



GYRN · LOPS · BRANDT
STATSAUTORISERED E REVISORER A/S

Andelsboligforeningen Søblik

Årsrapport for 2002

16. 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 2002 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.

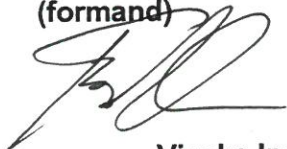
Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

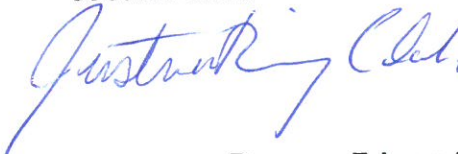
København den 9/4 2003

BESTYRELSEN:

Fritz Storm Pedersen
(formand)



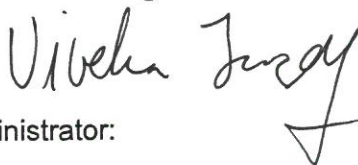
Justina Clark



Claus Nilsson



Viveka Ingelf



Rasmus Frimer Andersen

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

AAA Ejendomsadministration og Formuevaltning ApS



REVISIONSPÅTEGNING

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2002.

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 2002 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2002 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. marts 2003
Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S

Otto Lops
statsautoriseret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2002 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 2002

-INDTÆGTER-

2002 Budget			2002 kr.
931.500	Boligafgift - medlemmer		947.937
<u>74.300</u>	Leje		<u>61.228</u>
1.005.800			1.009.165
	Salg bolig 15	181.235	
0	- indskud	<u>- 24.500</u>	156.735
0	Venteliste-/overdragelsesgebyrer		3.450
	Antenne:		
	Indtægter	7.095	
2.400	Udgifter	<u>- 4.851</u>	2.244
10.000	Vaskeriindtægter		6.103
<u>0</u>	Renter bank		<u>1.337</u>
<u>1.018.200</u>	INDTÆGTER I ALT		<u>1.179.034</u>

-UDGIFTER-

231.700	Prioritetsrenter		231.251
145.000	Ejendomsskatter og afgifter		145.018
51.500	Forsikringer		19.830
25.000	EI		32.401
5.100	Varmekonsulentordning (ELO)		0
	Håndværkerudgifter:		
	Elektrolyse	4.478	
	Låsesmed	2.169	
	Garmester	858	
	Varmeanlæg (incl. serviceaftale kr. 12.594)	16.008	
	Vaskeri (incl. vaskemaskine kr. 19.250)	23.086	
	Vedligeholdelse gårdanlæg	16.032	
<u>80.000</u>	Gårdmøbler	<u>2.127</u>	<u>64.758</u>
538.300	transport		493.258



<u>2002</u> Budget			<u>2002</u> kr.
538.300	transport		493.258
21.000	Rengøring/vinduespolering		21.545
6.000	Varmeregnskabshonorar		4.800
29.000	Administrationshonorar		28.800
2.400	Indvendig vedligeholdelse, hensat		2.380
14.200	Revision og regnskabsudarbejdelse m.v. (incl. kr. 125 for 2001)		15.562
	Bestyrelses- og foreningsudgifter:		
	Møder og generalforsamling	3.463	
	Bestyrelsesudgifter (porto og kontorhold)	799	
	Udlejerforeningen	1.700	
	ABF-kontingent	2.522	
9.000	Gebyrer	<u>1.425</u>	9.909
0	Diverse		694
<u>4.400</u>	Selskabsskat, afsat		<u>5.643</u>
<u>624.300</u>	UDGIFTER I ALT		<u>582.591</u>

ÅRETS RESULTAT ANDRAGER HEREFTER

1.018.200	Indtægter i alt		1.179.034
<u>624.300</u>	- udgifter i alt		<u>582.591</u>
393.900	Driftsoverskud		596.443
- <u>330.900</u>	Afdrag på prioritetsgæld		- <u>331.081</u>
<u>63.000</u>	ÅRETS RESULTAT		<u>265.362</u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2002

- AKTIVER -

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste regnskab, ejendomsvurdering pr. 1. januar 2001 6.900.000

+ opskrivning til handelsværdi pr. 19. marts 2003 i flg.
 vurdering af Chr. Hjorth Erhvervsejendomme 8.700.000

(Kontant ejendomsværdi pr. 1. januar 2002 kr. 7.950.000)

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER 15.600.000

ANLÆGSAKTIVER I ALT 15.600.000

Restancer m.v. 15.893

Mellemregning administrator 18.716

Forudbetalte udgifter 17.810

TILGODEHAVENDER 52.419

Kassebeholdning hos forening 840

Indestående giro 11.862

BG Bank A/S, driftskonto (kreditmaksimum kr. 250.000) 267.343

Danske Bank A/S, erhvervskonto 12.825

LIKVIDE BEHOLDNINGER 292.870

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT 345.289

AKTIVER I ALT 15.945.289



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2002

-PASSIVER-

EGENKAPITAL 7.905.642

Prioritetsgæld:

