

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

STAMARKIV

Andelsboligforeningen Søblik

Kjeld Langesgade 7 og 7a, 1367 København K

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Søblik.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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.

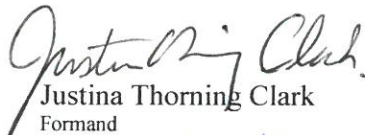
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2015

Administrator

Domus Administration ApS

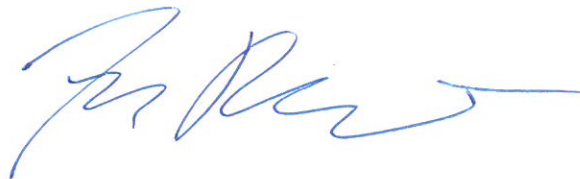
Bestyrelse


Justina Thorning Clark
Formand


Silvia D'ippolito

Jan Ravat


Kasper Grove-Rasmussen



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. april 2015.



Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søblik

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet .

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2014 samt resultatbudget for 2015 m.v jf. note 26. Resultatbudget tallene har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 13. april 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Michael Beuchert
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Søblik
Kjeld Langesgade 7 og 7a
1367 København K

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

Andelskapital: 673.750
Andelshavere: 23
Lejere: 1

Ejendommen

Matrikelnr: Nørrevold kvarter, København 113

Bestyrelse

Justina Thorning Clark (Formand)
Silvia D'Ippolito
Jan Ravat
Kasper Grove-Rasmussen

Administrator

Domus Administration ApS

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søblik er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk.2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige omkostningsposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger 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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. 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.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere andelsboligforeningens økonomiske situation.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2014 kr.	Budget 2014 kr. (ej revideret)	2013 t.kr.
1 Boligafgift	1.288.602	1.275.400	1.277
2 Lejeindtægter	49.837	49.000	49
Vaskeriindtægter	11.301	13.000	13
3 Øvrige indtægter	13.789	0	2
Indtægter i alt	1.363.529	1.337.400	1.341
4 Ejendomsskat og forsikringer	-146.528	-146.300	-142
5 Forbrugsafgifter	-148.239	-150.000	-141
6 Renholdelse	-84.617	-91.000	-98
7 Vedligeholdelse, løbende	-97.855	-80.000	-94
8 Administrationsomkostninger	-83.705	-99.000	-90
9 Øvrige foreningsomkostninger	-64.995	-75.800	-71
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.601	-4.600	-5
Omkostninger i alt	-630.540	-646.700	-641
Resultat før finansielle poster	732.989	690.700	700
Finansielle indtægter	15	0	0
10 Finansielle omkostninger	-248.064	252.500	-303
Finansielle poster netto	-248.049	252.500	-303
Årets resultat	484.940	943.200	397
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld:			
Betalte prioritetsafdrag	-447.096	-447.000	-445
Indeksregulering af indeksslån	28.080	0	78
Overført restandel af årets resultat	484.940	438.200	397
Overført til "Overført resultat"	65.924	-8.800	30
I alt	65.924	-8.800	30

Balance 31. december

Aktiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	31.400.000	32.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	31.400.000	32.400
	Anlægsaktiver i alt	31.400.000	32.400
Omsætningsaktiver			
	Mellemregning administrator	0	11
12	Andre tilgodehavender	47.030	60
13	Forudbetalte omkostninger	34.307	31
	Tilgodehavender i alt	81.337	102
14	Likvide beholdninger	14.482	8
	Omsætningsaktiver i alt	95.819	110
	Aktiver i alt	31.495.819	32.510

