



**GYRN • LOPS • BRANDT**

Statsautoriserede revisorer A/S

Andelskrone godkendt  
med 15.535,82 pr m<sup>2</sup>  
2/4-09

Kirsten Wylt

**Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53**

**Årsrapport for 2008**

**Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S**

Fændediget 13 • 4600 Køge • Telefon 56 65 52 52 • Telefax 56 65 94 52 • CVR-nr. 30 82 19 63

[koege@qlb.dk](mailto:koege@qlb.dk)

**K Ø B E N H A V N • K Ø G E**

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S • Medlem af RevisorGruppen Danmark

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE	6-8
ÅRETS RESULTAT	8
AKTIVER	9-10
PASSIVER	11
EGENKAPITAL	12
NOTER	13-14
LIKVIDITETSOVERSIGT	15-16
BUDGET FOR ÅRET	17-18

## **GENERELLE OPLYSNINGER**

### **NAVN**

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

1650 København V/1665 København V

CVR-nr. 64 90 20 16

### **ADMINISTRATION**

DATEA, Kirsten Kloster

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs Lyngby

Telefon 45 26 01 03

Telefax 45 26 01 23

### **REVISION**

Gyrn • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Fændediget 13

4600 Køge

Telefon 56 65 52 52

Telefax 56 65 94 52

E-mail: sw@glb.dk

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 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.

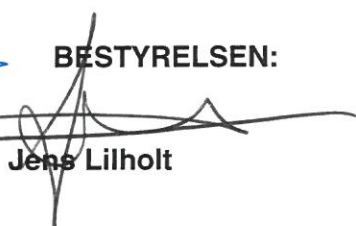
Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions- garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 10. marts 2009

  
Tonny Bønløkke Hertz

**BESTYRELSEN:**


  
Jens Lilholt

  
Hanne Mogensen

  
Martin Rosenkilde Gram

  
Peter Mols

Som foreningens administrator:

**ADMINISTRATOR:**  
  
DATEA, Kisten Kloster

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**

### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### **Bestyrelsens ansvar for årsrapporten**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 10. marts 2009

**Gyrn · Lops · Brandt**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for 2008 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. 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. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

#### **Ekstraordinære poster**

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

#### **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. Den beregnede skat vedrørende udlejning for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

#### **Betalt prioritetsafdrag**

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

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til anskaffelseskursværdi. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten 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 ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2008****- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2008</u> Budget		<u>2008</u> kr.
<b><u>Ordinære indtægter:</u></b>		
1.420.350	Boligafgift - medlemmer	1.420.644
<u>533.000</u>	Leje - ikke medlemmer, erhverv	<u>579.867</u>
1.953.350		2.000.511
0	Gebyr arbejdsweekend	1.000
0	Reservefondsudlodning	799
0	Restancegebyr	220
0	Afgifter salg og indmeldelse	4.200
11.000	Renteindtægter	3.244
<u>40.200</u>	Gårdlaug	<u>41.135</u>
<b><u>2.004.550</u></b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>2.051.109</u></b>
 <b><u>Ordinære udgifter:</u></b>		
1.021.000	Prioritetsydelse	1.020.920
<u>-255.000</u>	Heraf afdrag	<u>255.169</u>
766.000	Prioritetsrenter	765.751
0	Renter af kassekredit	39.811
112.000	Ejendomsskatter	112.421
40.000	Renovation m.v.	86.116
0	Indbetalt til renovation af Café	<u>47.842</u>
153.000	Vandafgifter	153.096
63.000	Forsikringer	70.493
80.000	El-forbrug	40.696
80.000	Vicevært-service	91.191
<u>10.000</u>	Snerydning	<u>4.417</u>
<b>1.304.000</b>	<b>transport</b>	<b>1.316.150</b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2008**

<b>1.304.000</b>	<b>transport</b>		<b>1.316.150</b>
	Håndværkerudgifter		
	Snedker og tømrer	34.955	
	Blikkenslager og smed	1.956	
	El-installatør	55.813	
	Tagarbejde	23.457	
	Vej, have og gård	5.639	
217.000	Varmeanlæg	<u>17.207</u>	139.027
10.000	Elektrolyse varmeinstallation		7.944
40.000	Gårdlaug		38.265
0	Arbejdsweekend		1.060
75.600	Administrationshonorar		75.600
21.800	Revision og udarbejdelse af årsrapport, budget, skatteopgørelse m.v.		21.800
3.000	Porto og gebyrer		4.759
3.000	Kopiering og kontorartikler		0
15.200	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse		13.200
15.000	Møder og generalforsamling		8.319
0	Varmeudgift fællesrum		3.341
16.900	Afskrivninger (porttelefon, internet, IP telefoni)		23.757
0	Annonceudgifter		<u>3.131</u>
<b><u>1.721.500</u></b>	<b>ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>		<b><u>1.656.353</u></b>
<b><u>Resultat af ordinær drift:</u></b>			
2.004.550	Ordinære indtægter		2.051.109
<u>1.721.500</u>	Ordinære udgifter		<u>1.656.353</u>
283.050	Resultat af ordinær drift		394.756
<u>-255.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld		<u>-255.169</u>
<b><u>28.050</u></b>	<b>Resultat efter afdrag</b>		<b><u>139.587</u></b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2008****- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -****Ekstraordinære udgifter:**

