

