



LOPS & BRANDT
STATSAUTORISERED E REVISORER

Godkendt på forrige
ordinære generalforsamling
22. april 1999
[Signature]

Andelsboligforeningen

Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Regnskab for året 1998

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december 1998

INDTÆGTER

1998		1998
<u>Budget</u>		<u>Regnskab</u>
898.100	Boligafgift - medlemmer	969.907
287.900	Leje - erhverv	295.656
<u>37.000</u>	Indbetaling til hybridnet	<u>39.515</u>
1.223.000		1.305.078
31.700	Bidrag vedr. gårdlaug	31.680
0	Renteindtægt, bank	3.052
0	Renteindtægt, giro	28
0	Afgifter salg og indmeldelse	4.200
0	Udlodning af reservefond	470
0	Gebyrer vedr. arbejdsweekend	1.600
0	Andre indtægter, selskabsskat, retur	56.463
<u>0</u>	Restancegebyrer	<u>218</u>
<u>1.254.700</u>	Indtægter i alt	<u>kr. 1.402.789</u>

UDGIFTER

546.800	Prioritetsrenter	566.772	
- 116.600	Modtaget rentesikring	<u>114.179</u>	452.593
10.000	Renter og provision, kassekredit		0
210.900	Ejendomsskatter og afgifter		210.890
60.000	Forsikringer og abonnementer		40.597
24.000	El-forbrug		25.105
37.000	Copy-Dan afgift og kabel-TV		40.469
65.000	Anden renholdelse, container, arbejdsweekend		14.051
<u>0</u>	Viceværtsservice/trappevask		<u>62.855</u>
837.100	transport		846.560



1998		1998
<u>Budget</u>		<u>Regnskab</u>
837.100		transport 846.560
170.000	Håndværkerudgifter:	
	Murer	34.272
	Isenkram	14.325
	Tømrer og snedker	59.358
	Malerarbejde	554
	Blikkenslager	45.338
	Elektriker	6.788
	Arkitekt	6.234
	Antennevedligeholdelse	835
	Vej, have og gård	1.735
	Varmeanlæg	6.792
	Kloak	36.589
	Arbejdsweekend	543
	Diverse (inkl. cykelstativer kr. 18.325,00)	<u>18.653</u>
		232.016
28.200	Gårdlaug	28.572
76.900	Administrationshonorar	76.900
20.000	Revision (heraf skrivning og duplikering kr. 2.125)	20.000
3.000	Kontorartikler m.v.	1.441
0	Anden administration	676
2.000	Møder og generalforsamling	2.627
0	Sommerfest	2.789
4.000	Telefon	1.400
0	Afskrivning, porttelefonanlæg	6.832
0	Afskrivning, fællesantenne	7.330
0	Andre udgifter	3.997
<u>30.000</u>	Skat af årets resultat	<u>0</u>
<u>1.171.200</u>		Udgifter i alt <u>kr. 1.231.140</u>
	<u>Årets resultat andrager herefter</u>	
1.254.700	Indtægter i alt	1.402.789
<u>1.171.200</u>	Udgifter i alt	<u>1.231.140</u>
83.500	Driftoverskud	171.649
<u>193.100</u>	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld	<u>192.377</u>
<u>- 109.600</u>		Underskud - <u>kr. 20.728</u>



Balance pr. 31. december 1998

AKTIVER

Ejendommens værdikonto:

Saldo pr. 1. januar 1998 9.075.623

(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)

(Kontantværdi 1998, kr. 13.400.000)

Porttelefonanlæg:

Saldo iflg. sidste regnskab 38.995

Afskrivning, 10% p.a. af kr. 68.320 6.832 32.163

Fællesantenne:

Saldo iflg. sidste regnskab 50.088

Afskrivning, 10% p.a. af kr. 73.300 7.330 42.758

Kassebeholdning

3.853

Postgirokonto

12.627

Jyske Bank, kassekredit 105625-3

406.668

Forudbetalte forsikringer m.v.