265.000	Malermæssig istandsættelse af trappeopgang	266.437
0	Renovering af badeværelser, individuelle tilvalg	-3.093
0	Postkasser	20.205
30.000	Forundersøgelse af altanprojekt	0
<b>295.000</b>	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>283.549</b>
<b>-295.000</b>	<b>Resultat af ekstraordinær drift</b>	<b>-283.549</b>

**ÅRETS SAMLEDE RESULTAT**

283.050	Overskud af ordinær drift	394.756
-295.000	Resultat af ekstraordinær drift	-283.549
-11.950	Årets samlede resultat	111.207
-255.000	Afdrag på prioritetsgæld	-255.169
<b>-266.950</b>	<b>Årets samlede resultat efter afdrag</b>	<b>-143.962</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008****- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport 10.125.581

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 64.000.000)

(Kontant ejendomsværdi iflg. årsregulering pr. 1. oktober 2006 kr. 71.000.000)

(Kontant ejendomsværdi iflg. årsregulering pr. 1. oktober 2005 kr. 29.000.000)

(Kontant ejendomsværdi iflg. årsregulering pr. 1. oktober 2004 kr. 29.000.000)

Porttelefonanlæg:

Saldo pr. 1. Januar 2008 32.500

Afskrivning 10% p.a. af kr. 50.000 5.000 27.500

Internet og IP Telefoni:

Saldo pr. 1. Januar 2008 160.125

Afskrivning 10% p.a. af kr. 187.578 18.757 141.368**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER****10.294.449****ANLÆGSAKTIVER I ALT****10.294.449**

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008**

Varmeregnskab		
Afholdte udgifter	300.175	
- indgåede bidrag	- 259.187	40.988
Internetregnskab		
Afholdte udgifter	94.451	
- indgåede bidrag	- 92.540	1.911
Antenne		
Afholdte udgifter	111.431	
- indgåede bidrag	- 100.800	10.631
Andre tilgodehavender		27.490
Forudbetalte omkostninger		8.714
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b>89.734</b>
Kassebeholdning		6.000
Danske Bank, erhvervsgiro		236.551
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		<b>242.551</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>332.285</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.626.734</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008****- P A S S I V E R -****EGENKAPITAL****-4.371.423**

Prioritetsgæld:

	<u>Ud- løbsår</u>	<u>%</u>	<u>Restgæld iflg. sidste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Realkredit Danmark	2018	4,50	163.703	11.642	152.061
Realkredit Danmark	2018	4,50	38.772	2.757	36.015
Realkredit Danmark	2035	4,43	4.993.208	96.925	4.896.283
Realkredit Danmark	2036	5,26	5.626.156	88.538	5.537.618
Realkredit Danmark	2036	5,31	<u>3.583.419</u>	<u>55.307</u>	<u>3.528.112</u>
			<u>14.405.258</u>	<u>255.169</u>	<u>14.150.089</u>

(Prioritetsgælden omregnet til kontantværdi udgør kr. 13.946.419)

Jyske Bank, kassekredit (max. Kr. 300.000)					522.502
Forudbetalt løbende boligafgift					3.106
Skyldige omkostninger					111.719
Vaskeriindtægter					40.150
Beboerkonto					5.717
Depositum					<u>164.874</u>

**GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT****14.998.157****PASSIVER I ALT****10.626.734**

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2008****EGENKAPITAL**

Aktiver	10.626.734
Gældsforpligtelser	- 14.998.157
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>-4.371.423</u></b>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>518.787</u>
	<u>518.787</u>

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	2.926.967
+ betalte prioritetsafdrag	<u>255.169</u>
	<u>3.182.136</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 7.928.384
Årets samlede resultat	111.207
- prioritetsafdrag, overført til almindelig reservefond	- <u>255.169</u>
	<u>- 8.072.346</u>

<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>- <u>4.371.423</u></b>
--------------------------	---------------------------

## NOTER

### Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 4 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 229.000.

