

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Søblik

C/O SJELDANI Boligadministration, P. Knudsens Gade 1, 2450 København

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Søblik
C/O SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København

CVR-nr.: 12 04 54 92
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 673.750
Andelshavere: 23

Ejendommen

Matrikelnr: Nørrevold kvarter, København 113

Bestyrelse

Justina Thorning Clark, formand
Jesper Juhl Hansen
Teis Christensen
Kasper Grove-Rasmussen
Sabine Jo Troelstrup

Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Søblik.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2025

Bestyrelsen

Justina Thorning Clark
formand

Jesper Juhl Hansen

Teis Christensen

Kasper Grove-Rasmussen

Sabine Jo Troelstrup

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2025.

Carsten Volden
Dirigent

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Søblik har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 12. marts 2025

Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søblik

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Søblik har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2024 samt resultatbudget for 2025 m.v. jf. note 23. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 12. marts 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Beuchert

statsautoriseret revisor
mne32794

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søblik er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v..

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraxis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse i henhold til Lejeloven § 22 for foreningens lejelejlighed.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
1 Boligafgift	1.368.207	1.368.200	1.368.205
2 Lejeindtægter	52.189	52.000	51.817
3 Øvrige indtægter	36.563	29.200	22.177
Indtægter i alt	1.456.959	1.449.400	1.442.199
4 Ejendomsskat og forsikringer	-195.529	-189.000	-187.536
5 Forbrugsafgifter	-143.076	-167.400	-157.943
6 Renholdelse	-76.321	-80.000	-72.796
7 Vedligeholdelse, løbende	-154.144	-200.000	-402.570
8 Administrationsomkostninger	-90.170	-87.000	-102.742
9 Øvrige foreningsomkostninger	-70.694	-63.300	-55.032
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-5.564	-5.600	-5.350
Omkostninger i alt	-735.498	-792.300	-983.969
Resultat før finansielle poster	721.461	657.100	458.230
10 Finansielle indtægter	4.773	0	405
11 Finansielle omkostninger	-242.291	-235.400	-456.538
Finansielle poster netto	-237.518	-235.400	-456.133
Resultat før skat	483.943	421.700	2.097
Årets resultat	483.943	421.700	2.097
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	483.943	421.700	2.097
Disponeret i alt	483.943	421.700	2.097
Årets resultat	483.943	421.700	2.097
Betalte prioritetsafdrag	-421.406	-421.400	-416.249
Indeksregulering af indeksslån	24.879	24.900	236.977
Likviditetsresultat i alt	87.416	25.200	-177.175

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
Ejendom	57.500.000	54.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>57.500.000</u>	<u>54.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>57.500.000</u>	<u>54.600.000</u>
Omsætningsaktiver		
13 Andre tilgodehavender	5.480	0
14 Periodeafgrænsningsposter	53.077	50.161
Tilgodehavender i alt	<u>58.557</u>	<u>50.161</u>
15 Likvide beholdninger	<u>1.822.803</u>	<u>1.679.572</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.881.360</u>	<u>1.729.733</u>
Aktiver i alt	<u>59.381.360</u>	<u>56.329.733</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Andelsindskud	673.750	673.750
Reserve for opskrivning af ejendommen	48.410.216	47.062.216
Overført resultat m.v.	-2.840.780	-3.324.723
Egenkapital før andre reserver	<u>46.243.186</u>	<u>44.411.243</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	5.000.000	3.448.000
Andre reserver	<u>5.000.000</u>	<u>3.448.000</u>
Egenkapital i alt	<u>51.243.186</u>	<u>47.859.243</u>
Hensatte forpligtelser		
16 Andre hensatte forpligtelser	122.041	116.477
Hensatte forpligtelser i alt	<u>122.041</u>	<u>116.477</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.259.396	6.661.038
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.259.396</u>	<u>6.661.038</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	426.520	421.405
Gæld til pengeinstitutter	231	0
Deposita	900	900
18 Varmeregnskab	22.967	66.886
19 Anden gæld	1.306.119	1.203.784
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.756.737</u>	<u>1.692.975</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.016.133</u>	<u>8.354.013</u>
Passiver i alt	<u>59.381.360</u>	<u>56.329.733</u>
Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 (ej anvendt)		
20 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	673.750	673.750
	<u>673.750</u>	<u>673.750</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	47.062.216	47.864.243
Årets opskrivninger	1.348.000	-802.027
	<u>48.410.216</u>	<u>47.062.216</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-3.324.723	-3.878.820
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	552.000
Restandel af årets resultat	483.943	2.097
	<u>-2.840.780</u>	<u>-3.324.723</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>46.243.186</u>	<u>44.411.243</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	3.448.000	4.000.000
Overført fra overført resultat	1.552.000	0
Overført til overført resultat	0	-552.000
	<u>5.000.000</u>	<u>3.448.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>5.000.000</u>	<u>3.448.000</u>
Andre reserver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>3.448.000</u>
Egenkapital i alt	<u>51.243.186</u>	<u>47.859.243</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024 (ej revideret)</u>	<u>2023</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.368.207	1.368.200	1.368.205
	<u>1.368.207</u>	<u>1.368.200</u>	<u>1.368.205</u>
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	52.189	52.000	51.817
	<u>52.189</u>	<u>52.000</u>	<u>51.817</u>
3. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	7.200	7.200	7.200
Vaskeri	14.433	12.000	13.227
Indtægter, venteliste	10.350	10.000	1.750
Regulering, tilgodehavender	4.580	0	0
	<u>36.563</u>	<u>29.200</u>	<u>22.177</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter mv.	144.608	141.000	140.646
Forsikringer	50.921	48.000	46.890
	<u>195.529</u>	<u>189.000</u>	<u>187.536</u>
5. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	50.970	55.000	50.878
Renovation	77.401	77.400	73.835
Elforbrug fællesarealer	14.705	35.000	33.230
	<u>143.076</u>	<u>167.400</u>	<u>157.943</u>