4.830

Debitorer

69.733

Lejederdebitorer

971

Aktiver i alt

kr. 9.649.226



PASSIVER

Prioritetsgæld:		iflg. sid-			
	%	ste status	Afdrag	Indfrielse	Restgæld
Østifternes Kreditforening	4.5	253.492	7.290	0	246.202
Østifternes Kreditforening	4.5	60.038	1.727	0	58.311
Byggeriets Realkreditfond	8.421	3.551.090	42.851	0	3.508.239
Byggeriets Realkreditfond	7.613	1.776.908	119.342	0	1.657.566
Realkredit Danmark	7	808.975	8.663	800.312	0
Realkredit Danmark	7.3052	509.681	3.804	505.877	0
Byggeriets Realkreditfond	6.351	<u>84.606</u>	<u>5.408</u>	<u>0</u>	<u>79.198</u>
		7.044.790	189.085	1.306.189	5.549.516
Nye lån:					
Realkredit Danmark	5,7312	531.000	1.704	0	529.296
Realkredit Danmark	5.9632	<u>811.000</u>	<u>1.588</u>	<u>0</u>	<u>809.412</u>
		<u>8.386.790</u>	<u>192.377</u>	<u>1.306.189</u>	6.888.224
 (Prioritetsgælden omregnet til kon- tantværdi udgør kr. 7.890.574)					
Kassekredit maksimum					300.000
(Ejerpantebreve kr. 360.000 ligger til sikkerhed for kassekredit)					
Varmeregnskab 1998:					
Fjernvarmeforbrug 1. februar - 31. december 1998				173.564	
Indgået varmebidrag 1. februar -31. december 1998				<u>222.762</u>	49.198
Beboerkonto					4.685
Skyldige omkostninger					43.992
Forudbetalt leje					3.336
Deposita					<u>64.149</u>
					<u>kr. 7.353.584</u>



Egenkapitalen andrager herefter

Aktiver i alt	9.649.226
Fremmedkapital i alt	<u>7.353.584</u>
	<u>kr. 2.295.642</u>

Der kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste regnskab	518.787
Overtaget andel	<u>0</u>
	<u>518.787</u>

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste regnskab	1.835.353
Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	<u>192.377</u>
	2.027.730
Kurstab ved omprioritering	- 16.691
Låneomkostninger	<u>- 11.027</u>
	<u>2.000.012</u>

Tab- og vindingskonto:


Saldo iflg. sidste regnskab	- 202.429
Årets underskud	- <u>20.728</u>
	<u>- 223.157</u>

kr. 2.295.642

Administrator:


Nina Anderskov

Bestyrelsen:


Peter Mols


Ruben Haakonsson


Connie Østergaard


Mette Winther


Kresten Bøggild



Revisionspåtegning

Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 1998 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 årsregskabets 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 1999

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 1999 således:

Fordeles efter bruttoetageareal for andelsboliger i alt 2.942 m²:

Egenkapital iflg. omstående		2.295.642
Kontantværdi pr. 1. januar 1998	13.400.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>9.075.623</u>	<u>4.324.377</u>
		6.620.019
Prioritetsgæld, nominel værdi	6.888.223	
Prioritetsgæld, kontant værdi	<u>7.890.574</u>	<u>1.002.351</u>
		5.617.668
Hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v.		<u>1.221.967</u>
Reguleret egenkapital		<u>kr. 4.395.701</u>

$$\frac{4.395.701}{2.942} = \underline{\underline{\text{kr. 1.494,12 pr. m}^2}}$$

Månedligt tillæg:

Budgetteret resultat	<u>117.700</u>
Reguleret budgetteret resultat	<u>117.700</u>

$$\frac{\text{Budgetteret resultat}}{\text{Andelskvadratmeter x måneder}} = \frac{117.700}{2.942 \times 12} = \underline{\underline{\text{kr. 3,33 pr. m}^2}}$$





LOPS & BRANDT
STATSAUTORISERED E REVISORER

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Likviditetsoversigt pr. 31. december 1998