### Note 2. Forbehold for evt. skattekrav vedr. senere ophør med erhvervsmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/ dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 18. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 ikke har solgt lejelejligheder.

Pr. statusdagen har foreningen flere usolgte lejelejligheder og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør.

Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til seneste kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

**Note 3. Andelsværdier**

Med henvisning til lov om andelsboliger, fastsættes prisen for andelen i foreningens formue ved overdragelser i tiden fra ordinær generalforsamling 2009 til næste ordinære generalforsamling som nedenstående

Egenkapital iflg. omstående		-	4.371.423
Kontantværdi pr. 1. oktober 2008	64.000.000		
Ejendommens bogførte værdi	<u>10.125.581</u>		<u>53.874.419</u>
			49.502.996
Prioritetsgæld, nominel værdi	14.150.089		
Prioritetsgæld, kontant værdi	<u>13.946.419</u>		<u>203.670</u>
			49.706.666
Hensat til fremtidig fald i ejendomsvurdering og kursregulering			
prioritetsgæld			<u>4.000.000</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>			<b><u><u>45.706.666</u></u></b>
	<u>45.706.666</u>		
	2.942		
			<b><u><u>15.535,92</u></u></b>

Sidste år blev andelskronen vedtaget til kr. 16.017,71 pr. m<sup>2</sup> med et tillæg pr. måned på 10,00 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Under henvisning til Vestre Landsretsdom af 12. januar 1995 skal vi gøre opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier evt. skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi for ejendommen, der er anvendt i overnævnte beregning.

**Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53**

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2008**

31/12 2008  
kr.

**Disponible beløb:**

Varmeregnskab	41.000	
Internetregnskab	1.900	
Antenne	10.600	
Andre tilgodehavender	27.500	
Forudbetalte omkostninger	8.700	
Kassebeholdning	6.000	
Danske Bank, erhvervsgiro	236.600	
Disponibel på kassekredit (kreditmaksimum kr. 300.000)	<u>100</u>	332.400

**Diverse gældsposter:**

Jyske Bank, kassekredit	222.500	
Forudbetalt løbende boligafgift	3.100	
Skyldige omkostninger	111.700	
Vaskeriindtægter	40.200	
Beboerkonto	<u>5.700</u>	<u>383.200</u>

**LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2008**

-50.800

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2008		54.500
Regulering for vaskeri indtægter 2007		-3.900
Formueatilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	394.800	
Stigning i forudbetalt leje og deposita	18.700	
Afskrivninger	<u>23.800</u>	<u>437.300</u>
		487.900
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	283.500	
Afdrag på prioritetsgæld	<u>255.200</u>	<u>538.700</u>
<b>LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2008</b>		<b><u><u>-50.800</u></u></b>

## Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

### Budget for året 2009

#### - I N D T Æ G T E R -

	<u>2009</u> kr.
<b>Ordinære indtægter:</b>	
Boligafgift - medlemmer	1.450.000
Leje - ikke medlemmer, erhverv	595.500
	<u>2.045.500</u>
Renteindtægter	2.000
Gårdlaug	41.000
	<u><u>2.088.500</u></u>

#### - U D G I F T E R -

<b>Ordinære udgifter:</b>	
Prioritetsydelse	1.020.800
Heraf afdrag	-266.800
	<u>754.000</u>
Prioritetsrenter	99.600
Ejendomsskatter	40.000
Renovation m.v.	153.000
Vandafgifter	71.000
Forsikringer	45.000
El-forbrug	92.000
Vicevært-service	5.000
Snerydning	205.000
Håndværkerudgifter	10.000
Elektrolyse varmeinstallation	40.000
Gårdlaug	79.000
Administrationshonorar	22.700
Revision og udarbejdelse af årsrapport, budget, skatteopgørelse m.v.	6.000
Porto og gebyrer	15.200
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.000
Møder og generalforsamling	23.700
Afskrivninger (porttelefon, internet, IP telefoni)	<u>1.676.200</u>

**Resultat af ordinær drift:**

Ordinære indtægter	2.088.500
Ordinære udgifter	<u>-1.676.200</u>
Overskud af ordinær drift	412.300
Afdrag på prioritetsgæld	<u>-266.800</u>
<b>Resultat efter afdrag</b>	<b><u><u>145.500</u></u></b>

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2009	-50.800
Ordinært resultat efter afdrag	145.500
Ikke likvide poster (afskrivning)	<u>23.700</u>
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2009</b>	<b><u><u>118.400</u></u></b>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2009 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.