



LOPS & BRANDT
STATSAUTORISERED E REVISORER

Godkendt på general-
forsamling 23/4 1997
[Signature]

Andelsboligforeningen
Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Regnskab for året 1996

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december 1996

INDTÆGTER

1996			1996
<u>Budget</u>			<u>Regnskab</u>
855.300	Boligafgift - medlemmer		883.809
0	Boligafgift - erhverv		138.565
0	Boligafgift - ikke medlemmer		0
298.600	Leje - erhverv		127.480
<u>31.000</u>	Indbetaling til hybridnet		<u>31.145</u>
1.184.900			1.180.999
32.000	Bidrag vedr. gårdlaug		31.680
0	Reservefondsudlodning		470
500	Renteindtægt, bank		0
0	Renteindtægt, giro		25
0	Ej hævede checks tidligere år		648
0	Diverse		21
0	Gebyrer vedr. arbejdsweekend		400
<u>0</u>	Restancegebyrer		<u>278</u>
<u>1.217.400</u>		Indtægter i alt	<u>kr. 1.214.521</u>

UDGIFTER

766.400	Prioritetsrenter	626.173	
- 310.400	Modtaget rentesikring	<u>161.178</u>	464.995
18.000	Renter og provision, kassekredit		24.045
177.000	Ejendomsskatter og afgifter		177.004
65.000	Forsikringer og abonnementer		54.012
18.400	El-forbrug		19.319
33.000	Copy-Dan afgift og kabel-TV		33.421
0	Anden renholdelse		129
<u>50.000</u>	Rengøring		<u>58.743</u>
817.400		transport	831.668



1996		1996
<u>Budget</u>		<u>Regnskab</u>
817.400		transport 831.668
180.000	Håndværkerudgifter:	
	Murer	45.485
	Murer, ej afsluttet	60.000
	Isenkram	5.527
	Tømrer og snedker	792
	Port	9.875
	Malerarbejde	2.147
	Blikkenslager	30.441
	Elektriker	25.426
	Garmester	1.424
	Kloak	1.575
	Varmeanlæg	1.263
	Vej, have og gård	4.272
	Arbejdsweekend	<u>829</u>
		189.056
28.000	Gårdlaug	27.028
76.300	Administrationshonorar	76.300
0	Juridisk assistance	12.425
20.000	Revision (heraf skrivning og duplikering kr. 2.125)	20.000
2.000	Kontorartikler m.v.	3.468
2.000	Møder og generalforsamling	2.290
0	Sommerfest	1.405
0	Blomster og gaver	172
4.000	Telefon	4.140
0	Afskrivning, porttelefonanlæg	6.832
0	Afskrivning, fællesantenne	7.330
0	Annonce	1.294
0	Diverse	315
0	Skat vedr. sidste år	3.077
<u>0</u>	Skat af årets resultat	<u>22.797</u>
<u>1.129.700</u>	Udgifter i alt	<u>kr. 1.209.597</u>
	<u>Årets resultat andrager herefter</u>	
1.217.400	Indtægter i alt	1.214.521
<u>1.129.700</u>	Udgifter i alt	<u>1.209.597</u>
87.700	Driftsoverskud	4.924
<u>136.700</u>	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld	<u>179.023</u>
<u>- 49.000</u>	Underskud	- <u>kr. 174.099</u>



Balance pr. 31. december 1996

AKTIVER

Ejendommens værdikonto:

Saldo pr. 1. januar 1996		9.075.623
(19. alm. vurdering pr. 1. januar 1992, kr. 12.000.000)		
(Kontantværdi 1993, kr. 12.000.000)		
(Kontantværdi 1994, kr. 10.800.000)		
(Omvurdering pr. 6/3 1995, kr. 11.430.000)		
(20. alm. vurdering pr. 1. januar 1996, kr. 13.400.000)		
Porttelefonanlæg:		
Saldo iflg. sidste regnskab	52.659	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 68.320	<u>6.832</u>	45.827
Fællesantenne:		
Tilgang i året	64.748	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 73.300	<u>7.330</u>	57.418
Igangværende murerarbejde		71.250
Kassebeholdning		833
Postgirokonto		3.687
Jyske Bank, kassekredit 105625-3		88.347
Forudbetalte forsikringer m.v.		16.689
Beboerkonto		2.719
Lejedebitorer		<u>463</u>
Aktiver i alt		<u>kr. 9.362.856</u>



