



LOPS & BRANDT
STATSAUTORISERED E REVISORER

Lops foreningens ordinære
generalforsamling d. 15/4 98

Nina Anderskov.

Andelsboligforeningen
Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Regnskab for året 1997

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december 1997

INDTÆGTER

1997		1997
<u>Budget</u>		<u>Regnskab</u>
915.400	Boligafgift - medlemmer	898.064
0	Boligafgift - medlemmer, erhverv	11.547
262.700	Leje - erhverv	267.140
<u>33.000</u>	Indbetaling til hybridnet	<u>35.961</u>
1.211.100		1.212.712
31.700	Bidrag vedr. gårdlaug	31.680
0	Renteindtægt, bank	995
0	Renteindtægt, giro	18
0	Afgifter salg og indmeldelse	16.800
0	Gebyrer vedr. arbejdsweekend	2.300
0	Overtaget andelsværdi vedr. Apotek, kr. 553.583, heraf indskud	68.417
<u>0</u>	Restancegebyrer	<u>267</u>
<u>1.242.800</u>	Indtægter i alt	<u>kr. 1.333.189</u>

UDGIFTER

522.700	Prioritetsrenter	559.315	
- 122.800	Modtaget rentesikring	<u>122.772</u>	436.543
25.000	Renter og provision, kassekredit		9.720
193.100	Ejendomsskatter og afgifter		193.122
60.000	Forsikringer og abonnemeter		50.839
20.000	El-forbrug		23.693
33.000	Copy-Dan afgift og kabel-TV		36.754
0	Anden renholdelse		3.379
<u>60.000</u>	Rengøring, inkl. container		<u>61.088</u>
791.000		transport	815.138



<u>1997</u>		<u>1997</u>
<u>Budget</u>		<u>Regnskab</u>
791.000		transport 815.138
150.000	Håndværkerudgifter:	
	Murer	132.871
	Isenkram	6.528
	Tømrer og snedker	49.265
	Malerarbejde	10.466
	Blikkenslager	10.506
	Elektriker	25.279
	Antennevedligeholdelse	1.713
	Varmeanlæg	5.398
	Arbejdsweekend	387
	Diverse	<u>1.505</u>
		243.918
27.000	Gårdlaug	28.186
76.900	Administrationshonorar	76.900
0	Ejendomsmæglerassistance vedr. udlejning	19.500
20.000	Revision (heraf skrivning og duplikering kr. 2.125)	20.000
3.000	Kontorartikler m.v.	2.681
2.000	Møder og generalforsamling	3.254
0	Sommerfest	855
0	Blomster og gaver	337
4.000	Telefon	1.400
0	Afskrivning, porttelefonanlæg	6.832
0	Afskrivning, fællesantenne	7.330
0	Diverse	702
<u>18.800</u>	Skat af årets resultat	<u>30.757</u>
<u>1.092.700</u>		Udgifter i alt <u>kr. 1.257.790</u>
	<u>Årets resultat andrager herefter</u>	
1.242.800	Indtægter i alt	1.333.189
<u>1.092.700</u>	Udgifter i alt	<u>1.257.790</u>
150.100	Driftsoverskud	75.399
<u>185.000</u>	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld	<u>176.305</u>
<u>- 34.900</u>		Underskud - <u>kr. 100.906</u>



Balance pr. 31. december 1997

AKTIVER

Ejendommens værdikonto:

Saldo pr. 1. januar 1997		9.075.623
--------------------------	--	-----------

(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)

(Kontantværdi 1997, kr. 13.400.000)

Porttelefonanlæg:

Saldo iflg. sidste regnskab	45.827	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 68.320	<u>6.832</u>	38.995

Fællesantenne:

Saldo iflg. sidste regnskab	57.418	
Afskrivning, 10% p.a. af kr. 73.300	<u>7.330</u>	50.088

Kassebeholdning		1.511
-----------------	--	-------

Postgirokonto		5.352
---------------	--	-------

Jyske Bank, kassekredit 105625-3		478.888
----------------------------------	--	---------

Forudbetalte forsikringer m.v.		11.236
--------------------------------	--	--------

Debitorer		9.938
-----------	--	-------

Lejedefitorer		<u>2.530</u>
---------------	--	--------------

	Aktiver i alt	<u>kr. 9.674.161</u>
--	----------------------	-----------------------------