	<u>Udløbsår</u>	<u>%</u>	<u>Iflg. sidste status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Indeksregulering</u>	<u>Restgæld</u>
Nykredit	2022	6,55	939.502	22.608	-	916.894
Nykredit	2007	5,21	914.836	147.974	-	766.862
Nykredit	2042	2,5	4.822.439	156.997	86.014	4.751.456
Nykredit	2043	2,5	108.947	3.502	1.943	107.388
			<u>6.785.724</u>	<u>331.081</u>	<u>87.957</u>	<u>6.542.600</u>

(Til ovennævnte 2 indeksslån med restgæld kr. 4.751.456 og kr. 107.388 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	<u>1.407.603</u>
Prioritetsgælden omregnet til kontantværdi	7.950.203
Forudbetalt boligafgift	4.708
Varmeregnskab 2001/02	800
Varmeregnskab 2002/03:	
Indtægter	48.610
Udgifter	<u>11.708</u>
Skyldige omkostninger	16.784
Vedligeholdelsestilsvar	23.707
Forudbetalt leje og deposita	900
Skyldig selskabsskat	<u>5.643</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>8.039.647</u>

PASSIVER I ALT 15.945.289



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2002

EGENKAPITAL

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste regnskab	649.250
+ nyt medlem	<u>24.500</u>
	<u>673.750</u>

Indeksregulering prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 953.948
Årets regulering	<u>- 87.957</u>
	<u>- 1.041.905</u>

Betalte prioritetsafdrag:

Saldo iflg. sidste regnskab	2.563.253
Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	<u>331.081</u>
	<u>2.894.334</u>

Opskrivningsfond, ejendom:

Saldo iflg. sidste regnskab	4.237.099
+ opskrivning til handelsværdi (kontant) 19. marts 2003	<u>8.700.000</u>
	<u>12.937.099</u>

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 1.054.035
Årets kursregulering	<u>- 353.568</u>
	<u>- 1.407.603</u>

Tab- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste regnskab	- 6.415.395
Årets samlede resultat	596.443
- prioritetsafdrag overført til almindelig reservefond	<u>- 331.081</u>
	<u>- 6.150.033</u>

EGENKAPITAL I ALT

7.905.642



-NOTER-

Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 2 andelshaveres lån.
 Forpligtelsen er maksimeret til kr. 228.188.

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.

Eventuelt solgte lejligheder i perioden 18. maj 1994 - 31. december 1995 er ikke oplyst.

Til orientering kan det oplyses, at foreningen 1996-2002 har solgt 3 lejelejligheder.

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

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

Vi må således tage forbehold herfor indtil retstilstanden om skattekravets størrelse er afklaret.

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 2003 opgøres således:

Egenkapital iflg. regnskab pr. 31. december 2002	<u>7.905.642</u>
eller pr.m ² $\frac{7.905.642}{1.925} =$	<u>4.106.83</u>
Andelsværdi iflg. note til regnskab pr. 31. december 2001 i alt	<u>4.776.224</u>
eller pr. m ²	<u>2.574.78</u>

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 2002 udgør kr. 4.328.236 og lånene indgår ikke ved opgørelse af andelenes værdi.



LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2002

		<u>2002</u> kr.
Disponible beløb:		
Likvide beholdninger	292.900	
Tilgodehavender	<u>52.400</u>	345.300
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab 2001/02	800	
Varmeregnskab 2002/03	36.900	
Forudbetalt boligafgift	4.700	
Skyldige omkostninger	16.800	
Vedligeholdelsestilsvar	23.700	
Skyldig selskabsskat	<u>5.600</u>	<u>88.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD		<u><u>256.800</u></u>

Herudover kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 250.000.

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2002	-	33.100
Formuetilgang i årets løb:		
Andel bolig 15		24.500
Årets overskud		<u>265.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2002		<u><u>256.800</u></u>



BUDGET FOR ÅRET 2003

-INDTÆGTER-

	<u>2003</u>
	kr.
Boligafgift - medlemmer	967.200
Leje	42.900
Vaskeri, anslået	7.500
Antenne, netto	<u>2.500</u>
INDTÆGTER I ALT	<u>1.020.100</u>

-UDGIFTER-

Prioritetsrenter	222.300
Ejendomsskatter og afgifter	98.900
Vandafgift	63.000
Forsikringer	20.000
EI	33.000
Varmeregnskabshonorar	5.000
Håndværkerudgifter, anslået	80.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	2.400
Rengøring/vinduespolering	22.000
Administrationshonorar	30.000
Revision og regnskabsudarbejdelse m.v.	15.500
Bestyrelses- og foreningsudgifter	10.000
Selskabsskat, anslået	<u>3.400</u>
UDGIFTER I ALT	<u>605.500</u>

Indtægter i alt	1.020.100
Udgifter i alt	<u>- 605.500</u>
	414.600
Ordinære afdrag, prioritetsgæld	<u>- 342.500</u>
OVERSKUD	<u>72.100</u>

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

