



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Søblik

Årsrapport for 2007

21. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • medejer af skatteradgivningsfirmaet ReviTax A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-6
RESULTATOPGØRELSE	7-9
ÅRETS RESULTAT	9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
EGENKAPITAL	12-13
NOTER	14
LIKVIDITETSOVERSIGT	15
BUDGET FOR ÅRET	16-17

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Søblik
Kjeld Langesgade 7 og 7 A
1367 København K
CVR-nr. 12 07 54 92

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
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: aj@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING


Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 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 7. maj 2008

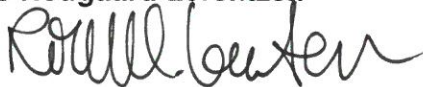

Justina Thorning Clark
 (formand)

BESTYRELSEN:


Anne Sophie Jacoby


Uffe Gade Hansen

Rikke Hougaard Lorentzen



Sissel Fuglsang-Smidt



Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:


Advokaterne Amaliegade No. 42

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Søblik

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår. 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 opretholdelse 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 7. maj 2008

Gyrn • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2007 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. 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. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

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 en reservefond under egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet. Opskrivningen er ført på opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten 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 på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2007**- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2007</u> <u>Budget</u>		<u>2007</u> <u>kr.</u>
<u>Ordinære indtægter:</u>		
967.000	Boligafgift - medlemmer	966.969
<u>48.000</u>	Leje - ikke medlemmer	<u>46.468</u>
1.015.000		1.013.437
10.000	Vaskeriindtægter	801
	Antenne	
0	indbetalt af medlemmer	7.200
0	- signallevering, Copy-Dan m.v.	<u>- 7.162</u>
<u>0</u>	Ventelistegebyr	<u>7.275</u>
<u>1.025.000</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>1.021.551</u>
 <u>Ordinære udgifter:</u>		
176.000	Prioritetsrenter	202.988
0	Låneomkostninger	76.858
120.000	Ejendomsskatter	117.348
71.000	Vandafgifter	80.335
21.000	Forsikringer	34.424
32.000	El-forbrug	29.415
37.000	Trappevask	26.296
<u>0</u>	Snerydning	<u>8.461</u>
457.000	Transport	576.125

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2007

457.000	Transport		576.125
	Håndværkerudgifter		
	Snedker og tømrer	23.969	
	Blikkenslager og smed	57.840	
	El-installatør	10.453	
	Glarmester	1.383	
	Låsesmed	1.068	
	Centralvarme	18.115	
	Vaskeri	2.036	
100.000	Service ventilationsanlæg	<u>2.248</u>	117.112
0	Gårdlaug		36.068
4.000	Indvendig vedligeholdelse, hensat		3.852
33.000	Administrationshonorar		33.000
6.000	Varmeregnskabshonorar		5.701
16.700	Revision og udarbejdelse af årsrapport, budget, skatteopgørelse m.v.		16.700
0	Gebyrer		311
10.000	Bestyrelses- og foreningsudgifter:		
	Telefongodtgørelse formand	2.000	
	Porto, kontorartikler m.v.	2.793	
	Udlejerforeningen	<u>400</u>	5.193
0	Abonnementer:		
	ABF	2.931	
	Guldager	5.375	
	Ejendomsforeningen Danmark	<u>3.000</u>	11.306
<u>9.000</u>	Vurderingshonorar		<u>0</u>
<u>635.700</u>	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		<u>805.368</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2007

Resultat af ordinær drift:

1.025.000	Ordinære indtægter	1.021.551
<u>635.700</u>	Ordinære udgifter	<u>805.368</u>
389.300	Resultat af ordinær drift	216.183
<u>-394.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-298.043</u>
<u>-4.700</u>	Resultat efter afdrag	<u>-81.860</u>

- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -

Ekstraordinære udgifter:

<u>0</u>	Renoveringsprojekt	<u>2.315.974</u>
<u>0</u>	Ekstraordinære udgifter i alt	<u>2.315.974</u>
<u>0</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-2.315.974</u>

ÅRETS SAMLEDE RESULTAT

389.300	Overskud af ordinær drift	216.183
<u>0</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-2.315.974</u>
389.300	Årets samlede resultat	-2.099.791
<u>-394.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-298.043</u>
<u>-4.700</u>	Årets samlede resultat efter afdrag	<u>-2.397.834</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006 26.000.000