Noter

	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
6. Renholdelse			
Trappevask inkl. snerydning	21.457	20.000	17.932
Gårdlaug	54.864	60.000	54.864
	76.321	80.000	72.796
7. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	9.271	0	7.829
Varme- og ventilationsanlæg	2.933	0	62.239
Elektriker, reparation dørtelefonanlæg m.v.	6.612	0	36.361
Renovering af trappeopgange m.v., andel vedligeholdelse	31.250	0	202.027
VVS inkl. kloakservice	91.847	0	33.268
Ing./arkitekt/rådgiver, trappeprojekt m.v.	0	0	52.146
Låsesmed	8.070	0	0
Småanskaffelser	0	0	238
Reparation af signalanlæg	2.103	0	1.055
Småanskaffelser	2.058	0	2.210
Fjernelse af graffiti	0	0	5.197
	154.144	200.000	402.570
8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	37.863	50.000	36.760
Administration, ekstra ydelser	12.141	0	14.755
Revision- og regnskabsmæssig assistance	28.100	28.000	26.500
Revisorhonorar, rest sidste år	3.000	0	2.875
Advokathonorar, ass. tilretning af vedtægter	0	0	16.250
Porto og gebyrer m.v.	8.151	8.000	5.602
Repræsentation	915	1.000	0
	90.170	87.000	102.742

Noter

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024 (ej revideret)</u>	<u>2023</u>
9. Øvrige foreningsomkostninger			
Godtgørelse bestyrelse	3.950	4.000	3.950
Valuarvurdering	24.375	26.000	23.750
ABF/Ejendomsforening DK, kontingent	8.912	9.800	9.490
Andre abonnementer	26.367	17.000	15.339
Møder/generalforsamling/jubilæum	7.090	4.500	2.503
Kontorartikler mv.	0	2.000	0
	<u>70.694</u>	<u>63.300</u>	<u>55.032</u>
10. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	4.773	0	405
	<u>4.773</u>	<u>0</u>	<u>405</u>
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	231.871	232.000	239.362
Renter, pengeinstitutter	2.500	0	2.219
Modtaget ydelsesstøtte, byfornyelse	-16.959	-21.500	-22.020
Indeksering af prioritetsgæld	24.879	24.900	236.977
	<u>242.291</u>	<u>235.400</u>	<u>456.538</u>

Noter

12. Ejendom

Anskaffelsessum 1. januar	3.537.784	3.335.757
Tilgang i årets løb	0	202.027
Anskaffelsessum 31. december 2024	3.537.784	3.537.784
Opskrivninger 1. januar	51.062.216	51.864.243
Årets opskrivning	2.900.000	-802.027
Opskrivninger 31. december 2024	53.962.216	51.062.216
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	57.500.000	54.600.000

Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	23.800.000	23.800.000
-----------------------------------	------------	------------

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2024 i henhold til vurdering af 23. januar 2025 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. ApS. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 23.800.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,2 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

13. Andre tilgodehavender

Mellemregning med administrator	105	0
Tilgode hos andelshavere	5.375	0
	5.480	0

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	53.077	50.161
	53.077	50.161

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
15. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	3.879	1.834
Danske bank, erhvervskonto/girokonto	<u>1.818.924</u>	<u>1.677.738</u>
	<u>1.822.803</u>	<u>1.679.572</u>
16. Andre hensatte forpligtelser		
Hensat 1. januar	116.477	111.127
Hensat i året	<u>5.564</u>	<u>5.350</u>
	<u>122.041</u>	<u>116.477</u>