Balance 31. december

Passiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
15	Andelsindskud	673.750	674
16	Reserve for opskrivning af ejendom	28.737.099	29.737
17	Overført resultat	-7.126.282	-7.611
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>22.284.567</u>	<u>22.800</u>
	Egenkapital i alt	<u>22.284.567</u>	<u>22.800</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter mv.	<u>8.725.832</u>	<u>9.145</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.725.832</u>	<u>9.145</u>
	Danske Bank, kto. nr. 2741717835	31.173	407
	Forudbetalt leje og deposita	900	1
	Indbetalinger, altanprojekt	255.000	0
19	Varmeregnskab	15.853	42
20	Indvendig vedligeholdelse for lejere, LL § 22	73.462	69
21	Anden gæld	109.032	46
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>485.420</u>	<u>565</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.211.252</u>	<u>9.710</u>
	Passiver i alt	<u>31.495.819</u>	<u>32.510</u>
22	Følsomhedsanalyse		
23	Nøgleoplysninger		
24	Eventualforpligtelser		
25	Beregning af andelsværdi		
26	Budget for 2015		

Noter

	2014 kr.	Budget 2014 kr. (ej revideret)	2013 t.kr.
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.288.602	1.275.400	1.277
	1.288.602	1.275.400	1.277
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	49.837	49.000	49
	49.837	49.000	49
3. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	7.200	0	7
Copy-Dan m.v.	-4.561	0	-7
Ventelistegebyr	11.150	0	2
	13.789	0	2
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter mv.	116.608	113.300	110
Forsikringer	29.920	33.000	32
	146.528	146.300	142
5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	54.359	65.000	59
Renovation	59.102	50.000	48
Elforbrug fællesarealer	34.778	35.000	34
	148.239	150.000	141

Noter

	2014 kr.	Budget 2014 kr. (ej revideret)	2013 t.kr.
6. Renholdelse			
Trappevask	33.450	34.000	33
Gårdlaug	44.904	45.000	45
Snerydning	6.263	10.000	20
	84.617	89.000	98
7. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	12.464	0	3
Varme- og ventilationsanlæg	10.753	0	34
Elektriker	2.988	0	19
Murer	1.500	0	0
Tømrer	4.100	0	3
VVS	26.195	0	23
Reparation af signalanlæg	31.846	0	0
Låsesmed	0	0	2
Fjernelse af graffiti	3.798	0	4
Anden vedligeholdelse	4.211	0	6
	97.855	80.000	94
8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	47.000	48.000	47
Revision- og regnskabsmæssig assistance	25.000	25.000	20
Advokathonorar	8.750	23.000	22
Gebyrer m.v.	1.522	3.000	1
Porto	1.433	0	0
	83.705	99.000	90

Noter

	2014 kr.	Budget 2014 kr. (ej revideret)	2013 t.kr.
9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesløn	22.927	25.000	23
Valuarvurdering	16.250	15.500	15
ABF kontingent	3.544	3.600	4
Blomster og gaver	0	2.000	0
Andre abonnementer	11.479	18.000	16
Møder/generalforsamling/jubilæum	6.891	6.000	7
Telefon og kontorgodtgørelse	3.904	0	4
Kontorartikler mv.	0	2.000	2
	64.995	72.100	71
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	263.229	262.300	270
Indeksregulering af indekslån	28.080	38.200	78
Renter, pengeinstitutter	24.569	30.000	28
Modtaget ydelsesstøtte, byfornyelse	-67.814	-78.000	-73
	248.064	252.500	303

Noter

11. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom kr.</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2014	32.400.000
Årets regulering	<u>-1.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>31.400.000</u>

Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	<u>23.800.000</u>
-----------------------------------	-------------------

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2014 i henhold til vurdering af 6. februar 2015 af ejendomsmægler og valuar Chr. Hjorth Erhvervsejendomme, dog tilrettet jf. nedenfor. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2014 udgør 23.800.000 kr.

Valuaren anvender i vurderingsrapportens beregninger en afkastprocent på 1,5 %, hvor bestyrelsen har valgt at anvende en afkastprocent på 1,6%, tilsvarende som anvendt i vurderingsrapporten for 2013. 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.