(Kontant ejendomsværdi iflg. årsregulering pr. 1. oktober 2007 kr. 26.000.000)

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER26.000.000**ANLÆGSAKTIVER I ALT**26.000.000

Varmeregnskab

Afholdte udgifter 56.395

- indgåede bidrag - 50.600 5.795

Andre tilgodehavender 9.857

Tilgodehavende forsikringserstatning 9.559

Forudbetalte omkostninger 26.472**TILGODEHAVENDER**51.683

Kassebeholdning 191

Danske Bank, aftalekonto 3.800.000

Danske Bank, erhvervskonto 145.387

Danske Bank, erhvervskonto 12.853

Danske Bank, erhvervsgiro 10.217**LIKVIDE BEHOLDNINGER**3.968.648**OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT**4.020.331**AKTIVER I ALT**30.020.331

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007**- PASSIVER -****EGENKAPITAL****16.897.235**

Prioritetsgæld:

	Ud- løbsår	%	Restgæld iflg. sidste status	Indeks- regulering	Afdrag	Restgæld
Nykredit	2022	6,55	810.224	-	31.289	778.935
Nykredit	2007	5,21	91.987	-	0	91.987
Nykredit	2042	2,50	4.489.023	84.491	165.712	4.407.802
Nykredit	2043	2,50	101.654	1.913	3.696	99.871
			<u>5.492.888</u>	<u>86.404</u>	<u>200.697</u>	<u>5.378.595</u>
Nyt lån:						
Nykredit	2037	5,34	4.127.000	-	5.359	4.121.641
			<u>9.619.888</u>	<u>86.404</u>	<u>206.056</u>	<u>9.500.236</u>
- indfrielse	2007	5,21	0	-	91.987	-91.987
			<u>9.619.888</u>	<u>86.404</u>	<u>298.043</u>	<u>9.408.249</u>

(Til ovennævnte 2 indeksslån med restgæld kr. 4.407.802 og kr. 99.871 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, overført til egenkapitalen	<u>1.431.739</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi	10.839.988
Skyldige omkostninger	2.204.483
Varmeefterbetalinger	8.740
Indvendig vedligeholdelse	42.753
Mellemregning administrator	26.232
Forudbetalt leje og deposita	<u>900</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>13.123.096</u>

PASSIVER I ALT**30.020.331**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2007**EGENKAPITAL**

Aktiver	30.020.331
Gældsforpligtelser	- 13.123.096
EGENKAPITAL I ALT	<u>16.897.235</u>

○ Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>673.750</u>
-------------------------------	----------------

Almindelig reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	4.336.352
-------------------------------	-----------

+ betalte prioritetsafdrag	<u>298.043</u>
----------------------------	----------------

	<u>4.634.395</u>
--	------------------

Opskrivningsfond ejendom:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>23.337.099</u>
-------------------------------	-------------------

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 2.460.697
-------------------------------	-------------

+ årets kursregulering	<u>1.028.958</u>
------------------------	------------------

	<u>- 1.431.739</u>
--	--------------------

Indeksreguleringsfond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 1.434.211
-------------------------------	-------------

+ årets indeksregulering	<u>- 86.404</u>
--------------------------	-----------------

	<u>- 1.520.615</u>
--	--------------------

EGENKAPITAL

Tabs- og vindingskonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport	-	6.397.821
Årets samlede resultat	-	2.099.791
- prioritetsafdrag, overført til almindelig reservefond	-	<u>298.043</u>
	-	<u>8.795.655</u>

EGENKAPITAL I ALT**16.897.235**

NOTER

Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt 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 lejelejligheder andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Opgørelsen over solgte lejelejligheder i perioden 18. maj 1994 - 31. december 2006 ikke er oplyst. 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 den foreliggende årsrapport.

