



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

**Andelsboligforeningen Søblik**

**Årsrapport for 2003**

**17. regnskabsår**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
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 2003 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 27. maj 2004

**BESTYRELSEN:**

~~Fritz Storm Pedersen~~

*Justina Thorning Clark*  
Justina Thorning Clark

*Lars Lindholm*  
Lars Lindholm

Viveka Ingelf

*Viveka Ingelf*

Anne Sofie Jacoby

Som foreningens administrator:

**ADMINISTRATOR:**

*Julie*  
AAA Ejendomsadministration og Formuevaltning ApS



## REVISIONSPÅTEGNING

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2003.

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 2003 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. marts 2004  
**Gyrn • Lops • Brandt**  
**Statsautoriserede Revisorer A/S**

Otto Lops  
statsautoriseret revisor



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for 2003 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 2003**

**-INDTÆGTER-**

<b>2003 Budget</b>			<b>2003 kr.</b>
967.200	Boligafgift - medlemmer		967.159
<u>42.900</u>	Leje		<u>46.346</u>
1.010.100			1.013.505
0	Venteliste-/overdragelsesgebyrer		2.525
	Antenne:		
	Indtægter	7.200	
2.500	Udgifter	<u>- 5.584</u>	1.616
7.500	Vaskeriindtægter		13.454
<u>0</u>	Renter bank		<u>2.916</u>
<b><u>1.020.100</u></b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b><u>1.034.016</u></b>

**-UDGIFTER-**

222.300	Prioritetsrenter		222.351
98.900	Ejendomsskatter		95.858
63.000	Vand		60.639
20.000	Forsikringer		16.357
33.000	El		90.908
	Håndværkerudgifter:		
	Nye vinduer	48.119	
	Elektrolyse	4.762	
	Låsesmed	3.480	
	Varmeanlæg (incl. serviceaftale kr. 12.947)	14.510	
	Vaskeri	2.650	
	VVS	16.261	
	El-installatør	1.740	
	Vedligeholdelse gårdanlæg	17.636	
<u>80.000</u>	Diverse	<u>2.812</u>	<u>111.970</u>
<b>517.200</b>	<b>transport</b>		<b>598.083</b>



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2003**

<b>2003</b>			<b>2003</b>
<b>Budget</b>			<b>kr.</b>
<b>517.200</b>	<b>transport</b>		<b>598.083</b>
22.000	Rengøring/vinduespolering		8.261
5.000	Varmeregnskabshonorar		5.964
30.000	Administrationshonorar		30.000
0	Juridisk assistance vedr. andelsværdier og omprioritering		28.750
2.400	Indvendig vedligeholdelse, hensat		2.450
15.500	Revision og regnskabsudarbejdelse m.v.		14.625
0	Vurdering ejendom		12.025
	Bestyrelses- og foreningsudgifter:		
	Møder og generalforsamling	670	
	Bestyrelsesudgifter (porto)	426	
	Udlejerforeningen	1.700	
	ABF-kontingent	2.697	
10.000	Gebyrer	<u>365</u>	5.858
0	Diverse		7.785
<u>3.400</u>	Selskabsskat, afsat		<u>3.960</u>
<b><u>605.500</u></b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b><u>717.761</u></b>

**ÅRETS RESULTAT ANDRAGER HEREFTER**

1.020.100	Indtægter i alt		1.034.016
<u>605.500</u>	- udgifter i alt		<u>717.761</u>
414.600	Driftsoverskud		316.255
- 342.500	Afdrag på prioritetsgæld		- <u>342.520</u>
<b><u>72.100</u></b>	<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>- <u>26.265</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2003**

**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste regnskab, handelsværdi pr. 19. marts 2003	15.600.000
+ opskrivning til handelsværdi pr. 18. marts 2004 i flg. vurdering af Chr. Hjorth Erhvervsejendomme	400.000
(Kontant ejendomsværdi iflg. årsregulering pr. 1. oktober 2003 kr. 8.300.000)	
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>16.000.000</u></b>

**ANLÆGSAKTIVER I ALT** **16.000.000**

Varmeregnskaber	15.853
Restancer m.v.	3.343
Mellemregning administrator	61.165
Forudbetalte udgifter	<u>48.523</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b><u>128.884</u></b>

Kassebeholdning hos forening	2.000
Indestående giro	12.087
BG Bank A/S, driftskonto (kreditmaksimum kr. 0)	43.095
Danske Bank A/S, erhvervskonto	12.852
Danske Bank A/S, klientkonto	<u>187.671</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b><u>257.705</u></b>

**OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT** **386.589**

**AKTIVER I ALT** **16.386.589**



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2003**

**- PASSIVER -**

**EGENKAPITAL**

**8.308.308**

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	916.894	24.126	-	892.768
Nykredit	2007	5,21	766.862	155.843	-	611.019
Nykredit	2042	2,5	4.751.456	159.005	129.126	4.721.577
Nykredit	2043	2,5	107.388	3.546	2.918	106.760
			<u>6.542.600</u>	<u>342.520</u>	<u>132.044</u>	<u>6.332.124</u>

(Til ovennævnte 2 indekslån med restgæld kr. 4.751.456 og kr. 107.388 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>1.589.148</u>
Prioritetsgælden omregnet til kontantværdi	7.921.272
Skyldige omkostninger	125.992
Vedligeholdelsestilsvar	26.157
Forudbetalt leje og deposita	900
Skyldig selskabsskat	<u>3.960</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>8.078.281</u></b>

**PASSIVER I ALT**

**16.386.589**



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2003**

**EGENKAPITAL**

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:	
Saldo iflg. sidste regnskab	<u>673.750</u>
Indeksregulering prioritetsgæld:	
Saldo iflg. sidste regnskab	- 1.041.905
Årets regulering	- <u>132.044</u>
	- <u>1.173.949</u>
Betalte prioritetsafdrag:	
Saldo iflg. sidste regnskab	2.894.334
Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelse	<u>342.520</u>
	<u>3.236.854</u>
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo iflg. sidste regnskab	12.937.099
+ opskrivning til handelsværdi (kontant)	<u>400.000</u>
	<u>13.337.099</u>
Kursreguleringsfond prioritetsgæld:	
Saldo iflg. sidste regnskab	- 1.407.603
Årets kursregulering	- <u>181.545</u>
	- <u>1.589.148</u>
Tabs- og vindingskonto:	
Saldo iflg. sidste regnskab	- 6.150.033
Årets samlede resultat	316.255
- prioritetsafdrag overført til almindelig reservefond	- <u>342.520</u>
	- <u>6.176.298</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>8.308.308</u></b>



**- NOTER -**

**Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser**

Foreningen har stillet garanti for 2 andelshaveres lån.

Forpligtelsen er maksimeret til kr. 204.918.

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 erhvervsmæssig virksomhed**

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 lejligheder andeboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Opgørelsen over solgte lejligheder i perioden 18. maj 1994 - 31. december 2003 er ikke oplyst.

Pr. statusdagen har foreningen 1 usolgt lejelejlighed og den erhvervsmæssige 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 2004 opgøres således:

Egenkapital iflg. regnskab pr. 31. december 2003	<u>8.308.308</u>
eller pr.m <sup>2</sup> $\frac{8.308.308}{1.925} =$	<u>4.316.01</u>
Andelsværdi vedtaget på generalforsamling 2003	<u>7.905.642</u>
eller pr. m <sup>2</sup>	<u>4.106.83</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 2003 udgør kr. 4.301.907 og lånene indgår ikke ved opgørelse af andelenes værdi.



**LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2003**

		<u>2003</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Likvide beholdninger	257.700	
Tilgodehavender	<u>128.900</u>	386.600
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Skyldige omkostninger	126.000	
Vedligeholdelsestilsvar	26.000	
Skyldig selskabsskat	<u>4.000</u>	<u>156.000</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD</b>		<u><u>230.600</u></u>

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2003	256.800
Formueafgang i årets løb:	
Årets resultat	- <u>26.200</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2003</b>	<u><u>230.600</u></u>



**BUDGET FOR ÅRET 2004**

**-INDTÆGTER-**

	<b><u>2004</u></b>
	<b>kr.</b>
Boligafgift - medlemmer	967.200
Leje	44.900
Vaskeri, anslået	13.000
Antenne, netto	<u>2.000</u>
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>1.027.100</u></b>

**-UDGIFTER-**

Prioritetsrenter	213.400
Ejendomsskatter	119.700
Vandafgift	60.000
Forsikringer	18.000
El	75.000
Varmeregnskabshonorar	6.500
Håndværkerudgifter, anslået	120.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	2.500
Rengøring/vinduespolering	20.000
Administrationshonorar	31.000
Revision og regnskabsudarbejdelse m.v.	15.100
Vurdering af ejendom	12.500
Bestyrelses- og foreningsudgifter	10.000
Selskabsskat, anslået	<u>4.000</u>
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b><u>707.700</u></b>

Indtægter i alt	1.027.100
Udgifter i alt	<u>- 707.700</u>
	319.400
Ordinære afdrag, prioritetsgæld	<u>- 354.600</u>
<b>RESULTAT</b>	<b><u>- 35.200</u></b>

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