Noter

17. Gæld til realkreditinstitutter

	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit Lånnr. 2, inkonvertibel	20	193.699	155.316	24.317	2.463.007	195.675	4.007.508
Nykredit Lånnr. 4, inkonvertibel	20	4.320	2.136	562	57.085	4.364	76.327
Nykredit, lånnr. 12, kontantlån	16	223.387	74.419	0	4.165.824	226.481	3.695.792
		421.406	231.871	24.879	6.685.916	426.520	7.779.627
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			-16.959				
			214.912				

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Udover de ovenfor nævnte lån, er der tinglyst indeksslån for oprindelig i alt 4.745.900 til Nykredit Realkredit, hvor der ydes fuld ydelsesstøtte. Restgæld og kursværdi pr. 31. december 2024 udgår henholdsvis kr. 2.270.326 og kr. 3.371.936. Lånene har udløb i år 2044 og indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Noter

18. Varmeregnskab

Indbetalt aconto, varmeregnskabsår 2023/24	73.203	69.053
Varmekøb, varmeregnskabsår 2023/24	-50.236	-42.911
Varmeregnskab 2022/23, netto	0	40.744
	22.967	66.886

19. Anden gæld

Gæld til andelshavere	7.134	11.813
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.100	26.500
VVS	0	8.372
Rengøring	1.543	2.017
Abonnement, grafitti	1.402	0
Andelshavere, egenfinansiering af altaner	1.267.940	1.155.082
	1.306.119	1.203.784

Noter

20. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.686 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 57.500 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt 11.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger.

Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og solidarisk for pantegæld og bankgæld, sikret ved ejerpantebreve i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

21. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Søblik anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolittype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.923	1.923	23	1.923
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	107	107	1	107
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.030	2.030	24	2.030

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1876

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	57.500.000	28.325

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	2.463

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

Feltnr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	114.017	* 12 /	1.923
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.923
H3	Boliglejeindtægter	4.339	* 12 /	1.923
				27

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		<u>År 2022</u>	<u>År 2023</u>	<u>År 2024</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	-221	1	252

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	23.479
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.190
K3	Teknisk andelsværdi	26.669

Feltnr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	489	198	76
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	489	198	76

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	213	216	219

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.376	11.724
Valuarvurdering	29.901	28.325
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.190	3.022
Foreslået andelsværdi	23.479	22.241
Reserver uden for andelsværdi	2.600	2.463
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		711
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	4.349 * 12/107	488

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	11
Øvrige omkostninger	42
Finansielle poster, netto	17
Afdrag	30
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>94</u>

22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	46.243.186
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.685.916
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.779.627
	<u>45.149.475</u>
 Fordelingstal er areal i henhold til BBR areal.	 <u>1.923</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>23.478,6661</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2024)	 <u>22.617,03</u>

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m ² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	51	51	102	1.197.412	2.394.824
10	70	70	700	1.643.507	16.435.066
1	83	83	83	1.948.729	1.948.729
1	86	86	86	2.019.165	2.019.165
1	91	91	91	2.136.559	2.136.559
3	107	107	321	2.512.217	7.536.652
5	108	108	540	2.535.696	12.678.480
23	1.923	596	1.923	13.993.285	45.149.475

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 23.478,67 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 575.000 kr., 1.725.000 kr. og 2.875.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 57.500.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.875.000	42.274.475	21.983,61	-6,37%
-3%	-1.725.000	43.424.475	22.581,63	-3,82%
-1%	-575.000	44.574.475	23.179,65	-1,27%
0%	0	45.149.475	23.478,67	0,00%
1%	575.000	45.724.475	23.777,68	1,27%
3%	1.725.000	46.874.475	24.375,70	3,82%
5%	2.875.000	48.024.475	24.973,73	6,37%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 5.000.000 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 0 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Justina Thorning Clark

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8b127644-8850-4f91-86e5-f10bd8b0e6cd

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-04-29 09:37:19 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator/dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration ApS

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-29 13:51:50 UTC



Sabine Jo Troelstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c7c34237-3ccc-43b2-9252-b0cb59299788

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-30 12:24:35 UTC



Kasper Grove-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 89892c18-69f1-4498-8987-e8b3ceda15e1

IP: 130.226.xxx.xxx

2025-05-01 10:31:59 UTC



Teis Piel Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ad99b551-0050-4495-a3f1-e8579d2cbe70

IP: 129.224.xxx.xxx

2025-05-02 09:03:26 UTC



Michael Beuchert

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton, Godkendt Revisionspartn...

Serienummer: 7d8e2c05-e36d-431a-9f6f-b3f4bd7ab446

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-05-14 11:35:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.