PASSIVER

Prioritetsgæld:		lflg. sid-			
	<u>%</u>	<u>ste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Indfrielse</u>	<u>Restgæld</u>
Østifternes Kreditforening	4.5	267.133	6.669	0	260.464
Østifternes Kreditforening	4.5	63.268	1.579	0	61.689
Byggeriets Realkreditfond	10.0	35.741	35.741	0	0
Byggeriets Realkreditfond	12	3.157.480	3.090	3.154.390	0
Byggeriets Realkreditfond	12	1.865.002	16.621	1.848.381	0
Realkredit Danmark	7	<u>829.989</u>	<u>10.142</u>	<u>0</u>	<u>819.847</u>
		6.218.613	73.842	5.002.771	1.142.000
Nye lån:					
Byggeriets Realkreditfond	6	3.618.000	27.485	0	3.590.515
Byggeriets Realkreditfond	6	<u>1.965.276</u>	<u>77.696</u>	<u>0</u>	<u>1.887.580</u>
		<u>11.801.889</u>	<u>179.023</u>	<u>5.002.771</u>	6.620.095
 (Prioritetsgælden omregnet til kon- tantværdi udgør kr. 7.093.806)					
Kassekredit maksimum					350.000
(Ejerpantebreve kr. 360.000 ligger til sikkerhed for kassekredit)					
Varmeregnskab 1996:					
Brændselsforbrug 1. april - 31. december 1996				168.064	
Indgået varmebidrag 1. februar -31. december 1996				<u>227.929</u>	59.865
Varmeefterbetaling					115
Skyldige omkostninger					149.068
Forudbetalt leje og deposita					<u>21.393</u>
			Fremmedkapital i alt		<u>kr. 7.200.536</u>



Egenkapitalen andrager herefter

Aktiver i alt		9.362.856	
Fremmedkapital i alt		<u>7.200.536</u>	
			<u>kr. 2.162.320</u>
Der kan specificeres således:			
Andelskapital:			
Saldo iflg. sidste regnskab		<u>587.204</u>	
Almindelig reservefond:			
Saldo iflg. sidste regnskab		1.976.240	
Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse		<u>179.023</u>	
		2.155.263	
Kurstab ved omprioritering		476.442	
Låneomkostninger		<u>19.343</u>	
		1.659.478	
Kurstabsfradrag		<u>17.161</u>	
		<u>1.676.639</u>	
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo iflg. sidste regnskab		72.576	
Årets underskud		- <u>174.099</u>	
		- <u>101.523</u>	<u>kr. 2.162.320</u>

Administrator:



Nina Anderskov

Bestyrelsen:



Peter Mols



Ruben Haakonsson



Søren Voltelen



Mette Winther



Kresten Bøggild



Revisionspåtegning

Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 1996 for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53.

Den udførte revision

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler. Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

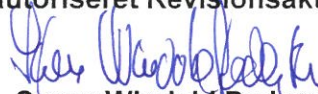
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Køge, den 5. marts 1997

LOPS & BRANDT

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Søren Windahl Pedersen

statsautoriseret revisor



Beregning af andelskrone:

Med henvisning til lov om andelsboliger, fastsættes prisen for andelen i foreningens formue i tiden 1. januar - 31. december 1997 således:

Fordeles efter bruttoetageareal for andelsboliger i alt 3.330 m²:

Egenkapital iflg. omstående		2.162.320
20. alm. vurdering pr. 1. januar 1996	13.400.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>9.075.623</u>	<u>4.324.377</u>
		6.486.697
Prioritetsgæld, nominel værdi	6.620.095	
Prioritetsgæld, kontant værdi	<u>7.093.806</u>	<u>473.711</u>
		6.012.986
Hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v.		<u>1.277.700</u>
Reguleret egenkapital		<u>kr. 4.735.286</u>

$$\frac{4.735.286}{3.330} = \underline{\underline{\text{kr. 1.422,00 pr. m}^2}}$$

Månedligt tillæg:

Budgetteret resultat	150.100
Anvendt hensættelse til vedligeholdelse	<u>40.000</u>
Reguleret budgetteret resultat	<u>190.100</u>

$$\frac{\text{Budgetteret resultat}}{\text{Andelskvadratmeter x måneder}} = \frac{190.100}{3.330 \times 12} = \underline{\underline{\text{kr. 4,76 pr. m}^2}}$$





Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Likviditetsoversigt pr. 31. december 1996

Disponible beløb:

Kassebeholdning	800	
Kassekredit, disponibel	88.400	
Postgiro	3.700	
Beboerkonto	2.700	
Lejedebitorer	<u>500</u>	96.100

Diverse gældsposter:

Skyldige omkostninger	149.100	
Varmeregnskab	59.900	
Varmeefterbetaling	100	
Forudbetalt løbende leje	<u>0</u>	209.100

Likviditetsunderskud - kr. 113.000

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsunderskud 1. januar 1996 - 33.000

Formueafgang i årets løb:

Årets underskud	174.100	
Ændring i forudbetalte forsikringer	700	
Kurstab ved omprioritering	476.500	
Låneomkostninger	19.300	
Igangværende murerarbejde	71.300	
Ekstra ordinære prioritetsafdrag	<u>85.700</u>	827.600
		- 860.600