PASSIVER

Prioritetsgæld:		iflg. sid-		
	%	ste status	Afdrag	Restgæld
Østifternes Kreditforening	4.5	260.464	6.972	253.492
Østifternes Kreditforening	4.5	61.689	1.651	60.038
Byggeriets Realkreditfond	8.421	3.590.515	39.425	3.551.090
Byggeriets Realkreditfond	7.613	1.887.580	110.672	1.776.908
Realkredit Danmark	7	<u>819.847</u>	<u>10.872</u>	<u>808.975</u>
		6.620.095	169.592	6.450.503
Nye lån:				
Realkredit Danmark	7.3052	512.000	2.319	509.681
Byggeriets Realkreditfond	6.351	<u>89.000</u>	<u>4.394</u>	<u>84.606</u>
		<u>7.221.095</u>	<u>176.305</u>	7.044.790
(Prioritetsgælden omregnet til kon- tantværdi udgør kr. 8.510.355)				
Kassekredit maksimum				300.000
(Ejerpantebreve kr. 360.000 ligger til sikkerhed for kassekredit)				
Varmeregnskab 1997:				
Fjernvarmeforbrug 1. april - 31. december 1997			156.761	
Indgået varmebidrag 1. februar -31. december 1997			<u>222.762</u>	66.001
Beboerkonto				6.560
Skyldige omkostninger				38.535
Deposita				<u>66.564</u>
		Fremmedkapital i alt		<u>kr. 7.522.450</u>



Egenkapitalen andrager herefter

Aktiver i alt	9.674.161
Fremmedkapital i alt	<u>7.522.450</u>
	<u>kr. 2.151.711</u>

Der kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste regnskab	587.204
Overtaget andel	<u>68.417</u>
	<u>518.787</u>


Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste regnskab	2.155.263
Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	<u>176.305</u>
	2.331.568
Kurstab ved omprioritering	459.281
Låneomkostninger	<u>36.934</u>
	<u>1.835.353</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 101.523	
Årets underskud	- <u>100.906</u>	
	- <u>202.429</u>	<u>kr. 2.151.711</u>

Administrator:


Nina Anderskov

Bestyrelsen:

Peter Møls



Ruben Haakonsson



Connie Østergaard



Mette Winther



Kresten Bøggild





Revisionspåtegning

Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 1997 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.

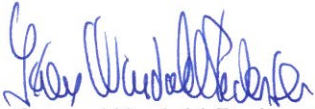
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Køge, den 18. marts 1998

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 1998 således:

Fordeles efter bruttoetageareal for andelsboliger i alt 2.942 m²:

Egenkapital iflg. omstående		2.151.711
Kontantværdi pr. 1. januar 1997	13.400.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>9.075.623</u>	<u>4.324.377</u>
		6.476.088
Prioritetsgæld, nominel værdi	7.044.790	
Prioritetsgæld, kontant værdi	<u>8.510.355</u>	<u>1.465.565</u>
		5.010.523
Hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v.		<u>658.952</u>
Reguleret egenkapital		<u>kr. 4.351.571</u>

$$\frac{4.351.571}{2.942} = \underline{\underline{\text{kr. 1.479,12 pr. m}^2}}$$

Månedligt tillæg:

Budgetteret resultat	91.000
Hensættelse til vedligeholdelse	<u>46.870</u>
Reguleret budgetteret resultat	<u>44.130</u>

$$\frac{\text{Budgetteret resultat}}{\text{Andelskvadratmeter x måneder}} = \frac{44.130}{2.942 \times 12} = \underline{\underline{\text{kr. 1,25 pr. m}^2}}$$





LOPS & BRANDT
STATSAUTORISERERE REVISORER

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Likviditetsoversigt pr. 31. december 1997

Disponible beløb:

Kassebeholdning	1.500	
Kassekredit, disponibel	478.900	
Postgiro	5.400	
Beboerkonto	0	
Lejedebitorer	<u>2.500</u>	488.300

Diverse gældsposter:

Skyldige omkostninger	53.800	
Varmeregnskab	66.000	
Beboerkonto	<u>6.500</u>	<u>126.300</u>

Likviditetsoverskud kr. 362.000

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsunderskud 1. januar 1997 - 113.000

Formueafgang i årets løb:

Årets underskud	44.900	
Overtaget andel	68.400	
Ændring i låneomkostninger	17.600	
Ændring i debitorer	9.900	
Ændring i kassekredit, max.	<u>50.000</u>	<u>190.800</u>
		- 303.800