Disponible beløb:

Kassebeholdning	3.900	
Kassekredit, disponibel	406.700	
Postgiro	12.700	
Debitorer	69.700	
Lejedorer	<u>1.000</u>	494.000
Diverse gældsposter:		
Skyldige omkostninger	44.000	
Varmeregnskab	49.200	
Beboerkonto	<u>4.700</u>	<u>97.900</u>
Likviditetsoverskud		<u>kr. 396.100</u>

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud 1. januar 1998		362.000
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud	20.700	
Låneomkostninger	11.000	
Kurstab	16.700	
Indfrielse	<u>1.306.200</u>	<u>1.354.600</u>
		- 992.600
Formue tilgang i årets løb:		
Regulering, primo	8.400	
Afskrivninger	14.200	
Ændring i forudbetalte forsikringer	6.400	
Låneoptagelse	1.342.000	
Ændring i varmeregnskab	16.800	
Ændring i forudbetalt leje og deposita	<u>900</u>	<u>1.388.700</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 1998		<u>kr. 396.100</u>



Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Revisionsprotokollat vedr. regnskabsåret 1998

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. 210.889,72, kan specificeres således:

Ejendomsskat 1. rate	109.155,83
Ejendomsskat 2. rate	<u>101.733,89</u>
	<u>kr. 210.889,72</u>

2. Beboerkonto, - kr. 4.685,00, kan specificeres således:

Lejlighed 001	- 1.560,00
Lejlighed 007	- 1.437,50
Lejlighed 017	312,50
Lejlighed 023	- 1.000,00
Lejlighed 026	- <u>1.000,00</u>
	<u>kr. - 4.685,00</u>

3. Skyldige omkostninger kr. 43.992,50, kan specificeres således:

Revision (heraf skrivning og duplikering kr. 2.125,00)	20.000,00
Kløvergruppen	11.645,00
CC Låseservice	1.875,00
Dansk Planrengøring	6.187,50
Københavns Belysningsvæsen	<u>4.285,00</u>
	<u>kr. 43.992,50</u>

4. Forudbetalt leje og deposita kr. 67.485,34, kan specificeres således:

Lejlighed 001		40.711,50
Lejlighed 008		5.477,01
Lejlighed 046		14.210,72
Lejlighed 047		<u>3.750,00</u>
		64.149,23
Forudbetalt leje		<u>3.336,11</u>
		<u>kr. 67.485,34</u>

5. Andelskapital kr. 518.786,00, 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	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	<u>14.107</u>
Transport	2.020	356.204



Transport	2.020	356.204
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 1998 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 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 18. marts 1999

Lops & Brandt

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Søren Windahl Pedersen
statsautoriseret revisor





LOPS & BRANDT
STATSAUTORISEREREDE REVISORER

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

**Opgørelse over skattepligtig indkomst
for skatteåret 1998 (regnskabsåret 1998)**

Leje - ikke medlemmer 295.656

Fradrag:

Samlede udgifter 1.231.140
+ kurstabsfradrag 23.516
1.254.656

Heraf vedr. ikke medlemmer iflg. note:

$\frac{1.254.656 \times 295.656}{1.265.563} =$ 293.108

Afskrivning på erhvervslejemål:

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

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

$\frac{42.084 \times 473}{3.415} \times 2\% =$ 117 **300.942**

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


Skattepligtig indkomst, negativ **kr. - 5.286**

Foranstående opgørelse er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens regnskab.

Køge, den 19. marts 1999

Lops & Brandt

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Søren Windahl Pedersen
statsautoriseret revisor

Note

Boligafgift - medlemmer	969.907
Leje - ikke medlemmer, erhverv	<u>295.656</u>
Boligafgift og leje i alt	<u>kr. 1.265.563</u>

Underskudssaldo

Skatteåret 1996	8.832
Skatteåret 1997	24.540
Skatteåret 1998	<u>5.286</u>
	<u>kr. 38.658</u>

