



**GYRN · LOPS · BRANDT**  
STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

**Andelsboligforeningen Søblik**

**Regnskab for året 2001**

**15. regnskabsår**

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2001**

**-INDTÆGTER-**

<u>2001</u> Budget			<u>2001</u> kr.
930.500	Boligafgift - medlemmer		913.185
<u>80.500</u>	Leje		<u>90.780</u>
1.011.000			1.003.965
	Salg bolig 7 incl. indvendig vedligeholdelse	80.326	
0	- indskud	<u>- 37.800</u>	42.526
0	Venteliste-/overdragelsesgebyrer		3.100
	Antenne:		
7.000	Indtægter	7.020	
- 5.000	Udgifter	<u>- 4.616</u>	2.404
15.000	Vaskeriindtægter		9.700
<u>0</u>	Andre indtægter		<u>276</u>
<b><u>1.028.000</u></b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b><u>1.061.971</u></b>

**-UDGIFTER-**

349.200	Prioritetsrenter		349.526
<u>- 108.900</u>	- rentebidrag		<u>- 110.417</u>
240.300			239.109
0	Renter bank		2.131
145.000	Ejendomsskatter og afgifter		145.094
50.000	Forsikringer		51.117
35.000	EI		23.114
<u>5.100</u>	Varmekonsulentordning (ELO)		<u>0</u>
<b>475.400</b>	<b>transport</b>		<b>460.565</b>



<u>2001</u> Budget			<u>2001</u> kr.
<b>475.400</b>	<b>transport</b>		<b>460.565</b>
	Håndværkerudgifter:		
	Ventilationservice	5.975	
	Blikkenslager	2.098	
	Elektrolyse	4.294	
	EI-installatør	4.528	
	Porttelefon	11.028	
	Murer	5.331	
	Glarmester	820	
	Varmeanlæg (incl. serviceaftale kr. 12.110)	19.080	
	Vaskeri	1.933	
	Vedligeholdelse gårdanlæg	16.032	
102.500	Diverse	<u>234</u>	71.353
28.000	Rengøring/vinduespolering		21.034
4.600	Varmeregnskabshonorar (incl. kontrolmanual)		5.898
29.000	Administrationshonorar		26.236
5.000	Administrationshonorar ekstra		3.750
5.500	Indvendig vedligeholdelse, hensat		3.426
13.700	Revision og regnskabsudarbejdelse m.v. (incl. kr. 200 for 2000)		14.325
	Bestyrelses- og foreningsudgifter:		
	Møder og generalforsamling	3.523	
	Bestyrelsesudgifter (porto og kontorhold)	758	
	Udlejerforeningen	1.700	
	ABF-kontingent	2.465	
7.000	Gebyrer	<u>280</u>	8.726
0	Valuarvurdering af ejendom		16.293
<u>2.200</u>	Selskabsskat, afsat		<u>4.026</u> ✓
<b><u>672.900</u></b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b><u>635.632</u></b>

**ÅRETS RESULTAT ANDRAGER HEREFTER**

1.028.000	Indtægter i alt	1.061.971
<u>672.900</u>	- udgifter i alt	<u>635.632</u>
355.100	Driftsoverskud	426.339
- 319.400	Afdrag på prioritetsgæld	- <u>319.441</u>
<b><u>35.700</u></b>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>106.898</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2001**

**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste regnskab, kontantværdi 2000	6.550.000
+ opskrivning til kontantværdi pr. 1. januar 2001	<u>350.000</u>
	6.900.000

(Kontantværdi iflg.vurdering pr. 1. januar 2001 kr. 6.900.000)

Kasse hos bestyrelsen og vicevært	561
Giro	10.787
BG Bank A/S (maksimum kr. 250.000)	8.779
Danske Bank A/S erhvervskonto	12.701
Restance løbende boligafgift	6.297
Mellemregning administrator	55.911
Forudbetalte omkostninger	<u>8.345</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>7.003.381</u></b>



**- FREMMEDKAPITAL -**

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	960.687	21.185	-	939.502
Nykredit	2007	5,21	1.055.340	140.504	-	914.836
Nykredit	2042	2,5	4.837.341	154.309	139.407	4.822.439
Nykredit	2043	2,5	109.242	3.443	3.148	108.947
			<u>6.962.610</u>	<u>319.441</u>	<u>142.555</u>	<u>6.785.724</u>