	<u>31/12 2014 kr.</u>	<u>31/12 2013 t.kr.</u>
12. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	3.045	2
Tilgode hos andelshavere	<u>43.985</u>	<u>58</u>
	<u>47.030</u>	<u>60</u>
13. Forudbetalte omkostninger		
Forudbetalt forsikring	31.628	27
Forudbetalt TDC/Guldager	0	1
Forudbetalte omkostninger ABF	<u>2.679</u>	<u>3</u>
	<u>34.307</u>	<u>31</u>

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	79	1
Danske bank, erhvervskonto	14.403	7
	14.482	8
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2014	673.750	674
	673.750	674
16. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2014	29.737.099	28.337
Årets opskrivning	-1.000.000	1.400
	28.737.099	29.737
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	-7.611.221	-8.008
Årets overførte overskud eller underskud	562.642	397
Regulering 1 januar 2014, indeksering	-77.703	0
	-7.126.282	-7.611

Noter**18. Gæld til realkreditinstitutter mv.**

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Heraf afdrag næste år	Kursværdi
Nykredit Lånnr. 2, inkonvertibel	118,25	30	178.799	195.454	27.455	3.809.230	179.656	5.962.593
Nykredit Lånnr. 4, inkonvertibel	118,25	30	3.988	2.922	625	86.764	4.007	111.604
Nykredit, Lånnr. 10, konvertibel	100,44	17	264.219	64.853	0	4.829.838	266.610	4.981.661
			447.006	263.229	28.080	8.725.832	450.273	11.055.858
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån				-67.814				
				195.415				

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Udover de ovenfor nævnte lån, er der tinglyst indekslån for oprindelig i alt kr. 4.745.900 til Nykredit A/S, hvor der ydes fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien udgør pr. 31. december 2014 kr. 4.979.135. Lånene har udløb i år 2044 og indgår ikke i beregning af andelsværdien.

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
19. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto, varmeregnskabsår 2014/15	68.653	68
Varmekøb, varmeregnskabsår 2014/15	-48.627	-47
Tilbagebetaling af varme 2013/14, netto	-4.173	21
	<u>15.853</u>	<u>42</u>
20. Indvendig vedligeholdelse for lejere, LL § 22		
Saldo 1. januar 2014	68.861	64
Hensat i året	4.601	5
	<u>73.462</u>	<u>69</u>
21. Anden gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	11.269	20
Mellemregning administrator	87.685	0
Advokat	3.126	20
DONG m.fl.	4.145	3
Steen Meisner	2.807	3
	<u>109.032</u>	<u>46</u>

Noter

22. Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 10.376,78 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 314.000, kr. 942.000, kr. 1.570.000 og kr. 3.140.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1 %, 3 %, 5 % og 10 %, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Der er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering jf. note 11 på kr. 31.400.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i Valuarvurdering i %	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone i %
-3.140.000	-10	16.814.541	8.743,91	-15,74
-1.570.000	-5	18.384.541	9.560,34	-7,87
-942.000	-3	19.012.541	9.886,92	-4,72
-314.000	-1	19.640.541	10.213,49	-1,57
0	0	19.954.541	10.376,78	0,00
314.000	1	20.268.541	10.540,06	1,57
942.000	3	20.896.541	10.866,64	4,72
1.570.000	5	21.524.541	11.193,21	7,87
3.140.000	10	23.094.541	12.009,64	15,74

I Andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom på kr. 0 og til reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0.

23. 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolittype	31/12 2012	31/12 2013	31/12 2014	
		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 ?	x			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	x			

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?		x

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.400.000	15.468

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		x

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	107.384	* 12 /	1.923
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.923
H3	Boliglejeindtægter	4.153	* 12 /	26

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	6	206	252

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	10.377
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.740
K3	Teknisk andelsværdi	15.117

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Felt nr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	45	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	28	45	54

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

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)	71

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	6	206	232

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 andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.376	11.724
Valuarvurdering	17.317	16.404
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		670
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		7
Øvrige omkostninger		40
Finansielle poster, netto		19
Afdrag		34
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95

Noter

24. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 11.000.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshavers banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser.