Formue tilgang i årets løb:

Afskrivninger	14.100	
Ændring i kassekredit, max.	50.000	
Indbetalt deposita	200	
Låneoptagelse	5.669.000	
Indfrielse	- 5.002.800	
Kurstabsafdrag	<u>17.100</u>	747.600

Likviditetsunderskud pr. 31. december 1996

- kr. 113.000



Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Revisionsprotokollat vedr. regnskabsåret 1996

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. 177.004,27, kan specificeres således:

Grundskyld		52.710,20
Rottebekæmpelsesgebyr		685,80
Forbrændingsafgift		1.680,14
Vandafgifter	79.592,51	
Betalt a'conto 1995	- 84.321,88	
	4.729,37	
A'conto 1996	78.607,03	73.877,66
Dagrenovationsafgift og affaldsgebyr		48.050,47
		<u>kr. 177.004,27</u>

2. Beboerkonto kr. 2.719,45, kan specificeres således:

Lejlighed 0101, tvangsakkord	- 385,00
Lejlighed 0701, vurdering	1.437,50
Lejlighed 3904, vurdering	1.625,00
Lejlighed 3904, stempel	42,00
	<u>kr. 2.719,50</u>

3. Skyldige omkostninger kr. 149.067,99, kan specificeres således:

Revision (heraf skrivning og duplikering kr. 2.125,00)	20.000,00
Administrationshonorar	19.750,00
Murerfirmaet Brade & Larsen ApS	131.250,00
Heraf betalt a'conto	- 60.000,00
Wounlund EI-service	3.214,50
Ejendomsservice	5.618,75
Copy-Dan	2.482,74
Københavns Belysningsvæsen	3.955,00
Skyldig skat	22.797,00
	<u>kr. 149.067,99</u>

4. Forudbetalt leje og deposita kr. 21.393,40, kan specificeres således:

Lejlighed 1404		3.827,30
Lejlighed 4603		13.816,10
Lejlighed 4701		<u>3.750,00</u>
		<u>kr. 21.393,40</u>

5. Andelskapital kr. 587.204,00, kan specificeres således:

Bolig 00102	388	68.417
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	79	13.930
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 02002	52	9.170
Bolig 02303	80	14.107
Bolig 02401	80	14.107
Bolig 02503	80	14.107
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	<u>76</u>	<u>13.402</u>
Transport	2.775	489.337



Transport	2.775	489.337
Bolig 03604	76	13.402
Bolig 03704	63	11.109
Bolig 03802	76	13.402
Bolig 03904	63	11.109
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>3.330</u>	<u>587.204</u>

---o0o---

Regnskabet har vi givet følgende påtegning:

“Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 1996 for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53.

Den udførte revision

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler. Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.”



Jf. bekendtgørelse nr. 90 af 22. februar 1996 om statsautoriserede revisorerers virksomhed skal vi sluttelig erklære:

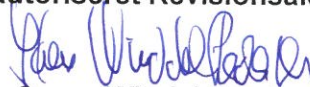
at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbestemmelser,

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

Køge, den 5. marts 1997

LOPS & BRANDT

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Søren Windahl Pedersen

statsautoriseret revisor





Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

**Opgørelse over skattepligtig indkomst
for skatteåret 1997/98 (regnskabsåret 1996)**

Leje - ikke medlemmer 127.480

Fradrag:

Samlede udgifter	1.209.597	
- skat	25.874	
- 75% af repræsentation	129	
	<u>1.183.594</u>	

Heraf vedr. ikke medlemmer iflg. note:

$\frac{1.183.594 \times 191}{3.521} =$	64.205	
--	--------	--

Afskrivning på erhvervslejemål:

$\frac{2.785.658 \times 191}{3.521} \times 2\% =$	3.022	
---	-------	--

(Max. afskrivning kr. 180.704)

(I alt afskrevet kr. 176.093)

$\frac{42.084 \times 191}{3.521} \times 2\% =$	46	<u>67.273</u>
--	----	---------------

(Max. afskrivning kr. 2.730)

(I alt afskrevet kr. 2.252)

Skattepligtig indkomst

kr. 60.207

Skat, 34% af kr. 60.000 20.400

Finansieringstillæg 11,75% af kr. 20.400 2.397

kr. 22.797

Foranstående opgørelse er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens regnskab.

Køge, den 5. marts 1997

LOPS & BRANDT

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Søren Windahl Pedersen

statsautoriseret revisor

Note

Bruttoareal - medlemmer	m2 2.942
Bruttoareal - medlemmer, erhverv	" 388
I alt	m2 3.330
Bruttoareal - ikke medlemmer, erhverv	" 191
Bruttoareal i alt	<u>m2 3.521</u>

