



GYRN · LOPS · BRANDT
STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

Andelsboligforeningen Søblik

Årsrapport for 2004

18. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	4
RESULTATOPGØRELSE	5
ÅRETS RESULTAT	6
AKTIVER	7
PASSIVER	8
EGENKAPITAL	9
NOTER	10
LIKVIDITETSOVERSIGT	11
BUDGET	12



GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Søblik
Kjeld Langesgade 7 og 7 A
1367 København K

ADMINISTRATION

AAA Ejendomsadministration og Formueforvaltning ApS
Toldbodgade 95 B
Telefon 33 46 10 10
Telefax 33 32 46 25

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Finsensvej 80
2000 Frederiksberg
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04



BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2004 for Andelsboligforeningen Søblik. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

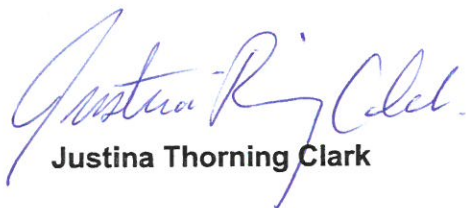
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.


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 2005

BESTYRELSEN:


Justina Thorning Clark


Philip Schwalm


Viveka Ingelf


Anne Sophie Jacoby

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

AAA Ejendomsadministration og Formuevaltning ApS



REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Søblik

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004, der aflægges efter årsregnskabsloven.

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 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. marts 2005
Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2004 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.

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 erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

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 handelsværdi jf. vurdering fra en statsautoriseret ejendomsmægler/valuar. Opskrivningen er ført på særskilt reserve under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af regnskabet og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført direkte på foreningens egenkapital.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til de priser på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.



RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2004

-INDTÆGTER-

<u>2004</u>			<u>2004</u>
Budget			kr.
967.200	Boligafgift - medlemmer		967.159
<u>44.900</u>	Leje		<u>48.401</u>
1.012.100			1.015.560
0	Venteliste-/overdragelsesgebyrer		775
	Antenne:		
	Indtægter	7.200	
2.000	Udgifter	<u>- 6.873</u>	327
13.000	Vaskeriindtægter		11.269
<u>0</u>	Renter bank		<u>2.818</u>
<u>1.027.100</u>	INDTÆGTER I ALT		<u>1.030.749</u>

-UDGIFTER-

213.400	Prioritetsrenter		212.860
119.700	Ejendomsskatter		119.690
60.000	Vand		57.544
18.000	Forsikringer		19.200
60.000	El:		
	For meget betalt 2002/03	- 80.636	
	Forbrug 2004	<u>46.764</u>	- 33.872
129.000	Bredbånd, installation		129.000
	Håndværkerudgifter:		
	Tømrer og snedker	1.044	
	Elektrolyse	4.856	
	Låsesmed	1.723	
	Varmeanlæg (incl. serviceaftale kr. 13.038)	7.059	
	Vaskeri	4.864	
	VVS	25.354	
	El-installatør	10.488	
	Vedligeholdelse gårdanlæg	20.319	
<u>80.000</u>	Rådg. ingeniør vedr. fugt	<u>4.059</u>	<u>79.766</u>
680.100	transport		584.188



RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2004

<u>2004</u> Budget			<u>2004</u> kr.
680.100	transport		584.188
20.000	Rengøring		23.832
0	Snerydning og saltning		6.728
6.500	Varmeregnskabshonorar		5.418
31.000	Administrationshonorar		31.000
2.500	Indvendig vedligeholdelse, hensat		3.745
0	Korrektion indvendig vedligeholdelse		1.295
15.100	Revision og regnskabsudarbejdelse m.v.		15.750
12.500	Vurdering ejendom (til årsrapport 2003 og 2004)		25.000
	Bestyrelses- og foreningsudgifter:		
	Telefongodtgørelse formand	1.200	
	Møder og generalforsamling	49	
	Bestyrelsesudgifter (porto)	595	
	Udlejerforeningen	1.870	
	ABF-kontingent	2.702	
10.000	Gebyrer	<u>352</u>	6.768
0	Diverse		2.313
<u>4.000</u>	Selskabsskat, afsat		<u>5.993</u>
<u>781.700</u>	UDGIFTER I ALT		<u>712.030</u>

ÅRETS RESULTAT ANDRAGER HEREFTER

1.027.100	Indtægter i alt		1.030.749
<u>781.700</u>	- udgifter i alt		<u>712.030</u>
245.400	Driftsoverskud		318.719
- <u>354.600</u>	Afdrag på prioritetsgæld		- <u>354.458</u>
- <u>109.200</u>	ÅRETS RESULTAT		- <u>35.739</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2004

- AKTIVER -

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, handelsværdi pr. 18. marts 2004	16.000.000
+ opskrivning til handelsværdi pr. 31. december 2004 i flg. vurdering af Chr. Hjorth Erhvervsjendomme	1.500.000
(Kontant ejendomsværdi iflg. almindelig vurdering pr. 1. oktober 2004 kr. 12.800.000)	_____
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>17.500.000</u>

ANLÆGSAKTIVER I ALT 17.500.000

Andre tilgodehavender	130.244
Varmeregnskaber	1.912
Restancer m.v.	3.343
Mellemregning administrator	14.321
Forudbetalte udgifter	<u>51.593</u>
TILGODEHAVENDER	<u>201.413</u>

Kassebeholdning hos forening	1.032
Indestående giro	12.562
BG Bank A/S, driftskonto (kreditmaksimum kr. 0)	7.998
Danske Bank A/S, erhvervskonto	12.852
Danske Bank A/S, aftalekonto	<u>130.505</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>164.949</u>