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

Note 3. Andelsværdier

I henhold til vedtægternes § 33 foreslår bestyrelsen andelenes værdi fastsat til kr. 8.777,78 (sidste år kr. 9.378,95) pr. andelskrone beregnet således:

Egenkapital pr. 31. december 2007			<u><u>16.897.235</u></u>
eller pr. m ²	<u>16.897.235</u>	=	
	1.925		<u><u>8.777,78</u></u>

Under henvisning til Vestre Landsretsdømme 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 indeksslån med fuld ydelsesstøtte, jf. omtalen side 9. Den samlede restgæld pr. 31. december 2007 udgør kr. 4.019.894 og lånene indgår ikke ved opgørelse af andelenes værdi.

Andelsboligforeningen Søblik

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2007

		<u>31/12 2007</u>
		kr.
Disponible beløb:		
Varmeregnskab	5.800	
Andre tilgodehavender	9.900	
Tilgodehavende forsikringserstatning	9.600	
Forudbetalte omkostninger	26.500	
Kassebeholdning	200	
Danske Bank, aftalekonto	3.800.000	
Danske Bank, erhvervskonto	145.400	
Danske Bank, erhvervskonto	12.900	
Danske Bank, erhvervsgiro	<u>10.200</u>	4.020.500
Diverse gældsposter:		
Skyldige omkostninger	2.204.500	
Varmefterbetalinger	8.700	
Indvendig vedligeholdelse	42.900	
Mellemregning administrator	<u>26.200</u>	<u>2.282.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2007		<u><u>1.738.200</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2007		9.000
Formue tilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	216.200	
Optagelse af lån	<u>4.127.000</u>	<u>4.343.200</u>
		4.352.200
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	2.316.000	
Afdrag på prioritetsgæld	<u>298.000</u>	<u>2.614.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2007		<u><u>1.738.200</u></u>

Andelsboligforeningen Søblik

Budget for året 2008 med sammenligningstal

- I N D T Æ G T E R -

	<u>Budget 2007</u>	<u>Årsrapport 2007</u>	<u>Budget 2008</u>
Ordinære indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	967.000	966.969	967.000
Leje - ikke medlemmer	48.000	46.468	47.000
	<u>1.015.000</u>	<u>1.013.437</u>	<u>1.014.000</u>
Vaskeriindtægter	10.000	801	10.000
Antenne			
indbetalt af medlemmer	0	7.200	0
- signallevering, Copy-Dan m.v.	0	-7.162	0
Ventelistegebyr	0	7.275	0
Renteindtægter	0	0	30.000
	<u><u>1.025.000</u></u>	<u><u>1.021.551</u></u>	<u><u>1.054.000</u></u>

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:			
Prioritetsrenter	176.000	202.988	390.000
Låneomkostninger	0	76.858	0
Ejendomsskatter	120.000	117.348	122.000
Vandafgifter	71.000	80.335	80.000
Forsikringer	21.000	34.424	34.500
El-forbrug	32.000	29.415	30.000
Trappevask	37.000	26.296	37.000
Snerydning		8.461	9.000
Håndværkerudgifter	100.000	117.112	100.000
Gårdlaug	0	36.068	36.000
Indvendig vedligeholdelse, hensat	4.000	3.852	4.000
Andre abonnementer	0	11.306	0
Administrationshonorar	33.000	33.000	37.000
Varmeregnskabshonorar	6.000	5.701	6.000
Revision og udarbejdelse af årsrapport, budget, s	16.700	16.700	17.400
Gebyrer	0	311	0
Bestyrelses- og foreningsudgifter:	10.000	5.193	10.000
Abonnementer:	0	0	11.500
Vurderingshonorar	9.000	0	0
	<u><u>635.700</u></u>	<u><u>805.368</u></u>	<u><u>924.400</u></u>

Resultat af ordinær drift:

Ordinære indtægter	1.025.000	1.021.551	1.054.000
Ordinære udgifter	<u>-635.700</u>	<u>-805.368</u>	<u>-924.400</u>
Overskud af ordinær drift	389.300	216.183	129.600
Afdrag på prioritetsgæld	<u>-394.000</u>	<u>-298.043</u>	<u>-250.000</u>
Resultat efter afdrag	<u>-4.700</u>	<u>-81.860</u>	<u>-120.400</u>

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2008

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2008	1.738.000
Ordinært resultat efter afdrag	<u>-120.400</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2008	<u>1.617.600</u>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2008 er udarbejdet af andelsboligforeningens 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.