Det oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 2.500.000 pr. forsikringsår. Selvrisiko kr. 2.500.

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. Der er ikke afhændet lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlemmer.

25. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	22.284.567
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	8.725.832
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-11.055.858
	<u>19.954.541</u>
	19.954.541
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2014.	
Fordelingstal er areal i henhold til BBR areal.	<u>1.923</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>10.376,78</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30 april 2014)	<u>10.718,50</u>

Noter

25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	51	102	529.216	1.058.431
10	70	700	726.374	7.263.743
1	83	83	861.272	861.272
1	86	86	892.403	892.403
1	91	91	944.287	944.287
3	107	321	1.110.315	3.330.945
5	108	540	1.120.692	5.603.459
23		1.923		19.954.540

Noter

26. Budget for 2015

	Budget 2015 (ej revideret)	(Realiseret 2014)	Budget 2014 (ej revideret)
Boligafgift	1.304.000	1.288.602	1.275.400
Lejeindtægter, Beboelsesmål	50.000	49.837	49.000
Vaskeriindtægter	13.000	11.301	13.000
Antenneregnskab	0		0
Ventelistegebyr	0	13.789	0
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	1.367.000	1.363.529	1.337.400
Ejendomskatter	-123.700	-116.608	-113.300
Forsikringer	-31.000	-29.920	-33.000
Vand afgift	-60.000	-54.359	-65.000
Renovation	-60.500	-59.101	-50.000
Elforbrug fællesarealer	-36.000	-34.779	-35.000
Trappevask	-15.000	-33.450	-34.000
Snerydning	-5.000	-6.262	-10.000
Anden renholdelse	-2.000	0	-2.000
Gårdlaug	-45.000	-44.904	-45.000
Vedligeholdelse, løbende	-100.000	-97.855	-80.000
Administrationsomkostninger	-53.000	-47.000	-48.000
Revision	-25.000	-25.000	-25.000
Advokathonorar	-10.000	-8.750	-23.000
Gebyrer	-3.000	-2.955	-3.000
Bestyrelshonorar	0	-22.927	-25.000
Telefon	-4.000	-3.904	-3.700
Valuarvurdering	-17.000	-16.250	-15.500
Kontorartikler	-2.000	0	-2.000
Blomster og gaver	-2.000	0	-2.000
Møder og generalforsamling mv.	-8.000	-6.891	-6.000
ABF kontigent	-3.600	-3.544	-3.600
Andre abonnementer	-13.000	-11.480	-18.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.700	-4.601	-4.600
Driftsomkostninger i alt	-623.500	-630.540	-646.700
Resultat før finansielle poster	743.500	732.989	690.700

Noter

Resultat før finansielle poster forsat	743.500	732.989	690.700
Prioritetsrenter og bidrag	-252.500	-263.229	-262.300
Modtaget ydelsesstøtte	62.000	67.814	78.000
Indeksring af indeksslån	-27.000	-28.080	-38.200
Renter Bank, netto	-10.000	-24.554	-30.000
Finansielle poster	-227.500	-248.049	-252.500
Resultat før skat	516.000	484.940	438.200
Årets resultat	516.000	484.940	438.200
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	516.000	484.940	438.200
Disponeret i alt:	516.000	484.940	438.200
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld			
Årets resultat	516.000	484.940	438.200
Betalte prioritetsafdrag	-450.000	-447.096	-447.000
Indeksslån, som afdrages senere år	0	28.080	0
Årets resultat med afdrag af fradrag på prioritetsgæld	66.000	65.924	-8.800
Likviditetsoversigt:			
Likviditetsunderskud jf. årsrapport 2014	-16.700		
Årets budgetteret resultat for 2014, efter prioritetsafdrag	66.000		
	49.300		

Likviditetsoverskud pr. 31. december 2014

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2014 kan der trækkes på kassekreditens maksimum på kr. 500.000

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2015 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamling evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det budgettet anførte.