



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

**Andelsboligforeningen Søblik**

**Årsrapport for 2006**

**20. regnskabsår**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE	6
ÅRETS RESULTAT	7
AKTIVER	8
PASSIVER	9
EGENKAPITAL	10
NOTER	11
LIKVIDITETSOVERSIGT	12
BUDGET	13



**GENERELLE OPLYSNINGER**

**NAVN**

Andelsboligforeningen Søblik  
Kjeld Langesgade 7 og 7 A  
1367 København K

**ADMINISTRATION**

Advokaterne Amaliegade No. 42  
Amaliegade 42  
1256 København K  
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 2006 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 28. februar 2007

### **BESTYRELSEN:**

**Justina Thorning Clark**  
(formand)

**Philip Schwalm**

**Peter Ziolo**

**Anne Sophie Jacoby**

Som foreningens administrator:

### **ADMINISTRATOR:**

**Advokaterne Amaliegade No. 42**



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### **Til andelshaverne i A/B Søblik**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2006, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Budgettallene er ikke revideret. 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 oprettholdelse 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. februar 2007

**Gyrn • Lops • Brandt**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**

  
Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2006 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 senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi). 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 2006**

**-INDTÆGTER-**

<u>2006</u> Budget			<u>2006</u> kr.
967.000	Boligafgift - medlemmer		967.159
<u>48.000</u>	Leje		<u>46.119</u>
1.015.000			1.013.278
0	Venteliste-/overdragelsesgebyrer		4.900
	Antenne:		
	Indtægter	7.200	
0	Udgifter	<u>- 6.963</u>	237
14.000	Vaskeriindtægter		11.722
<u>0</u>	Renter bank		<u>4.647</u>
<b><u>1.029.000</u></b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b><u>1.034.784</u></b>

**-UDGIFTER-**

191.000	Prioritetsrenter		191.177
117.000	Ejendomsskatter		116.562
0	Abonnementer		2.634
66.000	Vand		70.432
21.000	Forsikringer		20.122
34.000	EI		31.301
	Håndværkerudgifter:		
	Anden vedligeholdelse	2.248	
	Elektrolyse	5.196	
	Låsesmed	1.225	
	Varmeanlæg (incl. serviceaftale)	15.391	
	Vaskeri	4.913	
	VVS	42.472	
	Vedligeholdelse gårdanlæg	31.496	
<u>100.000</u>	Garmester	<u>631</u>	<u>103.572</u>
<b>529.000</b>	<b>transport</b>		<b>535.800</b>



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2006**

<u>2006</u> Budget		<u>2006</u> kr.
<b>529.000</b>	<b>transport</b>	<b>535.800</b>
37.000	Rengøring	25.182
0	Snerydning og saltning	10.782
0	Difference varmeregnskab	1.402
6.000	Varmeregnskabshonorar	5.655
50.000	Arkitekt, vedr. altaner	210.995
33.000	Administrationshonorar	33.000
0	Honorar til administrator (juridisk rådgivning)	15.250
4.000	Indvendig vedligeholdelse, hensat	3.852
16.000	Revision og regnskabsudarbejdelse m.v.	16.000
9.000	Honorar til valuar	8.150
	Bestyrelses- og foreningsudgifter:	
	Telefongodtgørelse formand	2.000
	Porto, kontorartikler m.v.	2.224
	Udlejerforeningen	300
	ABF-kontingent	2.836
11.000	Gebyrer	<u>320</u>
<u>6.000</u>	Selskabsskat, afsat	<u>678</u>
<b><u>701.000</u></b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b><u>874.426</u></b>

**ÅRETS RESULTAT ANDRAGER HEREFTER**

1.029.000	Indtægter i alt	1.034.784
<u>701.000</u>	- udgifter i alt	<u>874.426</u>
328.000	Driftsoverskud	160.358
- 379.000	Afdrag på prioritetsgæld	- <u>378.823</u>
<b>- 51.000</b>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>- <u>218.465</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2006**

**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:		
Saldo iflg. sidste årsrapport, handelsværdi pr. 31. december 2005		17.500.000
+ opskrivning til ejendomsvurdering oktober 2006		8.500.000
(Kontant ejendomsværdi iflg. vurdering pr. 1. oktober 2006 kr. 26.000.000)		<u>                    </u>
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b><u>26.000.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>26.000.000</u></b>
Varmeregnskab 2005/06		16.689
Varmeregnskab 2006/07:		
Afholdte udgifter	55.123	
Modtaget a conto	<u>- 50.148</u>	4.975
Mellemregning administrator		477.422
Forudbetalte udgifter		<u>36.729</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b><u>535.815</u></b>
Kassebeholdning hos forening		3.947
Indestående giro		7.492
BG Bank A/S, driftskonto		218.479
Danske Bank A/S, erhvervskonto		12.853
Danske Bank A/S, aftalekonto		<u>          0</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		<b><u>242.771</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>778.586</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>26.778.586</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2006**