Formuetilgang i årets løb:

Afskrivninger	14.100	
Ændring i forudbetalte forsikringer	5.500	
Låneoptagelse	601.000	
Ændring i forudbetalt leje og deposita	<u>45.200</u>	<u>665.800</u>

Likviditetsoverskud pr. 31. december 1997 kr. 362.000



Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Revisionsprotokollat vedr. regnskabsåret 1997

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. 193.122,04, kan specificeres således:

Grundskyld		60.526,80
Rottebekæmpelsesgebyr		737,00
Forbrændingsafgift		1.782,43
Vandafgifter	79.722,36	
Betalt a'conto 1996	- 78.607,03	
	1.115,33	
A'conto 1997	79.206,51	80.321,84
Dagrenovationsafgift og affaldsgebyr		49.753,97
		<u>kr. 193.122,04</u>

2. Beboerkonto kr. 6.560,05, kan specificeres således:

Lejlighed 01.01, stempelmærke	1.560,00
Lejlighed 05.01, stempelmærke	231,00
Lejlighed 13.03, tilbageholdt varme	500,00
Lejlighed 14.01, tilbageholdt varme	1.000,00
Lejlighed 16.01, tilbageholdt varme	1.000,00
Lejlighed 19.01, tilbageholdt varme	1.000,00
Lejlighed 23.01, tilbageholdt varme	1.000,00
Lejlighed 29.01, tilbageholdt varme	1.000,00
Lejlighed 38.02, tilbageholdt varme	1.000,00
	8.291,00
Lejlighed 13.04	- 1.730,95
	<u>kr. 6.560,05</u>

3. Skyldige omkostninger kr. 38.534,55, kan specificeres således:

Revision (heraf skrivning og duplikering kr. 2.125,00)	20.000,00
Kløvergruppen	4.653,75
Dansk Planrengøring	5.568,75
Copy-Dan	456,30
Københavns Belysningsvæsen	4.098,75
Skyldig skat	<u>3.757,00</u>
	<u>kr. 38.534,55</u>

4. Forudbetalt leje og deposita kr. 66.564,82, kan specificeres således:

Lejlighed 0103	39.000,00
Lejlighed 0802	6.180,60
Lejlighed 1703	3.423,50
Lejlighed 4603	14.210,72
Lejlighed 4701	<u>3.750,00</u>
	<u>kr. 66.564,82</u>

5. Andelskapital kr. 587.204,00, 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	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	<u>9.170</u>
Transport	1.380	243.348



Transport	1.380	243.348
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	76	13.402
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>2.942</u>	<u>518.787</u>

---o0o---

Regnskabet har vi givet følgende påtegning:

“Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 1997 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 regnskabsafleggelsen, 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 revisorers 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 18. marts 1998

Lops & Brandt

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Søren Windahl Pedersen
statsautoriseret revisor





Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

**Opgørelse over skattepligtig indkomst
for skatteåret 1998/99 (regnskabsåret 1997)**

Leje - ikke medlemmer 267.140

Fradrag:

Samlede udgifter	1.257.790	
- skat	30.757	
- 75% af repræsentation	<u>253</u>	
	<u>1.226.780</u>	

Heraf vedr. ikke medlemmer iflg. note:

$\frac{1.226.780 \times 473}{3.415} =$	169.917	
--	---------	--

Afskrivning på erhvervslejemål:

$\frac{2.785.658 \times 473}{3.415} \times 2\% =$	7.717	
---	-------	--

(I alt afskrevet kr. 183.810, svarende til 76%)

$\frac{42.084 \times 473}{3.415} \times 2\% =$	<u>117</u>	<u>177.751</u>
--	------------	----------------

(I alt afskrevet kr. 2.369, svarende til 74%)

Skattepligtig indkomst **kr. 89.389**

Skat, 34% af kr. 89.300 **kr. 30.362**

Betalt a'conto 27.000

Rest 3.362

Finansieringstillæg, 11,75% af kr. 3.362 395

Skat i alt **kr. 30.757**

Foranstående opgørelse er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens regnskab.

Køge, den 18. marts 1998

Lops & Brandt
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Søren Windahl Pedersen
statsautoriseret revisor

Note

Bruttoareal - medlemmer	m ² 2.942
Bruttoareal - ikke medlemmer, erhverv	" <u>473</u>
Bruttoareal i alt	<u>m² 3.415</u>