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT 366.362

AKTIVER I ALT 17.866.362



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2004

- PASSIVER -

EGENKAPITAL **9.672.762**

Prioritetsgæld:

	<u>Udløbsår</u>	<u>%</u>	<u>Iflg. sidste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Indeks- regulering</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit	2022	6,55	892.768	25.747	-	867.021
Nykredit	2007	5,21	611.019	164.129	-	446.890
Nykredit	2042	2,5	4.721.577	160.991	98.221	4.658.807
Nykredit	2043	2,5	106.760	3.591	2.221	105.390
			<u>6.332.124</u>	<u>354.458</u>	<u>100.442</u>	<u>6.078.108</u>

(Til ovennævnte 2 indeksslån med restgæld kr. 4.658.807 og kr. 150.390 ydes delvist rentebidrag. Herudover er der tinglyst indeksslån med en hovedstol på nom. kr. 2.843.400 og kr. 1.902.500. Der ydes fuldt rente- og afdragsbidrag, jf. byfornyelseslovens § 59 a stk. 2. Boligministeriet kan helt eller delvist bringe ydelsen til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres.)

+ kursregulering af prioritetsgæld 1.942.971

Prioritetsgælden omregnet til kontantværdi 8.021.079

Skyldige omkostninger 134.431

Vedligeholdelsestilsvær 31.197

Forudbetalt leje og deposita 900

Skyldig selskabsskat 5.993

GÆLDSFORPLIGTELSER **8.193.600**

PASSIVER I ALT **17.866.362**



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2004

EGENKAPITAL

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>673.750</u>
Indeksregulering prioritetsgæld:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	- 1.173.949
Årets regulering	- <u>100.442</u>
	- <u>1.274.391</u>
Betalte prioritetsafdrag:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	3.236.854
Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	<u>354.458</u>
	<u>3.591.312</u>
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	13.337.099
+ opskrivning til handelsværdi (kontant)	<u>1.500.000</u>
	<u>14.837.099</u>
Kursreguleringsfond prioritetsgæld:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	- 1.589.148
Årets kursregulering	- <u>353.823</u>
	- <u>1.942.971</u>
Tab- og vindingskonto:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	- 6.176.298
Årets samlede resultat	318.719
- prioritetsafdrag overført til almindelig reservefond	- <u>354.458</u>
	- <u>6.212.037</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>9.672.762</u>



- NOTER -

Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 3 andelshaveres lån.

Forpligtelsen er maksimeret til kr. 289.059.

Til sikkerhed for kassekredit er deponeret ejerpantebrev kr. 11.000.000 med pant i foreningens ejendom.

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

Den 29. november 2001 har Landsskatteretten afsagt kendelse om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejligheder andeboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Opgørelsen over solgte lejligheder i perioden 18. maj 1994 - 31. december 2004 er ikke oplyst.

Pr. statusdagen har foreningen 1 usolgt lejelejlighed og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Note 3. Andelsværdier

Iflg. § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt vedtægternes § 15 kan den maksimale værdi pr. 1. januar 2005 opgøres således:

Egenkapital iflg. årsrapport pr. 31. december 2004	<u>9.672.762</u>
eller pr.m ² $\frac{9.672.762}{1.925} =$	<u>5.024.81</u>
Andelsværdi vedtaget på generalforsamling 2004	<u>8.308.308</u>
eller pr. m ²	<u>4.316.01</u>

I henhold til Andelsboligforeningslovens § 6 stk. 6 oplyser bestyrelsen, at der er optaget 2 indekslån med fuld ydelsesstøtte, jf. omtalen side 8. Den samlede restgæld pr. 31. december 2004 udgør kr. 4.245.647 og lånene indgår ikke ved opgørelse af andelenes værdi.



LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2004

		2004
		kr.
Disponible beløb:		
Likvide beholdninger	164.900	
Tilgodehavender	<u>201.400</u>	366.300
Diverse gældsposter:		
Skyldige omkostninger	134.400	
Vedligeholdelsestilsvar	31.100	
Skyldig selskabsskat	<u>5.900</u>	<u>171.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD		<u><u>194.900</u></u>
<p>○ Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:</p>		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2004		230.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets resultat		- <u>35.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2004		<u><u>194.900</u></u>



BUDGET FOR ÅRET 2005

-INDTÆGTER-

	<u>2005</u> kr.
Boligafgift - medlemmer	967.200
Leje	48.000
Vaskeri, anslået	<u>12.000</u>
INDTÆGTER I ALT	<u>1.027.200</u>

-UDGIFTER-

Prioritetsrenter	202.000
Ejendomsskatter	113.000
Vandafgift	60.000
Forsikringer	20.000
EI	47.000
Varmeregnskabshonorar	6.000
Håndværkerudgifter, anslået	100.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	3.900
Rengøring/vinduespolering incl. snerydning	32.000
Administrationshonorar	32.000
Revision og regnskabsudarbejdelse m.v.	15.800
Vurdering af ejendom	13.000
Bestyrelses- og foreningsudgifter	10.000
Selskabsskat, anslået	<u>6.000</u>
UDGIFTER I ALT	<u>660.700</u> <i>710.700</i>
Indtægter i alt	1.027.200
Udgifter i alt	<u>- 660.700</u>
	366.500
Ordinære afdrag, prioritetsgæld	<u>- 366.000</u>
RESULTAT	<u>500</u> <i>249.500,-</i>

Ved budgettets udarbejdelse er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens eventuelle beslutning om større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel forhøjelse af boligafgift.