**- PASSIVER -**

**EGENKAPITAL** **18.054.472**

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	839.545	29.321	-	810.224
Nykredit	2007	5,21	274.034	182.047	-	91.987
Nykredit	2042	2,5	4.552.943	163.801	99.881	4.489.023
Nykredit	2043	2,5	103.047	3.654	2.261	101.654
			<u>5.769.569</u>	<u>378.823</u>	<u>102.142</u>	<u>5.492.888</u>

(Til ovennævnte 2 indeksslån med restgæld kr. 4.489.023 og kr. 101.654 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>2.460.697</u>
Prioritetsgælden omregnet til kontantværdi	7.953.585
Skyldige omkostninger	106.736
Vedligeholdelsestilsvær	38.901
Forudbetalt leje og deposita	900
Skyldig selskabsskat	678
Mellemregning fraflyttere	<u>623.314</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>8.724.114</u></b>

**PASSIVER I ALT** **26.778.586**



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2006**

**EGENKAPITAL**

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>673.750</u>
Indeksregulering prioritetsgæld:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	- 1.332.069
Årets regulering	<u>- 102.142</u>
	<u>- 1.434.211</u>
Betalte prioritetsafdrag:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	3.957.529
Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	<u>378.823</u>
	<u>4.336.352</u>
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	16.437.099
+ opskrivning til ejendomsvurdering	<u>6.900.000</u>
	<u>23.337.099</u>
Kursreguleringsfond prioritetsgæld:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	- 2.500.425
Årets kursregulering	<u>39.728</u>
	<u>- 2.460.697</u>
Tags- og vindingskonto:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	- 6.179.356
Årets samlede resultat	160.358
- prioritetsafdrag overført til almindelig reservefond	<u>- 378.823</u>
	<u>- 6.397.821</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>18.054.472</u></b>



**- NOTER -**

**Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser**

Foreningen har stillet garanti for 4 andelshaveres lån.  
 Forpligtelsen er maksimeret til kr. 168.141.

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 andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Opgørelsen over solgte lejligheder i perioden 18. maj 1994 - 31. december 2005 er ikke oplyst.

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

**Note 3. Andelsværdier**

I henhold til vedtægternes § 33 foreslår bestyrelsen andelenes værdi fastsat til kr. 9.378,95 (sidste år kr. 5.743,63) pr. andelskrone beregnet således:

Egenkapital pr. 31. december 2006	<u>18.054.472</u>
eller pr.m <sup>2</sup> $\frac{18.054.472}{1.925} =$	<u>9.378,95</u>

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 som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

I henhold til Andelsboligforeningslovens § 6 stk. 6 oplyser bestyrelsen, at der er optaget 2 indekslån med fuld ydelsesstøtte, jf. omtalen side 9. Den samlede restgæld pr. 31. december 2006 udgør kr. 4.092.887 og lånene indgår ikke ved opgørelse af andelenes værdi.



**LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2006**

		<b><u>2006</u></b>
		<b>kr.</b>
<b>Disponible beløb:</b>		
Likvide beholdninger	242.800	
Tilgodehavender	<u>535.800</u>	778.600
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Skyldige omkostninger	106.700	
Vedligeholdelsestilsvar	38.900	
Mellemregning fraflytter	623.300	
Skyldig selskabsskat	<u>700</u>	<u>769.600</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD</b>		<b><u><u>9.000</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2006		227.500
Formueafgang i årets løb:		
årets resultat		<u>218.500</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2006</b>		<b><u><u>9.000</u></u></b>



**BUDGET FOR ÅRET 2007**

**- I N D T Æ G T E R -**

	<b><u>2007</u></b> kr.
Boligafgift - medlemmer	967.000
Leje	48.000
Vaskeri, anslået	<u>10.000</u>
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>1.025.000</u></b>

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

Prioritetsrenter	176.000
Ejendomsskatter	120.000
Vandafgift	71.000
Forsikringer	21.000
EI	32.000
Varmeregnskabshonorar	6.000
Håndværkerudgifter, anslået	100.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	4.000
Rengøring/vinduespolering incl. snerydning	37.000
Administrationshonorar	33.000
Revision og regnskabsudarbejdelse m.v.	16.700
Vurdering af ejendom	9.000
Bestyrelses- og foreningsudgifter	10.000
Selskabsskat, anslået	<u>0</u>
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b><u>635.700</u></b>

Indtægter i alt	1.025.000
Udgifter i alt	<u>- 635.700</u>
Ordinære afdrag, prioritetsgæld	389.300
	<u>- 394.000</u>
<b>RESULTAT</b>	<b><u>- 4.700</u></b>

Foranstående budget for perioden 1. januar – 31. december 2007 er udarbejdet af andelsboligforeningen 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.