(Til ovennævnte 2 indekslån med restgæld kr. 4.822.439 og kr. 108.947 ydes delvist rentebidrag. Herudover er der tinglyst indekslån 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						<u>1.054.035</u>
Prioritetsgælden omregnet til kontantværdi						7.839.759
(Ejerpantebrev kr. 11.000.000 er deponeret til sikkerhed i pengeinstitut)						
Varmeregnskab 2000/01						15.022
Varmeregnskab 2001/2002:						
Indtægter					50.856	
Udgifter					<u>36.513</u>	14.343
Skyldige omkostninger						81.780
Vedligeholdelsestilsvar						21.327
Forudbetalt leje og deposita						900
Skyldig selskabsskat						<u>4.026</u>
<b>FREMMEDKAPITAL I ALT</b>						<b><u>7.977.157</u></b>



**EGENKAPITALEN ANDRAGER HEREFTER**

	<u>kr.</u>
Aktiver i alt	7.003.381
- fremmedkapital i alt	<u>7.977.157</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT, NEGATIV</b>	<b><u>- 973.776</u></b>

Der kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste regnskab	611.450
+ andel bolig 7	<u>37.800</u>
	<u>649.250</u>

Opskrivningsfond, ejendom:

Saldo iflg. sidste regnskab	3.887.099
+ opskrivning til kontantværdi pr. 1. januar 2001	<u>350.000</u>
	<u>4.237.099</u>

Indeksregulering prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 811.393
Årets regulering	<u>- 142.555</u>
	<u>- 953.948</u>

Betalte prioritetsafdrag:

Saldo iflg. sidste regnskab	2.243.812
Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	<u>319.441</u>
	<u>2.563.253</u>

Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 1.016.862
- årets regulering	<u>- 37.173</u>
	<u>- 1.054.035</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 6.522.293	
Årets resultat	<u>106.898</u>	
	<u>- 6.415.395</u>	<b><u>- 973.776</u></b>



Foreningen kautionerer for andelshaveres lån i pengeinstitut. Forpligtelsen er ikke opgjort.

Bestyrelsen oplyser, at der denne bekendt ikke herudover forefindes kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser.

Note vedr. andelsværdi:

Iflg. § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan den maksimale værdi pr. 1. januar 2002 opgøres således:

Egenkapital iflg. regnskab pr. 31. december 2001		- 973.776
Regulering vedr. ejendom:		
Handelsværdi iflg. ejendomsmægler/valuar (kontant) 15/3 2002	12.650.000	
Kontantværdi pr. 1. januar 2001	<u>- 6.900.000</u>	<u>5.750.000</u>
Reguleret egenkapital herefter		<u>4.776.224</u>
eller pr.m <sup>2</sup> $\frac{4.776.224}{1.855} =$		<u>2.574,78</u>
Andelsværdi iflg. note til regnskab pr. 31. december 2000 i alt		<u>855.751</u>
eller pr. m <sup>2</sup>		<u>489,84</u>

Det er en forudsætning for ovenstående beregning, at der sker ændring af vedtægternes § 15 stk. 2, hvori det er bestemt at ejendommen ved beregning af andelspriser skal ansættes til anskaffelsesprisen, således at vedtægterne tillader beregninger baseret på valuarvurdering.

I henhold til Andelsboligforeningslovens § 6 stk. 6 oplyser bestyrelsen, at der er optaget 2 indekslån med fuld ydelsesstøtte, jf. omtalen side 4. Den samlede restgæld pr. 31. december 2001 udgør kr. 4.392.036 og lånene indgår ikke ved opgørelse af andelenes værdi.

Andelsværdien pr. 31. december 2000 var beregnet i henhold til § 5 stk. 6 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.



Note vedr. skat:

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

Iflg. modtagne oplysninger, vil Landsskatterettens kendelse formentlig blive appelleret til domstolene. Til orientering kan det oplyses, at foreningen i årene 1996-2001 har solgt 2 lejligheder. Eventuelle solgte lejligheder i perioden 18. maj 1994 - 31. december 1995 er ikke oplyst.

Pr. statusdagen har foreningen 2 usolgte lejelejligheder.

Vi skal gøre opmærksom på, at størrelsen af et evt. skattekrav for nærværende ikke kan opgøres, og at der ikke er afsat noget beløb til dækning af et evt. skattekrav i det foreliggende årsregnskab.

Vi må således tage forbehold herfor indtil retstilstanden er afklaret.

**ADMINISTRATOR:**

**AAA Ejendomsadministration og Formuevaltning ApS**

**BESTYRELSEN:**

**Fritz Storm Pedersen  
(formand)**

**Justina Clark**

**Claus Nilsson**

**Viveka Ingelf**

**Trine Marie Jensen**



## REVISIONSPÅTEGNING

Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 2001 for Andelsboligforeningen Søblik.

### Den udførte revision

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte danske 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 bemærkninger.

### Konklusion

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

København, den 2. april 2002

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

Otto Lops  
statsautoriseret revisor

